

Ref.: **NO-2025-05560924-GDEMZA-SAYOT**. Solicitud dictamen sectorial -  
"Turístico Recreativo Costa Norte Perilago de Potrerillos": EX-2025-  
00238410-GDEMZA-SAYOT.

Dirección de Planificación Territorial

Dr. Matías Dalla Torre

A continuación y en respuesta a **NO-2025-05560924-GDEMZA-SAYOT**, se eleva el Dictamen Sectorial correspondiente a la "DOSADOS SA "TURISTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS ", que se tramita mediante expediente **EX-2025-00238410-GDEMZA-SAYOT**, y se encuadra en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental establecido por Ley Provincial N° 5961/92 y su Decreto Reglamentario N° 2109/94.

#### **Descripción y objetivos del proyecto:**

El proyecto a evaluar denominado "TURISTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS" tiene como proponente a DOSADOS SA, el mismo se localiza en la costa norte del Embalse Potrerillos, Mendoza, Distrito Sierras de Encalada, Departamento de Las Heras. Busca desarrollar un complejo náutico, deportivo, turístico y recreativo en una zona actualmente con escasa infraestructura.

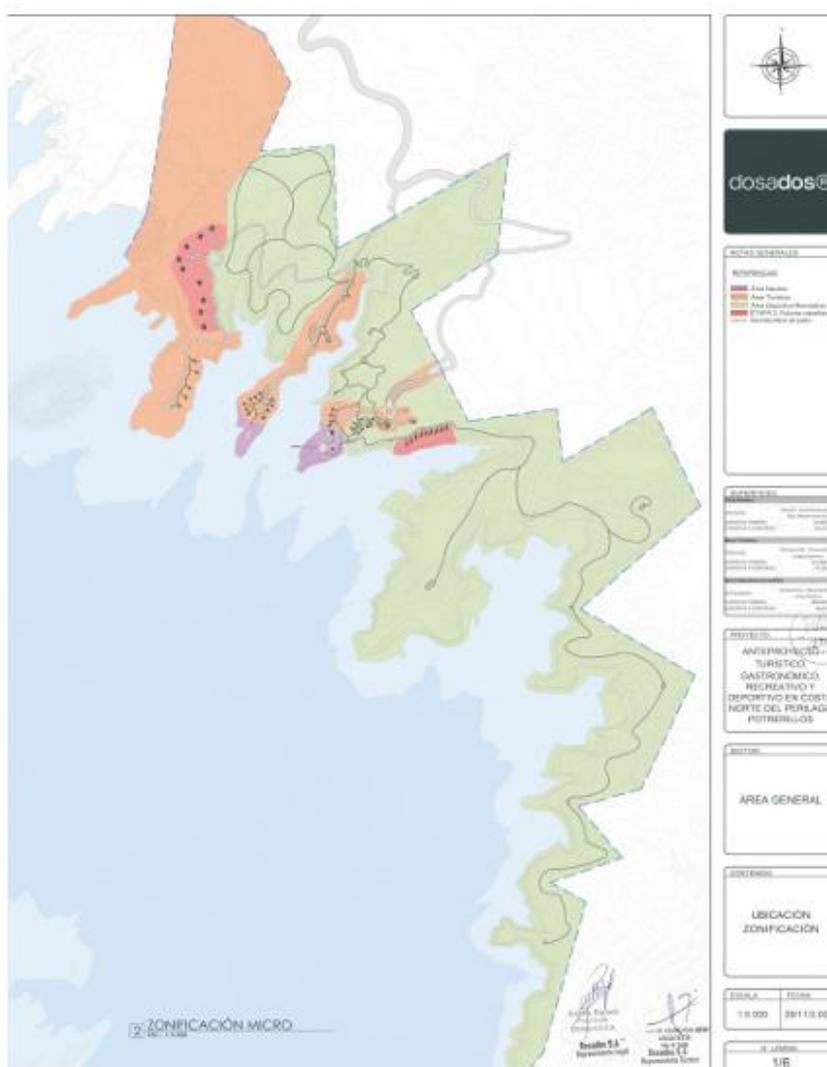
El objeto es el de potenciar instalaciones existente en la costa norte, a partir del mejoramiento de la infraestructura actual, brindándole nuevas posibilidades a la zona, como el emplazamiento de un nuevo Club Náutico para Potrerillos para el desarrollo de deportes náuticos como yachting, kayaks, windusurf o kitesurf y el desarrollo de actividades turísticas, recreativas, sociales y culturales.

El emprendimiento está conformado por tres grandes áreas: Náutica (violeta) Turística (naranja) y Recreativa-Deportiva (verde).

Mapa - 1 : Localización



Mapa - 2: Zonificación del proyecto



FENETE-IF-2025-00426498-GDEMZA-SAYOT

**Zonificación del Proyecto:** El emprendimiento se divide en tres grandes áreas: **1. Área Náutica:** - Club Náutico: construcción de un nuevo club para deportes acuáticos como yachting, kayaks, windsurf y kitesurf. **2. Área Turística:** con el fin de brindar servicios para que los visitantes puedan permanecer y disfrutar de su estadía en la costa norte. **3-Área Deportiva-Recreativa.** Se pretende priorizar los entornos naturales existentes promoviendo el ecoturismo.

#### **Consideraciones Generales respecto a la MGIA Y DT.**

Se adhiere en general a las observaciones realizadas en el DT: IF-2025-03955857-GDEMZA-SAYOT. En especial al:

*Punto-10 del DT: "Se recomienda contar con algún mecanismo de participación ciudadana y de aceptación social previo al inicio de la obra, como por ejemplo, la realización de una encuesta social a los vecinos aledaños al emprendimiento. Esto se debe a que es un proyecto que podría afectar la armonía y el normal desempeño de las actividades cotidianas en la zona."*

Se agrega a lo dicho que se recomienda realizar esa instancia participativa a posible turista y/o usuarios del envase ya que el mismo en la actualidad resulta de aprovechamiento y de interés público, cumpliendo una función recreativa, social y deportiva a toda la comunidad local y visitante.

*Punto-17 del DT: "Deberá contar con permisos y autorizaciones pertinentes para la provisión de agua al proyecto, encontrándose prohibida la toma de agua del embalse Dique Potrerillos sin expresa autorización de Departamento General de Irrigación"*

#### Conclusiones DT:

- *"Se determina que deberán realizarse, salvo mejor criterio de la autoridad de aplicación para cada desarrollo puntual (construcción de cada uno de los bloques funcionales o zonas descripta en la presente MGIA), evaluaciones ambientales específicas (Manifestación Específica de Impacto Ambiental) complementarias, en lo referente a planta de tratamiento de efluentes, tendido de acueductos, tendido de redes cloacales, construcción y mejoramiento de caminos, construcción de cada uno de los sectores a intervenir."*

- *"Tanto a nivel arqueológico como paleontológico deberán llevar a cabo prospecciones con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos". - "Se deberá contar con un estudio arqueológico del área del proyecto. Se deberá realizar un análisis detallado de la infraestructura y servicios de Potrerillos y el impacto a producirse sobre ello con la demanda esperada de visitantes".*

### Contexto general y particular de usos de suelo según normativa provincial, municipal y sectorial vigente.

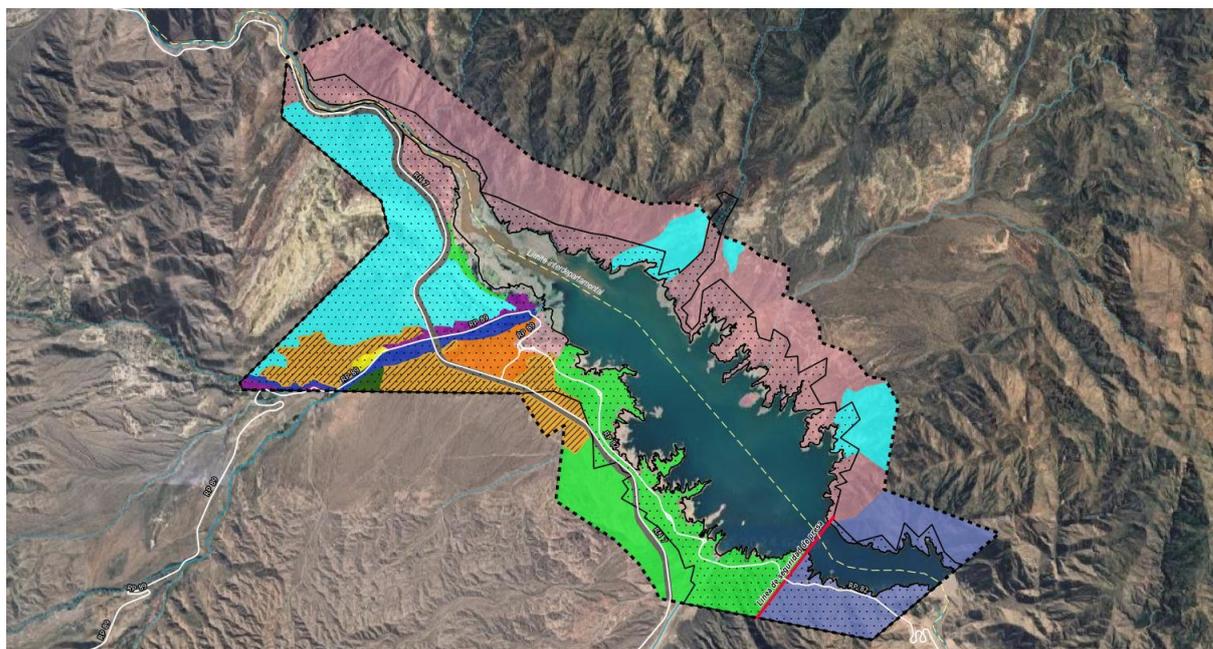
El siguiente análisis territorial se basa en la política de Ordenamiento Territorial expresadas en el Plan Provincial de Ordenamiento territorial, Ley N° 8999/PPOT, el cual promueve el desarrollo equilibrado y sostenible y la integración territorial. Ya que el proyecto se propone mejorar el acceso a servicios comerciales/recreativos de la zona y por tanto de la localidad de Potrerillos, se considera que el mismo se alinea con las directrices y lineamientos del PPOT, en cuanto a mejorar el acceso al hábitat, al desarrollo equilibrado y sostenible y de integración territorial.

### Conclusión y recomendación

En cuanto a los usos de suelo en lo referido a la Zonificación – Decreto n°1064/22;

Mapa - 3 – Mapa Zonificación - Decreto 1064/2022:

Referencias: ■ - Unidades Autosuficientes. ■ - Investigación



FENETE: PPOT

*“Áreas turístico-recreativas: se permite la localización de emprendimientos, infraestructura, servicios y equipamiento para usos vinculados con la hotelería, residencias y actividades recreativo-deportivas compatibles: - **Unidades autosuficientes:** se permite la localización de emprendimientos hoteleros y residenciales con servicios y equipamiento propios que permitan consolidar las actividades turístico -*

*recreativas. La infraestructura y equipamientos necesarios para su funcionamiento deberán preverse en el marco de los proyectos propuestos ya que se trata de la margen norte del Perilago que carece de los mismos y su accesibilidad es muy limitada.”*

**“Áreas de restricción especial:** *Son las sujetas a un régimen especial de regulación de los usos del suelo, destinadas a conservar el paisaje, sus procesos y recursos: - **Investigación:** Son las zonas que cuentan con yacimientos paleontológicos y/o arqueológicos, por lo tanto deben ser preservadas. Se permiten actividades científicas, relacionadas con el conocimiento, divulgación y conservación de éste.”*

Si bien no se observan incompatibilidades de usos de suelo, según el decreto provincial, es de destacar la necesidad de resolver las instalaciones de servicios especialmente provisión y tratamientos de agua potable y cloacales ya que área no cuenta con los mismos. En cuanto a los senderos y/o apertura de calle ya que en la MGIA se menciona la apertura de la mismas, aproximadamente 3.400 metros de caminos vehiculares de montaña, es de importancia que los mismos no solo se realicen con la menor afectación a las condiciones naturales de sector y del espejo de agua, sino que se procure el acceso público en concordancia con la normativa legal tanto provincial como nacional donde se procura garantizar el acceso público con fines recreativos, también teniendo en cuenta que el emprendimiento turístico se desarrolla en terrenos fiscales del estado provincial de la Provincia de Mendoza.

Por lo expuesto anteriormente se sugiere dar intervención a la Dirección de Gestión de Bienes del Estado (Di.Ge.Bi.R.E)



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**  
República Argentina

**Nota**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** DICTAMEN SECTORIAL-APOT. Ref. EX-2025-00238410-GDEMZA-SAYOT. DOSADOS SA "TURISTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS

**A:** Martin Villegas (SAYOT),

**Con Copia A:** Soledad Barros (SAYOT),

---

**De mi mayor consideración:**

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.