

Observatorio Urbano Colegio de Arquitectos de Mendoza

Ref. Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Mendoza sancionan:
Ley Provincial N° 8.992 en adhesión a la Ley Nacional N° 27.328
Régimen de contratos de Participación Público - Privada

Promotor: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de Mendoza:
Para el Desarrollo de Infraestructura Turística y Recreativa en el Perilago de Potrerillos

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETIVOS	- 2 -
2. ANTECEDENTES TÉCNICOS Y LEGALES	- 3 -
3. PLANES DE GESTIÓN ANALIZADOS Y NECESIDADES DETECTADAS	- 4 -
I. DOCUMENTOS EVALUADOS	- 4 -
II. RELEVAMIENTO DE RECURSOS PATRIMONIALES.....	- 5 -
III. APROBACIÓN DECRETO PROVINCIAL	- 6 -
IV. DEL ESPÍRITU DE LA NORMA	- 7 -
4. OBRAS Y PROYECTOS ANALIZADOS Y NECESIDADES DETECTADAS.....	- 7 -
I. SITUACIÓN EXISTENTE.....	- 7 -
II. OBRAS Y ACCIONES PRIORITARIAS A REALIZAR.....	- 8 -
III. CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO EN LA MARGEN DERECHA DEL PERILAGO DE POTRERILLOS – 2010.....	- 9 -
1. DOCUMENTOS EVALUADOS.....	- 9 -
2. CONCEPTOS RELEVANTES DEL CONCURSO.....	- 10 -
IV. CONCLUSIÓN	- 12 -
5. PROPUESTAS.....	- 12 -
I. DESIGNACIÓN DE RUTA ESCÉNICA DEL PERILAGO:.....	- 12 -
1. JUSTIFICACIÓN PARA LA DESIGNACIÓN	- 12 -
2. DEFINICIÓN DE LOS SEGMENTOS DE RUTA A DESIGNAR Y DE SU ZONA DE INFLUENCIA	- 13 -
3. INVENTARIO Y EVALUACIÓN.....	- 13 -
4. PLAN DE GESTIÓN.....	- 14 -
II. ESTRATEGIA PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PERILAGO DE POTRERILLOS.....	- 15 -
1. JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA PROPUESTA	- 15 -
2. ESTRATEGIA *Ver Anexo Propuesta_Potreriillos	- 15 -

1. OBJETIVOS

Con el objeto de contar con herramientas de contratación y financiamiento para la realización de obras de infraestructura turística y recreativa en el Perilago de Potrerillos, el Secretario de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia, Lic. Humberto Mingorance, presentó en el Senado provincial para su tratamiento el Proyecto de Ley de “Régimen de Participación Público – Privada”. Luego de ser otorgada la media sanción al proyecto, la Cámara de Diputados de la provincia le dio el correspondiente tratamiento, aprobación y sanción como Ley Provincial N° 8.992 en adhesión a la Ley Nacional N° 27.328.

Motivado por esto, profesionales que integran el Observatorio Urbano del Colegio de Arquitectos de Mendoza comenzaron un proceso de análisis de: antecedentes legales y técnicos existentes elaborados por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano de la Provincia (profesionales algunos integran la actual Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial); de planes y proyectos existentes para el área, como así también sobre la factibilidad y viabilidad de los usos e infraestructura que se ajustarían adecuadamente al entorno del lago, considerando el **recurso agua** y la **fragilidad del ecosistema** como factores condicionantes sobresalientes para el desarrollo sustentable en el Perilago de Potrerillos.

Al tiempo que se destaca el innegable valor de la Ley de P.P.P., que reglamenta los medios de contratación que podrán permitir al Estado Provincial concretar las obras de interés público para el desarrollo turístico del Perilago de Potrerillos y sus áreas de influencia, además, dar visibilidad a una serie de desafíos que deberían ser considerados y abordados de forma prioritaria y en su real dimensión. Algunos de estos desafíos tienen que ver con el proceso de estudio y toma de decisiones que determinarán la estrategia y perfil de desarrollo que inevitablemente modificará a este sector de nuestra montaña, importante embalse y tramo del corredor internacional:

- Priorizar la elaboración de un plan de desarrollo integral, consensuado por las partes y de transparente ejecución, en los tiempos adecuados que son necesarios para su cabal comprensión y aprobación, por sobre los tiempos que demanda la gestión de gobierno.
- Integrar al marco legal y técnico existentes, junto con los planes y proyectos antecedentes, la actual visión de la gestión de gobierno, evitando la improvisación e interpretación pragmática que fragilice la integridad física, ambiental y paisajística, y con ello la imagen y potencial turístico del sector.
- Determinar desde el Estado Provincial la “Estrategia de Desarrollo”, explicitando claramente Usos y Servicios adecuados que serán estructurantes y que aseguren la sustentabilidad y sostenibilidad en el sector, orientando las decisiones de inversores privados, controlando así el proceso de desarrollo pautado.

- Pensar un desarrollo de infraestructura turística y recreativa de calidad, eficiente y segura dirigida a los mendocinos y que además sea atractiva para el turista extranjero, que no se contraponga con las expectativas locales y ordene las oportunidades –actividades- de los mendocinos.
- Crear un nuevo y realista imaginario colectivo junto con los ciudadanos de Mendoza sobre cuál es el verdadero potencial de desarrollo y capacidad de carga en el entorno del lago, por sobre el imaginario colectivo que traslada modelos ajenos a las características y posibilidades de Potrerillos.

Potrerillos representa estos y otros desafíos, pero sin dudas también una gran oportunidad para Mendoza y sus ciudadanos. Si bien el desarrollo turístico del Perilago de Potrerillos se ha hecho esperar, la situación actual permitiría un abordaje integral e integrador de remediación y de construcción de la imagen que deseamos los mendocinos para Potrerillos. Es la oportunidad de innovar tanto en términos de la propia actualización del **Plan de Manejo y Gestión** y su implementación, como en términos creativos que permitan posicionar a Potrerillos como un modelo a la vanguardia en materia de desarrollo turístico adecuado a las características y condicionantes de su entorno natural. Es la oportunidad de dar con un modelo ecológico y de visión holística que integre el disfrute y el ocio a través de la reconexión con la naturaleza y el aprendizaje a través de ella. Por medio de una adecuada estrategia de desarrollo, Potrerillos podría representar el punto de partida para la implementación de un nuevo e innovador Plan, un modelo participativo de construcción del hábitat de montaña que sea replicable en todo el corredor internacional, a partir de implementar adecuadas tipologías arquitectónicas y de señalética, la puesta en valor del patrimonio, la gestión del entorno natural y el acceso universal al paisaje.

Por último, y motivo de esta iniciativa del Observatorio Urbano, deseamos destacar esta oportunidad para la realización de trabajos, de carácter colaborativo y transversal, entre el Gobierno Provincial y el Colegio de Arquitectos de Mendoza en su carácter de organismo descentralizado. El Colegio podría colaborar en la elaboración e implementación de procesos de estudio y planificación en temáticas de ordenamiento territorial, promoviendo la participación e innovación en los mismos.

2. ANTECEDENTES TÉCNICOS Y LEGALES

- Manifestación General de Impacto Ambiental de Potrerillos, MAyOP, 1998.
- Transformación Sector Eléctrico Provincial Ley N° **6498** Art. **52**, Faculta al PE a Reglamentar el Ordenamiento Territorial del Embalse de Potrerillos.
- Decreto Reglamentario N° **280/02**, Aprueba la Zonificación de Usos y Delimitación de Áreas en la zona del Perilago.
- Decreto Provincial N° **2188/09**, Comisión Perilago de Potrerillos
- *Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza. DOADU 2002.*
- Ley de Preservación del Medio Ambiente **N° 5961**

- Ley de Ordenamiento Territorial de Mendoza **Nº 8051**
- Ley de Impactos de Perilago **Nº 8023**
- Ordenanzas vigentes: Municipio **de Luján de Cuyo**.
- *Proyecto Potrerillos. Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial. Proyecto de Desarrollo Turístico y Recreativo. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza. Primer informe. DOADU 2000.*
- Estudio “Determinación de crecidas en el Río Blanco”. INA, 2001.
- TURPLAN 2000-2005, Subsecretaría de Turismo 2001.
- Perfil de Desarrollo Recreativo Turístico Perilago Potrerillos, Universidad del Comahue, 2002.

3. PLANES DE GESTIÓN ANALIZADOS Y NECESIDADES DETECTADAS

I. DOCUMENTOS EVALUADOS

- A. Proyecto Potrerillos. Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial. Proyecto de Desarrollo Turístico y Recreativo. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza. Primer informe y anexos. DOADU 2000
- B. Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza. DOADU 2002
Sub-Programas
 - i. Gestión del Riesgo
 - ii. Gestión de los Recursos Naturales
 - iii. Educación y Comunicación Social
 - iv. Código Urbanístico para la Nueva Villa de Potrerillos y Perilago del Embalse
- C. Microzonificación y Aptitudes de Usos del Suelo – Ribera Derecha Embalse de Potrerillos
 - i. Riesgo Hidrológico
 - ii. Topografía
 - iii. Composición y Geología del Suelo
- D. Documentación Gráfica

Podemos colegir que la información contenida en los documentos mencionados ofrece un detallado análisis y diagnóstico, que concluye en una enumeración de criterios y lineamientos específicos sólidos. Este órgano consultivo permite comprender con exactitud cuáles son las áreas afectas para el desarrollo de unidades turísticas recreacionales, su denominación, caracterización especial y destino. Por ejemplo, el documento de “*Microzonificación y Aptitudes de Usos del Suelo – Ribera Derecha Embalse de Potrerillos*” establece con claridad cuáles son los terrenos disponibles, su ubicación exacta, y aptitud de uso para la implantación de infraestructura turística y recreativa. La elaboración de dicho documento analiza tres dimensiones específicas

relacionadas a la conservación, la seguridad y la habitabilidad de los predios por medio de análisis de riesgos hidrológicos, topográficos y de composición y geología del suelo. Este documento explica el bajo porcentaje de superficie de suelo apto para recibir infraestructura y edificaciones, en relación con la aparentemente disponible.

Entendemos que esta documentación resulta suficiente, como respaldo de carácter cuantitativo y cualitativo, para la toma de decisiones e implementación de planes preliminares que orienten de forma certera un esquema inicial para el desarrollo. Sin embargo se detectan faltantes. En particular, en lo correspondiente a bienes naturales y culturales a proteger. El "*Proyecto Potrerillos. Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial*" Primer informe. DOADU 2000 – Patrimonio Turístico – Análisis de la Situación Actual, hace mención al "Anexo 3.a" que no se encontró. Este anexo podría contener información detallada de los elementos mencionados de forma genérica en otras partes del informe que sería indispensable para dar más especificidad al estudio sobre patrimonio. Por lo que se deberá contactar al profesional que elaboró el informe - y completarlo de ser necesario- o realizar estos relevamientos nuevamente.

II. RELEVAMIENTO DE RECURSOS PATRIMONIALES

El relevamiento de los bienes patrimoniales naturales y/o culturales debería incluir:

- Identificación de los recursos, su nivel de integridad y sus áreas de interés;
- caracterización de los recursos: aislados/individuales (edificios, estructuras, objetos) o vinculados histórica o geográficamente (distritos, sitios) y puntuales o lineales (rutas escénicas, por ejemplo);
- definición de los límites físicos de los bienes a proteger (objeto individual, parcela, o segmentos específicos en caso de recursos lineales); así como del área de influencia de los mismos (para evitar afectarlos visualmente, por ejemplo);
- determinación del tipo de tratamiento adecuado para cada recurso: preservación, rehabilitación, restauración o reconstrucción.

Inventariados los bienes naturales y/o culturales, su inclusión en *planos de zonificación* facilitarían su gestión. Así mismo, debería realizarse un *plan de preservación* para los distintos tipos de bienes identificados. El efecto de trabajos que se realicen en las zonas de influencia física o visual de los recursos patrimoniales debería ser evaluado con *estudios de impacto ambiental* en cada caso.

En la zona de influencia del Perilago se conocen bienes, conjuntos y zonas culturales puntuales tales como la Villa de Potrerillos, el Hotel de Potrerillos y la Planta de tratamiento de agua del Río Blanco que deben ser evaluados individualmente para su protección. Del mismo modo, paisajes naturales y/o culturales generados por quebradas surcadas por arroyos, núcleos forestados y formaciones rocosas particulares de la zona deben ser identificados y sus límites definidos para su protección. Sin embargo, sería de fundamental importancia atender a la brevedad los

recursos lineales de la zona, que justamente por su configuración afectan a todo el sector. Si bien se deberían identificar rutas y senderos históricos y/o escénicos en la zona en general, la Ruta del Perilago en particular debería ser tratada como **Ruta Escénica** por las vistas que ofrece del paisaje. Así mismo, debería tratarse como *Corredor Escénico* al generado por el Río Blanco y la Avenida de los Cóndores. Los recursos lineales, dada su continuidad, pueden exceder la zona de influencia del Perilago.

III. APROBACIÓN DECRETO PROVINCIAL

En el caso del “*Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza*” DOADU 2002, se encontró que el mismo no cuenta aún con Decreto Provincial de aprobación, según como lo especifica el Decreto Provincial Reglamentario N° 2.188 del año 2.008, en relación con la Ley Provincial N° 6.498 Art. 52. Por lo que el mismo se debería instrumentar según los pasos que describe la normativa vigente. Según la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo N° 8.051, sancionada posteriormente:

El artículo 7° define los instrumentos y procedimientos del Ordenamiento Territorial a las siguientes normas, entre otras, tanto para la planificación y ejecución de este, como para información y control: el inc. g) Los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales como perilagos, piedemonte, entre otros y en el inc. j) La Evaluación del Impacto Ambiental.

El artículo 10° establece la jerarquía de los términos –instrumentos– utilizados en la presente ley, se establece la estructura que determina el área de interés como sujeta a elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales - los que contienen estrategias que orientan su ejecución y objetivos para alcanzar el modelo territorial deseado-, pudiendo comprender también programas y proyectos para el logro de los objetivos deseados.

El artículo 11° establece criterios uniformes en la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial, proponiendo una reglamentación específica.

En conclusión, se considera que los Planes mencionados (DOADU 2000-2002; Microzonificación del Perilago, otros), constituyen una base para actualizar, y formalizar el Plan de Ordenamiento Territorial del Perilago de Potrerillos, ajustado a las prescripciones definidas por la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (arts. 7, 10, 11, 15, 30 entre otros) el que debería ser instrumentado por la APOT y dictaminado por el CPOT, para ser elevado a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial para su aprobación. En relación con ello también se considera, tanto en el marco de la Ley N° 8.051, de la Ley N° 5.961 o de la sanción de un instrumento legal específico, que resulta necesario contar con una herramienta concreta para **la Evaluación del Impacto Visual** (o del Paisaje Natural y Cultural) de proyectos en espacios o rutas escénicas, como el caso de Potrerillos. Como ya dijimos,

este amplio y generoso órgano consultivo, de riguroso detalle en términos técnicos, conceptuales y normativos, consigue dar con el marco formal, de carácter teórico coherente y técnico sustentable, para dar con el plan adecuado de desarrollo del Perilago.

IV. DEL ESPÍRITU DE LA NORMA

Consideramos destacar aspectos nobles que han otorgado fortaleza y sostenibilidad al desarrollo y vigencia a estos planes. A partir de una metodología basada en *“Planificación Estratégica Participativa”*, un proceso de carácter abierto y transversal, a través del que fue posible consensuar premisas fundamentales como la *“Preservación del Agua, el Aire, y el Suelo”*, cumpliendo con lo especificado en la *“Manifestación General de Impacto Ambiental”*. Este proceso incluyó en la toma de decisiones a: pobladores, organismos técnicos, la Honorable Cámara de Diputados y la Fiscalía de Estado. Estos documentos expresan, también, una visión integral haciendo de este Plan de Potrerillos parte del sistema Corredor Bioceánico, e incluso una visión integradora, que consiguió reubicar a los pobladores dentro de los límites del Perilago, evitando así el flagelo del desarraigo, hecho éste que se suscitó al tiempo de la elaboración del Plan. Es deseable entonces que el proceso que inicia se vea imbuido por este espíritu de transparencia, transversalidad y sensibilidad.

4. OBRAS Y PROYECTOS ANALIZADOS Y NECESIDADES DETECTADAS

I. SITUACIÓN EXISTENTE

El entorno de potrerillos se encuentra en transformación constante, lenta, pero sin pausa. Este maravilloso paisaje va mutando, a veces dentro de lo planeado y muchas otras veces, lamentablemente, fuera de norma. Esta realidad ha generado momentos de optimismo al conseguir dar esperados pasos al concretar grandes obras de infraestructura que fueron programadas desde el inicio de la obra del dique. Pero se advierte un crecimiento informal del tipo hormiga, de gran impacto en el mediano y largo plazo, así como una degradación ambiental importante que producto del desarrollo privado a todo nivel socioeconómico y por fuera de la planificación y control del Estado, ya sea Municipal o Provincial, está liderando un tipo de crecimiento con un impacto difícil de abordar o remediar en el corto plazo.

Potrerillos ya cuenta con: la obra del Dique, la nueva Villa de Potrerillos, la Planta de Tratamientos modelo que espera recibir los efluentes de sectores que aún no son conectados, el Camino del Perilago a continuación de la Ruta Provincial Nº 82, el Hotel de Potrerillos remodelado y concesionado, y finalmente el esperado Túnel que une Cacheuta y Potrerillos, dos comunidades que se vieron separadas durante casi 20 años. Todas obras necesarias por su carácter estructurante y prioritario. Pero, aunque

vemos el impacto de estas obras en términos de desarrollo del sector, éstas no han logrado mitigar los impactos ambientales, sobre el paisaje, y ecológicos, que estos otros desarrollos más pequeños que avanzan día a día están generando con el lógico efecto no deseado en el bienestar de la propia comunidad. Así encontramos: asentamientos informales en el lecho del Río Blanco, efluentes cloacales vertidos al Río Blanco y, en consecuencia, al Lago, con un creciente riesgo de filtraciones al vaso del Lago, falta de comunicaciones peatonales y de calidad del espacio público, deterioro del valor cultural e identitario de Potrerillos, nuevos conjuntos de cabañas exentos de tipologías arquitectónicas adecuadas poco o nada cuidadosas con la topografía y el paisaje, el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios –loteos y urbanizaciones– en la margen Norte del Lago –Las Heras– expandiéndose sin control, y finalmente, la apropiación del espacios público en el Perilago por partes de grupos o asociaciones deportivas, las que comienzan a reglar las pautas y normas de uso de la costa.

II. OBRAS Y ACCIONES PRIORITARIAS A REALIZAR

Es opinión de este grupo, que se hace necesario identificar una serie de obras y acciones fundamentales, que la existencia de estos planes no ha logrado priorizar ni las gestiones previas realizar, que son de especial importancia para el desarrollo equilibrado e integral del sector a corto plazo. Entre las tareas pendientes que deben realizarse, antes o durante las nuevas obras, podrían orientar las inversiones futuras como parte del plan de desarrollo, y que serían:

- Completar las conexiones cloacales entre Avenida Los Cóndores y la planta de tratamiento existente.
- Construir la conexión peatonal entre Avenida Los Cóndores y la Nueva Villa de Potrerillos.
- Regularizar los títulos dominiales, y concretar la reubicación de asentamientos que hoy existen en el cauce del Río Blanco bajo grave riesgo. Evaluar la reubicación en terrenos disponibles del IPV en la Nueva Villa de Potrerillos.
- Lograr el ordenamiento, recuperación y aprovechamiento del sector costero del Río Blanco a lo largo de Avenida de los Cóndores.
- Realizar los estudios hidrológicos en el cauce de Río Blanco y el Arroyo Los Chanchos.
- Realizar la restauración, re-funcionalización y puesta en valor del centro cívico histórico.
- Realizar la recuperación de la bio masa en toda el área, en especial en la franja comprendida entre avenida Los Cóndores y la rivera del Río Blanco.
- Mejorar la iluminación pública, la señalética y la accesibilidad vial. Clausurar accesos clandestinos hacia y desde RN 7 a la Villa de Potrerillos.

- Crear el “Ente de Administración del Perilago” u otro organismo con tales funciones, empoderado con el correspondiente poder de policía y recursos asignados para su operatividad.
- Realizar estudios de caracterización del Paisaje, los que deberían ser incluidos en el Plan de Manejo y Gestión como un nuevo Sub-Programa.

III. CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO EN LA MARGEN DERECHA DEL PERILAGO DE POTRERILLOS – 2010

1. DOCUMENTOS EVALUADOS

- A. Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza. DOADU 2002
 - i. Código Urbanístico – Actualización año 2010
- B. Términos de Referencia Urbano Ambientales
- C. Grados de Protección – Patrimonio
- D. Bases del Concurso
- E. Documentación Gráfica – Adjuntos en Anexo II –

En el año 2010 el Colegio de Arquitectos de Mendoza, por la solicitud de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno Provincial, llamó a concurso nacional de anteproyectos para el desarrollo de infraestructura y equipamientos en la margen derecha del Perilago de Potrerillos. Consideramos este proceso y su resolución arquitectónica coherentes con los Planes y Normativas vigentes, por entender que como acción que llevó adelante el Gobierno Provincial ha requerido de la inversión de recursos públicos, tanto humanos como materiales, y por ser la primera acción que se expresó públicamente a través de una estrategia de desarrollo y aprovechamiento del Perilago.

Por medio de este, se destacaron los criterios y lineamientos expresados en las bases del concurso y en los documentos complementarios, que ofrecieron un marco y alcance bien especificado, el que orientó a los concursantes en la resolución puntual de proyectos de arquitectura a implantar en sectores y terrenos del Perilago definidos previamente, y bajo premisas conceptuales, técnicas y estructurantes estrictas. Es de destacar entonces, que las bases de concurso expresaron claramente la visión y estrategia del estado provincial, en ese momento, con respecto al desarrollo de un sector complejo, facilitando el ordenamiento y estructura de soporte que permitió obtener ideas creativas y de fuerte valor conceptual. El concurso proveyó una herramienta que visibilizó la resolución arquitectónica y urbanística de los servicios, y fundamentalmente el uso de la tierra en una franja tan sensible a la especulación inmobiliaria y a la privatización, como es la costa de un lago.

2. CONCEPTOS RELEVANTES DEL CONCURSO

La estrategia de intervención del espacio, los usos y servicios que albergan la infraestructura y equipamiento **son propuestas del estado provincial**, dejando solo a los concursantes la resolución y propuesta de la arquitectura y el mobiliario urbano.

Se detectaron tres ejes, que consideramos conceptualmente muy importantes en la estrategia de desarrollo:

- El Desarrollo ambientalmente sustentable del Perilago
- El Desarrollo económicamente sostenible de Potrerillos
- El Desarrollo social integrador y de gestión participativa

El desarrollo sostenible fue concebido a partir de adoptar una estrategia **de baja ocupación y baja presión sobre la costa del Perilago** que garantice la calidad del recurso hídrico, la integridad del paisaje y su equilibrio ecológico, concentrando actividades afines en sectores específicos del Perilago, que ofrecen las aptitudes y características topográficas adecuadas para la implantación de infraestructura para la realización de las diferentes actividades. De esta forma se destaca:

- Garantizar obras costeras de mínimo impacto visual, realizadas con materiales del lugar, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental y en el paisaje.
- Proveer el suministro de recursos eficientes a través de energías alternativas, su reúso. Garantizar instalaciones ecológicas para el tratamiento de efluentes.
- Evitar el modelo de ocupación del Embalse Carrizal, privatizando la costa y generando un crecimiento irregular y de alta presión al paisaje, al entorno natural y al recurso hídrico.
- Determinar usos en la costa según características y condiciones del agua y del viento, las pendientes, nivel de erosión, riesgo de derrumbes y riesgo aluvional.
- Identificar las actividades posibles de realizar en el espejo de agua y la infraestructura necesaria en la costa.
- Concentrar toda la infraestructura náutica en un único sector junto al edificio de Control Náutico de la DRNR.
- Crear un modelo de gestión asociativo para la administración del predio. Proponer el modelo edilicio de la pista Olímpica de Munich, Alemania.

El desarrollo económico fue concebido a partir de un modelo de complementación, es decir, evitando la competencia por medio de estrategias asociativas entre estado provincial, operadores privados y emprendedores locales. El estado provincial no desarrollaría hotelería o gastronomía, solo infraestructura para la actividad turística y recreativa como atractor del turismo que se serviría de la actual y creciente oferta de alojamientos en Potrerillos y en los altos valles. De esta forma se destaca:

- Crear un sistema de paseos, miradores, estacionamientos y lugares de estar en la costa del Embalse, para la permanencia en condiciones de confort y seguridad.
- Restaurar y jerarquizar el centro cívico histórico, utilizándolo como soporte de servicios administrativos municipales y bancarios, de seguridad y sanitarios.
- Revitalizar el sector de bosques para la observación de la biodiversidad, a través de espacios para el avistamiento de aves y fauna en general.
- Construir la terminal de ómnibus y anexo de locales comerciales, junto a la nueva Estación de servicio, en el mismo predio que hoy ocupa la Estación de Servicio.
- Crear un sector de playa pública con servicios, estacionamiento y paradores, garantizando la accesibilidad universal, condiciones de seguridad, y calidad de servicio.
- Crear puestos de observación y control del espejo de agua para garantizar la seguridad de la navegación.
- Establecer infraestructura náutica adecuada para las actividades deportivas y recreativas en el lago en condiciones de seguridad y aptas para su desarrollo.

El desarrollo social, integrador y de gestión participativa se basó en la consulta con los organismos técnicos -Hidráulica, Irrigación, INA-, las secretarías provinciales involucradas -Turismo, Deportes, Medio Ambiente-, los municipios involucrados -Luján de Cuyo y Las Heras-, las organizaciones vecinales, cooperativas y cámaras de comercio y turismo de Potrerillos y los altos valles -El Salto, Las Vegas, y Valle del Sol-. Luego que todos los involucrados estuvieron de acuerdo con los objetivos y lineamientos del proyecto, se crearon las bases del concurso y se inició el proceso de llamado para propuestas. De esta forma se destaca:

- Crear las condiciones para un desarrollo que garantice la sustentabilidad, el crecimiento económico, y la participación de la comunidad.
- Desarrollar servicios turísticos diversos y de calidad, orientados a los mendocinos y que satisfaga la expectativa de turistas extranjeros.
- Integrar a los pobladores de Potrerillos y los altos valles en la oferta laboral que surja del nuevo desarrollo.
- Apoyar y capacitar a los pobladores de Potrerillos y los altos valles en la creación de emprendimientos turísticos y recreativos.
- Crear espacios para el emplazamiento de mercados de artesanos y productores locales para la difusión de la identidad y cultura local.
- Regularizar la situación dominial de los pobladores que así lo necesiten, promover la reubicación de vecinos en terrenos fiscales urbanizados del IPV.
- Fortalecer y garantizar el desarrollo de la niñez y la adolescencia en el sector, a través de actividades deportivas y recreativas en la nueva infraestructura del Perilago.

IV. CONCLUSIÓN

En conclusión observamos que el concurso aportó conceptos valiosos de aprovechamiento del Perilago de Potrerillos, determinado por la **baja ocupación de la franja costera**, concentrando programas específicos diferenciados por las actividades y el perfil del medio físico y la relación con el agua: Un Nodo Cívico y de Playa, y un Nodo Deportivo y de Bahía, conectados por el paseo costero o parque lineal, como un sistema de espacios para estar y recorrer de muy bajo impacto, pero de fuerte identidad y funcionalidad, equilibrando los usos sociales, **cumpliendo con los requerimientos urbanos, ambientales y paisajísticos**.

El resultado del concurso ofreció un anteproyecto estructurante e integrador de la rivera derecha del Embalse de Potrerillos, de bajo impacto paisajístico que permite el disfrute y la interacción con la naturaleza con un mínimo de intervención, garantizando el carácter público de la franja de costa, a la vez que mantiene las características naturales del paisaje de Potrerillos.

5. PROPUESTAS

I. DESIGNACIÓN DE RUTA ESCÉNICA DEL PERILAGO:

1. JUSTIFICACIÓN PARA LA DESIGNACIÓN

Tradicionalmente una ruta es designada histórica o escénica cuando las características del paisaje circundante se han mantenido suficiente tiempo como para garantizar tal designación. En el caso del Perilago de Potrerillos, por ejemplo, los corredores de la Ruta 7 y del Ferrocarril Trasandino, que atraviesan y exceden la zona, son significativos históricamente a nivel regional y nacional por su impacto histórico en áreas tales como transporte y comercio. La Ruta del Perilago, en cambio, es de desarrollo reciente, pero justamente por su relevancia desde el punto de vista paisajístico, se está en el momento oportuno de **designarla ruta escénica** para promover un desarrollo controlado a lo largo de la misma que no perjudique su calidad escénica en el futuro.

Las vistas dramáticas que ofrece la Ruta del Perilago del Dique de Potrerillos y del paisaje circundante pueden dar lugar y ser ejemplo como designación de la primera ruta escénica de Mendoza. Tal designación sentaría un precedente para futuras rutas significativas de la provincia y protegería el carácter escénico de la ruta, en situación de riesgo si no se implementa el plan de manejo del Perilago en general y de la ruta en particular. En este caso se cuenta con estudios existentes (Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos. Aprovechamiento Integral del Río Mendoza. DOADU 2002) que contiene mucha de la información necesaria para avanzar en una denominación o declaración como ruta escénica.

Esto podría además disparar un programa provincial de rutas significativas históricas y/o escénicas destacaría rutas mendocinas distintivas, sus historias y paisajes. La designación tendería a proteger los recursos que definen el carácter de las rutas. El proceso de designación requiere de la definición de las mismas, su documentación y evaluación y un plan de manejo.

La siguiente síntesis sobre aspectos a considerar para una designación como corredor histórico y/o escénico y su manejo está basada en el *Programa Nacional de Caminos de la Administración Federal de Carreteras* de Estados Unidos (FHWA National Scenic Byways Program) y en el *Programa de Rutas Escénicas del Departamento de Transporte de Arizona* (ADOT Scenic Roads Program).

2. DEFINICIÓN DE LOS SEGMENTOS DE RUTA A DESIGNAR Y DE SU ZONA DE INFLUENCIA

Los segmentos de ruta aptos para designación de ruta escénica y/o histórica deben ser claramente identificados, descritos y mapeados a distinta escala, junto a los elementos escénicos o históricos significativos a lo largo del recorrido. Igualmente deben indicarse los puntos de vistas desde donde se percibe la calidad estética del paisaje circundante. Se debe definir el área de influencia—dimensionada y mapeada—de la ruta, un área a cada lado de la misma para impedir interferencias físicas o visuales. Uso del suelo, propiedad del suelo y zonificación a lo largo de la ruta designada deben ser mapeados para facilitar la gestión de la ruta.

3. INVENTARIO Y EVALUACIÓN

Para evaluar la relevancia histórica de una ruta se considera su impacto histórico en el desarrollo de áreas tales como transporte, comercio o turismo a nivel local, provincial o nacional. Para evaluar el valor escénico de una ruta se considera el impacto visual generado por el paisaje.

El inventario de recursos naturales, culturales y visuales sienta las bases para la designación de la ruta. En el caso de rutas históricas el énfasis está puesto en recursos culturales tales como los bienes arqueológicos, históricos, o arquitectónicos a lo largo de su recorrido. Para rutas escénicas el énfasis está puesto en recursos naturales y visuales; se consideran geología, hidrología, clima, biota y topografía del sitio.

Los recursos visuales pueden estar compuestos por recursos naturales y/o culturales dispuestos de tal manera de conferir un carácter único al sitio en un determinado contexto. Para realizar una evaluación de la calidad visual del paisaje es necesario establecer unidades de evaluación del mismo. Estas unidades se determinan de acuerdo a ciertas características tales como comunidad biótica, formaciones geológicas, uso del suelo, o algún rasgo particular del paisaje que lo hace distintivo. Se establecen puntos de vista y cuencas visuales y se clasifican los elementos escénicos desde esos puntos de vista.

4. PLAN DE GESTIÓN

Un plan de manejo de un corredor escénico o histórico es un documento que describe la historia y las condiciones existentes de la ruta, indica las características intrínsecas de la misma que la hacen significativa o que atraen a residentes y visitantes (desde el punto de vista histórico, cultural, natural, recreacional y/o escénico), plantea una visión para la ruta, incluye un inventario de sus recursos y enumera las estrategias para preservar dichas características. El plan:

- Indica los límites del corredor—incluida su zona de influencia—y la ubicación y características de los recursos que le dan el carácter intrínseco al mismo. Indica la responsabilidad jurisdiccional de la ruta y enumera los organismos intervinientes en su gestión.
- Indica cómo se tratará el tema seguridad de la ruta, así como el manejo del tránsito de distintos modos de transporte y de peatones. Prevé mecanismos para facilitar el disfrute del corredor y minimizar anomalías a lo largo del mismo.
- Provee normas sobre publicidad exterior y recomendaciones para minimizar el número de carteles y evitar su exceso, para garantizar que el número y la colocación de señales a lo largo de la ruta no interfieran con el paisaje, pero sea suficiente para guiar al turista local como al extranjero. Incluye consideraciones para promocionar la ruta y un programa de interpretación del corredor para los visitantes.
- Define espacios para la realización de diferentes tipos de actividades tales como camping, picnic o pesca. Puede indicar senderos que se desprenden de la ruta para realizar actividades tales como senderismo y avistaje de especies autóctonas. Puede plantear eventos culturales y recorridos históricos o escénicos tendientes a mejorar la experiencia recreativa de la zona.
- Incluye las propuestas de mejoras a llevar a cabo para incrementar las cualidades intrínsecas de la ruta y su disfrute, tales como miradores, marcadores históricos, accesos controlados, senderos exclusivos para peatones, iluminación y estacionamiento. Indica cómo se gestionarán los servicios públicos a lo largo de la ruta. Provee indicaciones en cuanto al manejo de la vegetación tales como su protección y especies a utilizar, así como la posible incorporación de vegetación autóctona para mitigar efectos visuales no deseados.
- Da recomendaciones para mitigar el impacto de los elementos adicionados al paisaje y la preservación de sus atributos escénicos. Da pautas para identificar y recomendar usos del suelo que proporcionen un crecimiento ordenando y mantengan el carácter de la zona. Da lineamientos para que el diseño de los elementos construidos a lo largo de la ruta refleje el contexto, se adapte y condicione al espectacular fondo escénico en lugar de competir con el mismo. Estos lineamientos podrían volcarse en un plano de zonificación superpuesto al de la zona

del Perilago con especificaciones sobre aspectos tales como líneas de edificación y alturas máximas exclusivas para la Ruta Escénica.

II. ESTRATEGIA PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PERILAGO DE POTRERILLOS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA PROPUESTA

Considerando los diagnósticos y las premisas contenidas en el Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial, en el Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos y sus respectivos Sub-Programas, en otros documentos y estudios complementarios, como un marco de referencia técnico/normativo adecuado, y tomando como base de expresión proyectual del mismo el marco conceptual ofrecido por el Concurso Nacional de Anteproyectos para el Desarrollo de Infraestructura y Equipamiento en la Margen Derecha del Perilago de Potrerillos, ofrecemos una visión para el desarrollo del sector, ajustándose a las necesidades actuales de los visitantes y las modificaciones físicas en el Perilago de los últimos años.

2. ESTRATEGIA *Ver Anexo Propuesta_Potreriillos

- Mantener el concepto de baja ocupación y presión sobre el borde costero, garantizando el acceso público de toda la costa. Realizar los estudios de **Capacidad de Carga e Impacto Ambiental** para cada Nodo de Servicios propuesto.
- Proponer a la ruta del Perilago como **Ruta Escénica** como un elemento lineal estructurante del paisaje, para proteger las características paisajísticas y para condicionar el desarrollo en la franja de costa del lago.
- Sectorizar el espejo de agua en **Regiones Navegables** según aptitud de navegabilidad, determinadas por las características físicas de las costas, la incidencia de los vientos y su efecto en el oleaje.
- Adoptar como base conceptual para la estrategia propuesta para el desarrollo del Perilago el modelo de **Nodos de Servicios** que arrojó el Concurso Nacional de Anteproyectos del año 2010.
- Proponer la creación de tres nuevos Nodos de Servicios, complementarios a los propuestos por el Concurso, abarcando el nuevo sector habilitado a partir de la apertura del túnel que une Cacheuta con el Perilago, el puente sobre el Río Seco Cacheuta, y contemplando la desembocadura del Río Mendoza como parte del Perilago.
- Caracterizar cada Nodo de Servicios según usos especiales y particulares determinados por las actividades que son posibles realizar en el espejo de agua y la aptitud de los terrenos.

- Adoptar en cada Nodo de Servicios estrategias innovadoras sustentables para la provisión de servicios de agua potable y su reutilización, de energía renovable, y de tratamiento de efluentes y su gestión.

NODO DE SERVICIOS #1

- **Servicios Primarios:**
Baños, duchas, estacionamiento, proveeduría.
- **Servicios Turísticos:**
Centro de deportes náuticos (guarderías para embarcaciones y material flotante)
Gestión conjunta de Clubes y Federaciones de deportes náuticos. Informador turístico.
** Área con posible aptitud para servicio de funicular.*
- **Áreas de Permanencia:**
Miradores y espacios para picnic.
- **Fluctuación del nivel del Embalse:**
Las actividades náuticas pueden realizarse todo el año debido a las óptimas aptitudes y topografía de la costa. Las aguas no se retiran, sino que solo descienden, relativizando la aparición de la franja árida. Este sector es el adecuado para deportes que precisan navegar en aguas calmas, cuenta con excelente visibilidad y opciones para embarcaderos.
- **Actores:**
Clubes y Federaciones de deportes náuticos. Oportunidad para concesionar servicios de apoyo al turista, y prever la concesión de terrenos a nuevos operadores que ofrezcan servicios complementarios a los previsto para el sector.

NODO DE SERVICIOS #2

- **Servicios Primarios:**
Baños, duchas, estacionamiento, proveeduría.
- **Servicios Turísticos:**
Principal sector para camping y casas rodantes.
Paradores y sector para eventos al aire libre.
Alquiler de kayak tipo travesía y recreativos.
- **Áreas de Permanencia:**
Sector de Solárium.
Mercado de artesanos y productores locales. Miradores, espacios para picnic y asado.
- **Fluctuación del nivel del Embalse:**
Sector muy afectado por la fluctuación del nivel del Embalse, subsecuente aparición de una gran franja árida. Alto riesgo aluvional por desembocadura del Río Seco Cacheuta. Las actividades náuticas y de playa no son recomendadas en este sector.
- **Actores:**

Operadores privados de servicios turísticos, propietarios de terrenos.
Oportunidad para concesionar servicios de apoyo al turista, y prever la concesión de terrenos a nuevos operadores que ofrezcan servicios complementarios a los existentes.

NODO DE SERVICIOS #3

- **Servicios Primarios:**
Baños, duchas, estacionamiento, proveeduría.
Centro de Control Náutico – DRNR Mendoza.
- **Servicios Turísticos:**
Centro de deportes náuticos –guarderías para embarcaciones y material flotante, fondeadero de embarcaciones a vela- Gestión conjunta de Clubes y Federaciones de deportes náuticos.
Actividades de aguas abiertas, buceo y pesca.
Alquiler de kayak tipo travesía y recreativos.
- **Áreas de Permanencia:**
Muelle de pescadores.
Mercado de artesanos y productores locales.
Miradores, espacios para picnic y asado.
- **Fluctuación del nivel del Embalse:**
Las actividades náuticas pueden realizarse todo el año debido a las óptimas aptitudes y topografía de la costa. Las aguas no se retiran, sino que solo descienden, relativizando la aparición de la franja árida. Este sector es el adecuado para deportes que precisan buenos vientos y amplias áreas de maniobra, cuenta con excelente visibilidad y opciones para embarcaderos.
- **Actores:**
Estado provincial, Clubes y Federaciones de deportes náuticos. Oportunidad para concesionar servicios de apoyo al turista, y prever la concesión de terrenos a nuevos operadores que ofrezcan servicios complementarios a los previsto para el sector.

NODO DE SERVICIOS #4

- **Servicios Primarios:**
Baños, duchas, estacionamiento, proveeduría.
Restaurante, terminal de colectivos, estación de servicio, servicios bancarios, municipales, de salud y seguridad.
- **Servicios Turísticos:**
Hotel de Potrerillos (alojamiento, restaurante, eventos, convenciones, etc).
Informador Turístico.
Alquiler de kayak tipo travesía y recreativos.
** Área con posible aptitud para servicio de ferry y paseos en embarcación propulsada a energía solar.*
- **Áreas de Permanencia:**

Playa pública, Municipalidad de Luján de Cuyo.
Sectores para avistamiento de fauna y pesca.
Mercado de artesanos y productores locales.
Miradores, espacios para picnic y asado –río Blanco-

- **Fluctuación del nivel del Embalse:**

Las actividades náuticas dependen de la ubicación del muelle para no verse afectadas por la fluctuación del nivel del Embalse y la subsecuente aparición de la franja árida. En el caso de la Playa Pública, esta se vería modificada en superficie, alternando como playa de río y de lago en diferentes épocas del año.

- **Actores:**

Estado Provincial y Municipal.

Concesión Hotel de Potrerillos. Operadores de servicios turísticos. Pobladores locales.

Oportunidad para concesionar servicios de apoyo al turista –Terminal, locales comerciales, estación de servicio, paradores en la playa, etc-

NODO DE SERVICIOS #5

- **Servicios Primarios:**

Baños, duchas, estacionamiento, proveeduría.

- **Servicios Turísticos:**

Operadores de deportes aventura -rafting, kayak, tirolesa, etc-

- **Áreas de Permanencia:**

Sector para camping.

Miradores, espacios para picnic y asado.

- **Fluctuación del nivel del Embalse:**

Las actividades náuticas se realizan desde río arriba hasta su desembocadura en el Embalse, por lo que la fluctuación del nivel del Embalse, y la subsecuente aparición de la franja árida no afecta mayormente las operaciones náuticas de estas características.

- **Actores:**

Operadores privados de servicios turísticos, propietarios de terrenos, a lo largo de la margen derecha del Río Mendoza.

Oportunidad para concesionar servicios de apoyo al turista, y prever la concesión de terrenos a nuevos operadores que ofrezcan servicios complementarios a los existentes.

NOTA: Propuestas supeditadas a estudio de Capacidad de Carga, o requerimientos especiales de estudios sobre patrimonio, riesgo, o microzonificación.

AUTORES:

Arq. Ana Gibert – Arq. Gabriela Dorigo – Arq. Pablo Pithod – Sr. Horacio Sicilia (FAUD UM).

Mendoza, 28 de Agosto de 2018.-



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Nota importada no comunicable

Número:

Mendoza,

Referencia: Informe Potrerillos CAMZA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.