



**ESTUDIO DE PAISAJE NATURAL-CULTURAL
Club Vacacional Véneto 360**

Informe 2. Valoración y análisis del impacto del proyecto sobre el paisaje identificado

Mgtr. Arq. Maria Rebeca Medina
Córdoba, diciembre 2022

ESTUDIO DE PAISAJE NATURAL-CULTURAL

Club Vacacional Véneto 360 | Ex - Complejo Turístico El Pato SA

■ Introducción

Como continuidad de la metodología para el análisis y diagnóstico del paisaje natural-cultural del área del Ex - Complejo Turístico El Pato SA, se procede a valorar el proyecto del Club Vacacional Véneto 360 en función de los criterios propuesto para su Línea de Base.



El desarrollo abarca:

Descripción del Proyecto

Normativa urbana municipal

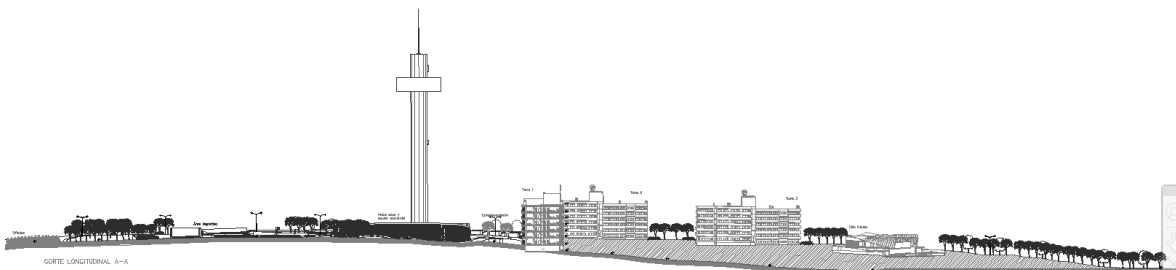
Evaluación del proyecto | Objetivos de calidad paisajística

Descripción del Proyecto Club Vacacional Véneto 360

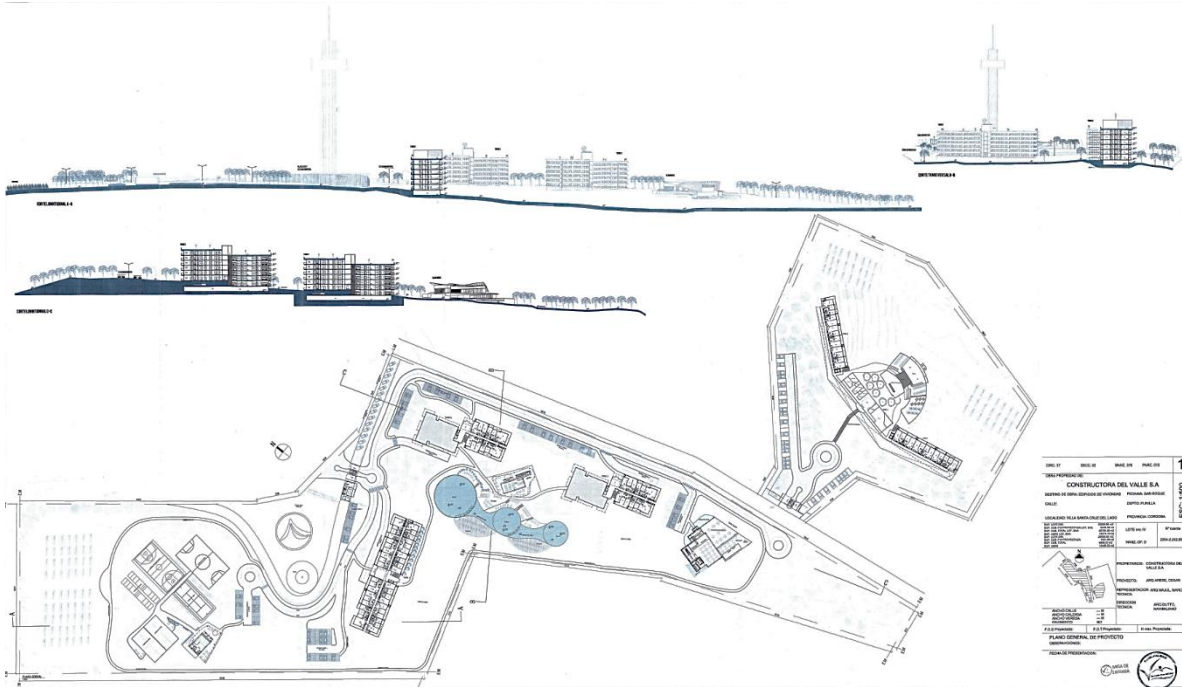
El proyecto del CLUB VACACIONAL VENETO 360 un complejo habitacional situado en la Localidad de Villa Santa Cruz del Lago, Pedanía San Roque, Departamento Punilla, Provincia de Córdoba, que tiene por objetivo general según su Memoria el “*desarrollo de la zona como el punto turístico más emblemático de todo el Valle de Punilla, potenciar la región, mediante el desarrollo inmobiliario y turístico mediante la actividad hotelera, gastronómica y del entretenimiento*”.

La propuesta se desarrolla en dos lotes con los siguientes usos:

- **Parcela 37-02-376-015 LOTE OFICIAL IV, Manzana D | Véneto 360/1 | 50 000.00m²**
FOS 8.15 % | FOT 48%. Superficie libre: 45 921.47m². Altura: 6 niveles más subsuelo
 - Área Ingreso: Estacionamiento Exterior, guardia, oficina de recepción y administración. Incluye la Torre existente, a conservar según la gráfica.
 - Torre 1: 6 niveles más subsuelo, mirador Cubierto, Azotea Inaccesible. 84 departamentos. 50 estacionamientos
 - Torre 2: 6 niveles más subsuelo, escalonados en un nivel por condicionante del terreno de fundación, mirador cubierto, azotea Accesible. 60 departamentos. 50 estacionamientos
 - Torre 3: 6 niveles más subsuelo, Azotea. 60 departamentos. 40 estacionamientos
 - Amenities:
 - . Piscina de uso común exterior, solárium y salón de usos múltiples
 - . Área Deportiva con canchas de Padel, tenis, futbol, bochas, playón polideportivo y senderos de conexión interna, más salón de usos múltiples
 - . Área productiva, compuesta por una extensión del lote destinadas a cultivos.
 - . CLUB HOUSE, bloque de dos niveles con un restaurante, gimnasio, spa y piscina climatizada interior
 - . Torre 360 (existente, 80m de altura), con acceso a través de escaleras y ascensores panorámicos, restaurante y mirador descubierto con baranda perimetral vidriada.

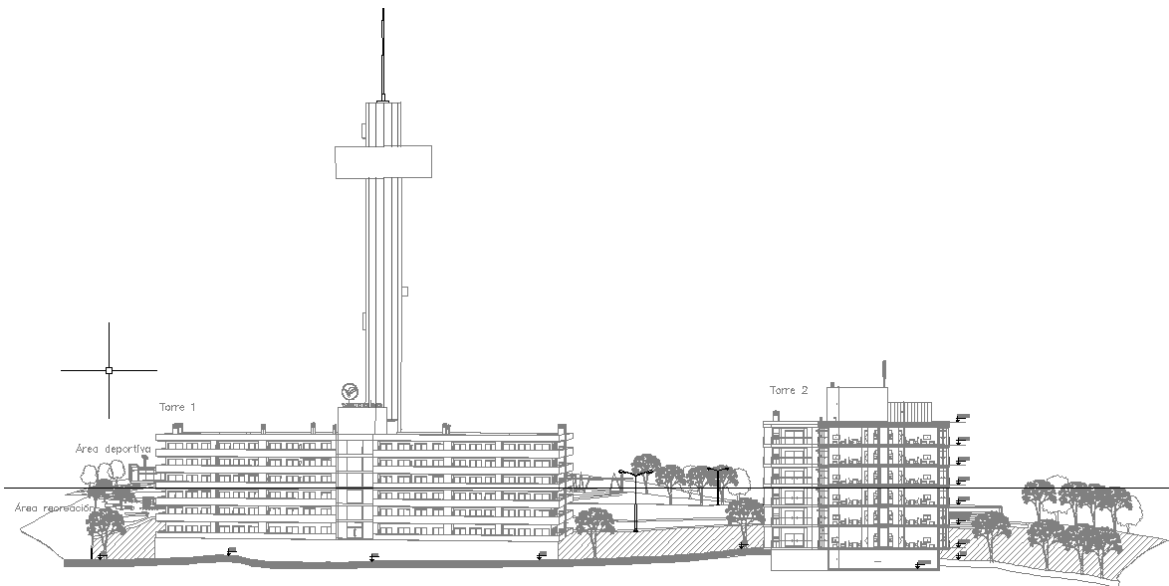


- **Parcela 23-04-58-37-02-376-014 LOTE OFICIAL IV, Manzana E | Veneto 360/2 | 20 000m²**
FOS 8.08 % | FOT 35.8%. Superficie libre: 45 921.47m². Altura: 5 niveles
 - Área Ingreso: guardia
 - Bloque principal:
 - Torre Central. 5 niveles, Azotea Inaccesible 18 departamentos.
 - Torres Laterales, dos bloques de 5 niveles, Azotea Inaccesible. 30 departamentos.
 - Amenities:
 - . Piscina, Solarium, SUM.



La Memoria propone además un desarrollo de parqueización, forestación y constitución de espacios verdes, con la intención de *“dotar a los espacios de una personalidad paisajística de marcada identidad local, mediante la utilización de una amplia base de árboles, arbustos y herbáceas nativas”*.

Si bien menciona el valor estético en relación con el ámbito recreacional propio del uso propuesto para el sitio, la integración mencionada no alude a las visuales hacia el paisaje escénico que caracteriza a la Unidad de Paisaje. Se destaca la propuesta de incluir *“un Área productiva, con el objeto en primera instancia, de cubrir la demanda interna del desarrollo y en segundo lugar como generador de un espacio de esparcimiento productivo”*.



La propuesta mantiene la torre mirador existente como parte del acceso y control del conjunto, incorporando volúmenes residenciales de 5 a 6 niveles orientados en diagonal de los ejes cardinales. Los 3 bloques del primer lote son quebrados y exentos, y los del segundo conforman una pantalla plegada.

Los desniveles del terreno son aprovechados para rehundir estacionamientos y escalonar los volúmenes hacia las cotas más bajas. Las áreas de deporte y productivas se ubican en la zona más alta. Si bien la altura de las torres residenciales parece triplicar lo permitido en el Código, en comparación con la altura total de la torre mirador (1/4), y la distancia desde las que estas son percibidas desde las demás unidades de paisaje analizadas, podría reducirse el impacto en el conjunto del paisaje escenográfico. En general, además, en las cercanías del propio sitio, los diversos desniveles ocultan la parte inferior de la torre mirador.

Se debería considerar el diseño de las cuencas visuales desde el sitio y hacia el sitio en las premisas de la parquización, para mitigar los impactos visuales más cercanos desde el lago y los loteos cercanos.

Normativa urbana municipal Villa Santa Cruz del Lago

El Municipio de Villa Santa Cruz del Lago-creado en 2010-, integra un conglomerado urbano junto a los Municipios de Tanti y Estancia Vieja.



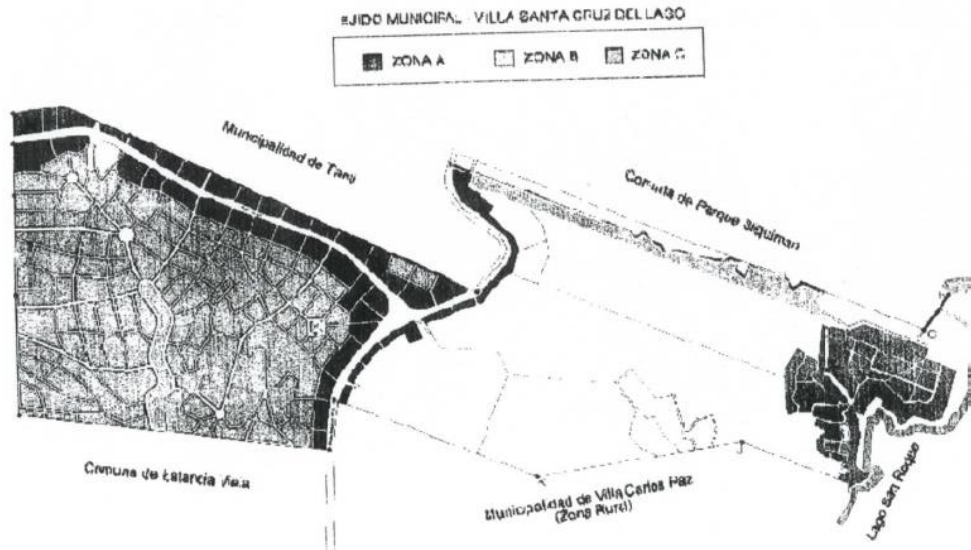
Su Código de Edificación fue sancionado por O. N° 205/2018 y modificado por O. N° 350/2022. Este Código establece tres áreas urbanas en su ejido:

- **Zona A.** Lotes frentistas a las Rutas Nacionales y provinciales. Usos mixtos, altura máxima 10,5m. FOS 60% - FOT 1 a 2.
- **Zona B.** Casco Viejo. Uso residencial, se prohíbe torres, sin altura definida. FOS 60% - FOT 1.
- **Zona C.** Lago Azul. Urbanización parque, uso residencial, altura máxima 6m. FOS 50% - FOT 1.

Entre otras disposiciones establece la prohibición de construir medianeras que impidan las visuales de las viviendas, retiros de la L.E. de 4m, y reconoce a todas las fachadas de un edificio como bien estético.

En cuanto al tipo vivienda, indica las variantes de permanente y transitoria, entre las que considera hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residencias, etc. Las medidas del lote mínimo se disponen a partir de los 800 m², con 16m de frente, obligando a la forestación de los lotes edificados y a retiros en los cuatros frentes.

Sobre el lago se prohíbe edificar entre las cotas 35 y 36, dejando un espacio libre de 15 m.



Zonificación urbana. Municipalidad de Villa Santa Cruz del Lago.
Fuente: Código de Edificación O. N° 205/2018 - O. N° 350/2022

El Código en vigencia no propone áreas especiales para los lotes vacantes como el del presente informe, ni indica patrones urbanos posibles, ni la protección de visuales singulares, desde y hacia el sitio.

El área en análisis se ubica fuera de las Zonas indicadas en el Código de Edificación, sin regulación establecida.

■ Evaluación del proyecto | Objetivos de calidad paisajística

1. calidad visual del paisaje en función de sus atributos biofísicos, culturales y estéticos.

El principal atributo del sitio es el natural, y el proyecto parece aprovechar la diversidad de desniveles para adecuar los diversos usos que responden a un uso turístico más complejo.

La condición de mirador hacia el territorio en 360°, con visuales privilegiadas hacia la serranía y el lago no parecen estar consideradas.

La lejanía de los puntos de observación externa debería atenuar las modificaciones propuestas por el proyecto, debiendo la perquisición diseñada completar la mitigación necesaria de los volúmenes más importantes.

En general el proyecto aborda objetivos propuestos por el Observatorio del Paisaje de Cataluña que son coherentes con los atributos evaluados en la UP:

1. **paisajes bien conservados, gestionados y ordenados**, *independientemente de su tipología (urbanos, periurbanos, rurales o naturales) y de su carácter*. La ejecución del proyecto gestionara ordenadamente el territorio y su carácter, evitando inserciones fuera de la planificación.
2. **paisajes vivos y dinámicos** *-los existentes y los de nueva creación a través de la intervención- capaces de integrar las inevitables transformaciones territoriales sin perder su idiosincrasia*. El proyecto revertirá el uso vacante del sitio, transformándolo en un paisaje vivo.
6. **paisajes que mantengan y potencien sus referentes y valores, tangibles e intangibles (ecológicos, históricos, estéticos, sociales, productivos, simbólicos e identitarios)**. Al mantener la torre mirador, permanece el referente físico del paisaje, potenciándolo con

nuevos usos, pero controlado la calidad del paisaje.

8. **paisajes que transmitan tranquilidad, libres de elementos disonantes, de ruidos discordantes y de contaminación lumínica y olfativa.** A fortalecer con el diseño del paisaje del sitio.

Debería prevalecer en la siguiente etapa de diseño del proyecto la viabilidad de cumplir con los objetivos de calidad paisajística.

2. visibilidad del paisaje a partir de puntos de observación y cuencas visuales

Considerando las visuales desde el exterior del sitio, señalado físicamente por la presencia de la torre, y considerando la altura existe en comparación con las que se incorporan en el proyecto, la lejanía mitigara su inserción en el perfil, que puede ser favorecida si los volúmenes tienen como fondo los propios desniveles, atenuando las cuencas visuales en cercanía.

En forma inversa, la inserción en el propio sitio es más compleja. Las cuencas visuales abiertas desde y hacia él, pueden verificarse puede evitar la incorporación de volúmenes que obstruyan dichas visuales.

3. fragilidad del paisaje.

La fragilidad del paisaje evaluado es alta, ya alterada por un proyecto inconcluso. Gestionar correctamente el cambio desde el proyecto, de modo que las modificaciones incorporadas por los nuevos usos no compitan con las características identificadas en el territorio.



Rebeca Medina

Mgtr Arq. Maria Rebeca Medina
Diciembre 2022