



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial DPC- Proyecto Costa Norte Perilago Potrerillos

A: Martin Villegas (SAYOT),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

INFORME TÉCNICO SECTORIAL

Proyecto “Turístico Recreativo Costa Norte Perilago de Potrerillos”- Departamento de Las Heras

DOSADOS S.A

I. INTRODUCCIÓN

El presente informe ha sido confeccionado por la Dirección de Patrimonio Cultural (DPC) como órgano de aplicación de la legislación nacional (Ley N° 25743 y Decreto N° 1022) y provincial (Ley N° 6034 y Decreto N° 1882/2009) vigente de protección del patrimonio cultural, con atribuciones exclusivas y excluyentes en todo lo referido a esta materia en el territorio de la provincia de Mendoza.

A continuación se realizan las consideraciones y recomendaciones en base a lo solicitado en NO-2025-04059628-GDEMZA-SAYOT, referido al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Turístico Recreativo Costa Norte Perilago de Potrerillos” (EX-2025-00238410-GDEMZA-SAYOT), ubicado en el Departamento de Las Heras, propuesto por la empresa DOSADOS S.A, en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que establece la Ley Provincial N° 5961 y su Decreto Reglamentario N° 2109/94.

II. MATERIAL DE REFERENCIA

- Ley Nacional N° 25.743/03 “de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico” y Decreto

Reglamentario N°1022/04;

- Ley Provincial N° 6034/93 de Patrimonio Cultural de la Provincia de Mendoza y Decreto Reglamentario N° 1882/09.
- Ley Provincial N° 5961 y Decreto Provincial N° 2109/94.
- Estudio de Impacto Ambiental: PROYECTO TURISTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS- Proponente DOSADOS SA.
- Dictamen técnico M.G.I.A. PROYECTO TURISTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS. Instituto de Gestión Ambiental perteneciente a la Universidad de Congreso, Provincia de Mendoza. Abril 2025.

III. ANALISIS Y OBSERVACIONES

III.a. Arqueología y Paleontología

1. En el apartado 5.2.4.13. Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la MGIA se presenta un resumen de antecedentes publicados sobre investigaciones en el área y región aledaña al proyecto de referencia.
2. Se presentan datos aislados sobre prospecciones que se llevaron a cabo a propósito del estudio de impacto arqueológico sobre la margen opuesta del lago de potrerillos. Sin embargo no consta que la información que se presenta en la MGIA del proyecto de referencia haya sido elaborado por ningún profesional idóneo en arqueología.
3. Los datos tomados sobre el terreno no tienen un diseño de prospección ni la explicitación de los criterios utilizados o fundamentos para su realización. Tampoco fueron solicitados permisos para la realización de los trabajos de campo, ni figura como autor ningún profesional idóneo en arqueología ni paleontología.
4. En la página 164 de la MGIA, se aclara que se deberá realizar un Estudio de impacto arqueológico y paleontológico.

IV. RECOMENDACIONES

IV.a. Arqueología y Paleontología

1. Tal como explicita la propia MGIA en la página 164, el proponente deberá realizar un Estudio de Impacto arqueológico y paleontológico que presente información relativa al área en la que se emplazará el proyecto de referencia. De esos resultados dependerán las acciones a tomar en relación a posibles rescates o delimitación de posibles sectores como intangibles.
2. Los profesionales que realicen las tareas en campo para los estudios de impacto en lo referido al patrimonio arqueológico o paleontológico deberán solicitar autorización a la DPC, autoridad de aplicación de la legislación vigente de protección del patrimonio cultural. Para ello está disponible el formulario de realizar estudios de impacto arqueológico y paleontológico en la página web de la Dirección de Patrimonio Cultural: <https://www.mendoza.gov.ar/cultura/museos/direccion-de-patrimonio-cultural-y-museos/>
3. Será necesario que se capacite al personal involucrado en llevar a cabo el proyecto

V. PAISAJE

V.a. INTRODUCCIÓN

V.a.1. Reconocimiento y operaciones

Reconocimiento:

Se entiende como reconociendo a una acción de observación profunda lograda a través de un recurso intelectual riguroso de descubrimiento de las relaciones identitaria del paisaje.

Valoración: El paisaje de la Costa Norte de Potrerillos representa un patrimonio natural y cultural de alto valor paisajístico para la Provincia de Mendoza. La denominada costa norte, con pocas intervenciones visibles, constituye un sitio de incalculable valor paisajístico y forma parte de una serie de postales reconocidas y valoradas. En este sitio, confluyen las preexistencias del paisaje natural y el aporte del paisaje cultural generado a partir de la implantación del embalse de Potrerillos, entre muchos otros a través de la historia. Asimismo, forma parte en este punto geográfico de la valiosa ruta escénica del corredor bioceánico este-oeste internacional.

Fragilidad: Sin embargo, estos valores poseen un alto nivel de vulnerabilidad ante cambios o alteraciones externas. Esta fragilidad está relacionada con su baja capacidad para soportar y absorber intervenciones de alto impacto visual sin perder su equilibrio y valores estéticos, ambientales, culturales y patrimoniales. Esto se debe principalmente a su topografía despojada o carente de elementos de mediación espacial-visual como pueden constituir los paisajes boscosos, entre otros.

Operaciones:

A partir de un reconocimiento de los valores paisajísticos del sitio y a la vez de un reconocimiento de su fragilidad frente a las transformaciones antrópicas, resulta imprescindible que los criterios sobre cómo operar sobre el sitio permitan conservar y mantener la legibilidad de los estratos de valor pre-existentes que, en conjunto le otorgan al área una valiosa identidad reconocible, y en definitiva es la causa por lo que el sitio es elegido como escenario de implantación de las nuevas actividades, por lo tanto su afectación de manera negativa constituiría una contradicción conceptual.

Estrategias: A pesar de estas características naturales, existen recursos o estrategias de intervención dentro de una unidad paisajística que deberían adoptarse y primar como una norma a respetar, por ejemplo, la utilización del propio relieve natural para la implantación de una “arquitectura paisajística” a fin de mitigar o minimizar los impactos visuales generados por las nuevas incorporaciones arquitectónicas o paisajísticas del proyecto. Las estrategias a utilizar deberían priorizar el recurso de descubrir las nuevas incorporaciones arquitectónicas una vez llegado al sitio, minimizando su expresión y priorizando el perfil escénico del paisaje actual desde la margen opuesta.

Estos criterios deben respetar los retiros adecuados de las costas y los niveles de cota máximas de agua a fin de preservar como prioridad visual la imagen paisajística actual frente a lo nuevo a incorporar. Este criterio de distancias mínimas de las costas deberá mantenerse y aplicarse frente a la futura implantación de las unidades turísticas tipo cabañas, entre otras, que se encuentran ubicadas en un primer plano dentro de penínsulas costeras. Se deberán utilizar de materiales y técnicas que armonicen con el paisaje, se deberán considerar y demostrar su grado de sustentabilidad, deberán ser de mínimo impacto respetando el carácter identitario del sitio.

Se deberán realizar propuestas concretas para mitigar o minimizar la diversidad de elementos, formas, colores, tanto de carácter permanente como efímero y todo el equipamiento exterior que se acrecienta con el uso y la necesidad.

V.b. RECOMENDACIONES:

FASE 1

A. Club Náutico:

- a. Muelle Flotante.
- b. Amarras.
- c. Estacionamiento/maniobras veleras.
- d. Guardería de Kayaks.
- e. Rampa.
- f. Deposito Mantenimiento.
- g. Apertura de Calles.

• La evaluación se realiza a partir de la documentación gráfica presentada de anteproyecto, en principio la implantación de Club Náutico podría ser viable en tanto se consideren en todo momento las estrategias de

implantación mencionadas en la introducción dentro la unidad paisajística integral.

Dentro del criterio mencionado la materialización que resulte del proyecto ejecutivo final resulta de suma importancia, respetando las escalas, las proporciones junto con los materiales, las texturas y colores que armonicen con la estructura identitaria del paisaje. Con el mismo criterio de valoración del paisaje y ruta escénica se recomienda estudiar la cubierta de los edificios como un elemento fundamental en el diseño.

Además de las unidades funcionales principales deben preverse todas las actividades y unidades funcionales complementarias, anexas, o de servicios, necesarias para la función principal pero que pueden impactar negativamente en el sitio.

FASE 2

B. Área Turística:

a. Restaurante de Montaña.

Como para el Club náutico se reiteran los mismos criterios a tener en cuenta en la materialización e implantación final. La materialización que resulte del proyecto ejecutivo final resulta de suma importancia, respetando las escalas, las proporciones junto con los materiales, las texturas y colores que armonicen con la estructura identitaria del paisaje.

Con el mismo criterio de valoración del paisaje y ruta escénica se recomienda estudiar la cubierta de los edificios como un elemento fundamental en el diseño.

Además de las unidades funcionales principales deben preverse todas las actividades y unidades funcionales complementarias, anexas, o de servicios que resultan necesarias para la función principal pero que una vez insertas, pueden impactar negativamente en el sitio.

Las estrategias a utilizar deberían priorizar el recurso de descubrir las nuevas incorporaciones arquitectónicas una vez llegado al sitio, minimizando su expresión y priorizando el perfil escénico del paisaje actual desde la margen opuesta.

b. Proveeduría. Ídem restáurate de montaña

c. Administración. Ídem restáurate de montaña

d. Fogoneros y Miradores

El caso de los fogoneros y miradores, si bien, por su estructura formal son elemento de bajo impacto de forma individual, como toda unidad repetida es el conjunto y su dispersión lo que impacta sobre el paisaje. Por esta razón, en estas operaciones se debe cuidar los modos de implantación no sólo buscando la variable de visibilidad del usuario de los mismos sino también la búsqueda de mínimo impacto visual generado sobre el sitio. Como se propone ubicarlos muy cercanos a la costa se recomienda estudiar al detalle su implantación aplicando el concepto de mínima expresión y utilizando las mismas formas del relieve para su adecuación en tal sentido.

f. Senderos y paseos costeros

Son casos similares a los anteriores. En conjunto pueden impactar en el todo, tanto por las formas como por con el desmonte de la flora autóctona que transforma las superficies del paisaje natural. Se deberían ejecutar los estrictamente necesarios estudiando los anchos y largos mínimos de los senderos para lograr una superficie mínima de impacto total.

g. LDA

En este punto en particular también se debe cuidar su implantación como una la búsqueda de mínimo impacto visual generado sobre el sitio aplicando el concepto de mínima expresión y utilizando las mismas formas del relieve para su ocultamiento al ojo humano logrando con eficacia el objetivo de uso final.

h. Casa del casero

Aplicar el mismo criterio de implantación a fin de lograr el mayor ocultamiento posible dentro de la visual del paisaje.

i. Estacionamientos

Los estacionamientos vehiculares en ningún momento se consideran unidades de valor paisajístico. Siempre generan impactos paisajísticos negativos y no deben ubicarse cerca de la costa. Por esta razón, los mismos deben implantarse en sitios estratégicamente pensados para minimizar su visualización directa desde la margen opuesta. La forma irregular del relieve natural es un recurso posible de ocultamiento de las nuevas intervenciones que se incorporen en el perilargo, deberán mantener un criterio visual secundario y respetuoso de los valores del paisaje.

FASE 3

C. Área recreativa-deportiva.

a. Juegos de niños. Ídem criterio planteado para los estacionamientos.

b. Canchas de futbol tenis. Ídem criterio planteado para los estacionamientos.

c. Canchas de Vóley playero. Ídem criterio planteado para los estacionamientos.

d. Pileta y solárium. Ídem criterio planteado para los fogoneros y miradores.

e. Vestuarios y Salas de primeros auxilios. Ídem criterio planteado para Casa del casero

f. Senderismo y circuitos de Mountain Bike. Ídem criterio planteado para Senderos y paseos costeros

Las premisas de la Economía sostenida y Sistema Constructivo se consideran positivas en su totalidad, sin embargo, las mismas deberán ser respetadas en toda la extensión del proyecto y luego ser sostenidas en el tiempo a través de un plan de uso y mantenimiento del sitio a largo plazo.

Vegetación

Se recomienda la utilización de herramientas de intervención físicas que puedan mediar entre el paisaje de valor existente y las nuevas intervenciones arquitectónicas o paisajísticas propuestas, como por ejemplo, la incorporación del recurso verde tanto en media expresión (incorporación de especies arbustivas existentes) como en mayor envergadura (especies arbóreas) que han sido incorporadas a través del tiempo pero que hoy constituyen parte de las postales paisajísticas del sitio. La vegetación como material físico a incorporar cumplirá funciones de amortiguación y protección del paisaje y debe resultar de un estudio paisajístico acorde a la envergadura del proyecto en sus distintas escalas.

La incorporación y restitución vegetal resulta válida para la preservación y consolidación de la superficie de la flora natural existente a fin de constituirse en una herramienta de amortiguación visual, material, sonora y paisajística frente a los nuevos usos a incorporar. Se deberá presentar una propuesta de criterios según cada caso, en base a una taxonomía de especies según su tipología, envergadura, pre-existencias naturales y culturales, etc. Este estudio deberá plantear una propuesta de forestación concreta, con especies, cantidades y forma de riego para restituir flora, acrecentarla y mitigar el impacto de la impronta antrópica en el sector.

Cartelería y comunicación

Se deberá desarrollar un “plan de manejo” del sitio completo donde se determine el plan comunicacional que es una variable de alto impacto paisajístico. Se deberán establecer las formas y materiales de estos elementos, detalles constructivos, materialidad para el adecuado mantenimiento, alturas, colores, formas, infografía, retiro de los cierres y accesos, muelles, forestación entre otros, para fundamentar, transmitir y mantener en el tiempo estos conceptos que darán un nuevo carácter al sector y definirán, junto con sus características actuales, un área de identidad paisajística de valor. Los contenidos deberán ser evaluados por los organismos correspondientes según lo indican las normativas vigentes.

VI. CONCLUSIÓN

La Dirección del Patrimonio Cultural después de hacer un análisis de la información presentada, no puede realizar la evaluación correspondiente a los posibles impactos que puedan afectar el Patrimonio Cultural. Por lo tanto queda a la espera de los Informes arqueológico, paleontológico y respecto a lo paisajístico, se deberán presentar las recomendaciones y adecuaciones al proyecto solicitadas, para la elaboración del dictamen sectorial.

Sin otro particular saluda atte.