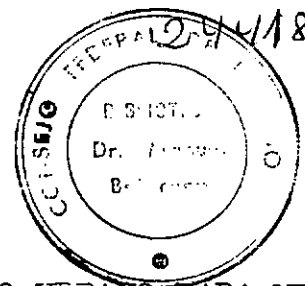


CATACORDO



PROVINCIA DE SAN LUIS

IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA MERLO
Y OTRAS LOCALIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS. PRIMERA ETA
PA: ZONA NORESTE

TERCER INFORME: PUNTOS 5, 6, 7 y 8 DE LA METODOLOGIA.

C.F.I. : DIRECCION DE OPERACIONES - DEPARTAMENTO OBRAS Y TU-
RISMO - EQUIPO DE PLANEAMIENTO URBANO, VIVIENDA Y E
QUIPAMIENTO.

PROVINCIA: ASESORIA DE DESARROLLO

AUTORES: ARQ. RAFAEL SERRANO

ARQ. MARTA SEGOVIA

COLABORADOR LOCAL: MARIA ALICIA LEMME, Arquitecta

FECHA: 22 DE OCTUBRE DE 1.979.-

0
F. 231.8
S 15 i
XVI

OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO

La meta de los presentes estudios consiste en promover/ el ordenamiento espacial de los ámbitos urbanos, tal que asegure los beneficios de una adecuada organización de las actividades y sus interrelaciones, protegiendo las condiciones / ambientales, y dotando al Gobierno Provincial y Municipal de/ los mecanismos técnico-legales correspondientes para su cumplimiento.-

Estos fines se implementarán mediante un Código Urbanístico y una nómina de recomendaciones y Planes y Programas de acción e inversión gubernamental.-

Los conceptos que guiaron la consecución de los objetivos generales enunciados y de los correspondientes Planes Directores en particular, fueron los siguientes:

- a) Caracterización del rol funcional.
- b) Contención de la dispersión urbana.
- c) Organización de los Usos del Suelo.
- d) Definición de criterios de parcelamiento.
- e) Mejoramiento del tejido urbano existente.
- f) Categorización de la trama circulatoria.
- g) Mejoramiento del paisaje urbano.

a- CARACTERIZACION DEL ROL FUNCIONAL

Las localidades del Valle del Conlara conforman un sistema regional. Son ciudades de servicio rural y se considera que ése debe seguir siendo su rol básico funcional, tendiendo a cubrirlo con la mayor plenitud, pero teniendo en cuenta que dada la pequeña magnitud de su población y rango económico, no pueden todas y cada una de ellas hacerlo bien. Por e-

llo y aprovechando su pertenencia a un sistema, la escasa distancia entre las mismas y las adecuadas comunicaciones exis-/
tentes, deberá desarrollarse una estrategia de de complementa
ción, tal que si bien ninguna localidad individualmente ofrez
ca una cobertura completa, el conjunto del sistema si lo hi-/
ciere.-

Dicha estrategia deberá tenerse en cuenta cuando se esta
blezcan:

- Delegaciones de la Administración Pública.
- Comercio mayorista.
- Bancos.
- Escuelas secundarias y técnicas.
- Hospitales.

En la etapa de análisis y diagnóstico ya se ha resaltado el hecho que muchas de estas actividades se encuentran sobre-
dimensionadas, o repetidas en forma antieconómica, o que exis
ten tendencias a que esto suceda. Por lo mismo, en lo que ha-
ce al campo de estos estudios, y teniendo como criterio rec-/
tor el concepto de complementariedad, se recomienda el estu-/
dio particularizado de las ventajas de organizar sistemas de/
transporte especiales de usuarios, antes que la duplicación /
de servicios y construcciones. Es decir, llevar al usuario al
servicio y no el servicio al usuario.-

b- CONTENCION DE LA DISPERSION URBANA

De todos los análisis surge que los porcentajes de tier-
ra urbana ociosa oscilan alrededor del 50%. Esto expresa una/
acentuada tendencia a la dispersión, a una densidad excesiva-
mente baja, a la inutilización de tierra rural que no accede/
a un real uso urbano, a un sobredimensionamiento de las in- /

fraestructuras y en definitiva a un uso no económico de los / recursos. Para contener esta tendencia se delimitará el Area/ Urbana, creando un límite definido entre la misma y el área / rural, quedando prohibida toda ampliación de la misma, mien-/ tras no se cumplan condiciones de necesidad claramente esta-/ blecidas.-

c- ORGANIZACION DE LOS USOS DEL SUELO

Se considera que la zonificación por usos permite un me-
jor ordenamiento de las actividades en el espacio.-

Se establece por lo tanto la organización sectorizada de
las actividades según usos del suelo, caracterizando zonas se-
gún la predominación de los mismos en:

- Residenciales
- Centrales
- Industriales
- Esparcimiento

Se determinará para cada uno de los mismos el uso predo-
minante, el complementario y el condicionado.-

d- DEFINICION DE CRITERIOS DE PARCELAMIENTO

Este es uno de los parámetros necesarios para un control
adecuado del ordenamiento urbano. En general los fracciona- /
mientos han sido excesivos en la creación de parcelas y esca-
sos en las dimensiones de las mismas. Por lo tanto se estable-
cen anchos y superficies mínimas. Estas medidas tienen en / /
cuenta el uso del suelo y la densidad.

e- MEJORAMIENTO DEL TEJIDO URBANO EXISTENTE

Se establecen criterios de ocupación de los predios me-/

diante restricciones a la construcción en los mismos, referidos a líneas de retiros, porcentajes de ocupación del suelo, superficie construible y alturas, tendientes a crear un tejido urbano adecuado a cada zona determinada y en conjunto a / mejorar la ecología urbana.-

f- CATEGORIZACION DE LA TRAMA CIRCULATORIA

Se considera que desde el punto de vista funcional la / organización de las circulaciones constituyen un aspecto relevante de la estructura urbana, por lo tanto cada una de // las arterias que la componen debe ser adecuadamente caracterizadas en cuanto al rol funcional que deben cumplir, su ancho de vía necesario y el control que debe ejercerse sobre / las actividades que pueden realizarse sobre las mismas.-

Desde el aspecto del accionar público está caracterización implica una política de prioridades en cuanto a la pavimentación y mantenimiento de las vías.-

La trama se clasifica en:

Primaria: compuesta por las grandes vías de comunicación regional.

Secundaria: que comunican las anteriores con los centros urbanos, o éstos con poblaciones secundarias periféricas.

Terciaria: compuesta por las restantes arterias que cumplen la función de acceso local.-

g- MEJORAMIENTO DEL PAISAJE URBANO

La calidad del paisaje urbano, es detectada como una de las principales carencias. Los cambios a realizar se ubican / en el espacio público (calles, plazas, parques, etc.) y en / el espacio privado.-

En el espacio público se establece la realización de //

planes de forestación, de rediseño de plazas y parques y de /
diseño de mobiliario urbano.-

Se considera en el caso de la localidad de Merlo la nece-
sidad de encarar un código de propaganda que encauce y ordene
los carteles, letreros y toda expresión gráfica que actualmen-
te invade en forma caótica el paisaje.-

En el espacio privado se estima que las normas sobre te-
jidos, constituirán un aporte en este sentido, habiéndose es-
tablecido también normas sobre cercos. En el caso de Merlo en
que los componentes formales tienen una importancia decisiva/
en la función de la ciudad, se amplían las normas a techos, /
medianeras y materiales.-

PROPUESTA PARA LAS LOCALIDADES DE: SALADILLO, EL MORRO, JUAN
LLERENA, SAN PABLO y PASO GRANDE

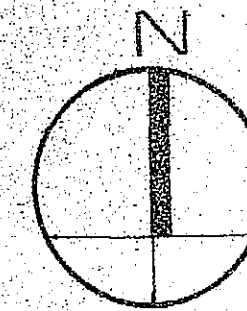
Como se ha sostenido en la Etapa de Análisis y Diagnóstico, las mencionadas localidades no justifican la formulación de un Código Urbanístico. Por lo tanto y a partir de considerarlas hechos existentes, se han adoptado medidas // precautorias tendientes a impedir el parcelamiento innecesario mediante la delimitación de un precinto que separa el Area Urbana del Area Rural y acentuar la localización de // las actividades propias de las Zonas Centrales. Por lo mismo y hasta que no surjan razones modificatorias de esta situación que requieran la sanción de una normativa más compleja, se propone la siguiente reglamentación:

Art. 1º.- Se delimita gráficamente el precinto del Area Urbana y la Zona Central.-

Art. 2º.- En Area Rural el parcelamiento tendrá dimensiones no menores de 4 Ha.-

Art. 3º.- Toda actividad a localizarse sobre ruta, deberá/ hacerlo a una distancia igual o mayor de 15 m. / tomados desde el eje de la ruta.-

Art. 4º.- Toda industria mayor de 300 m²., o peligrosa y/o molesta deberá hacerlo en el Area Rural, previa/ aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Asesoría de Desarrollo.-



RURAL

RURAL

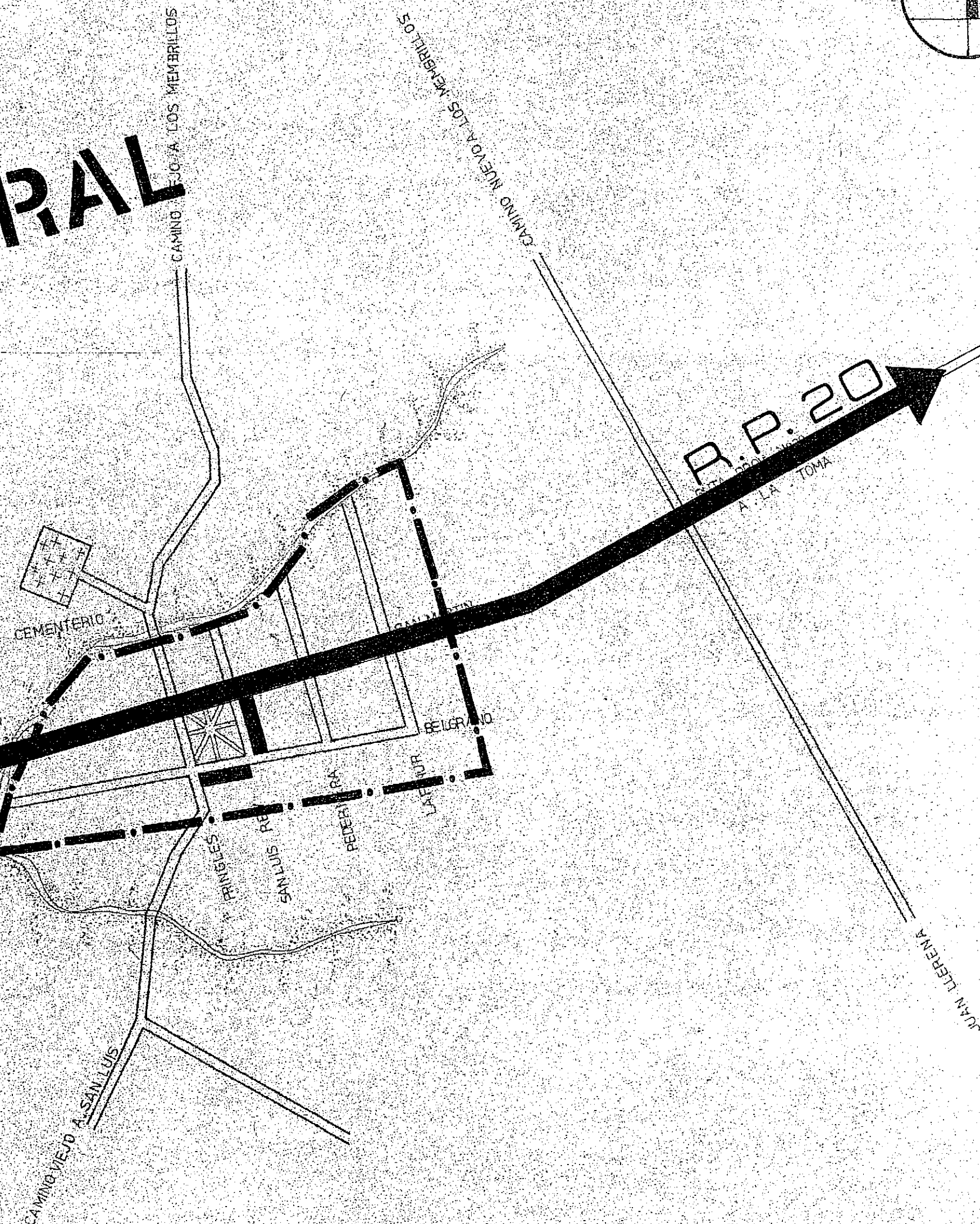
R.P. 20

REFERENCIA

--- LIMITE AREA URBANA

--- ZONA CENTRAL

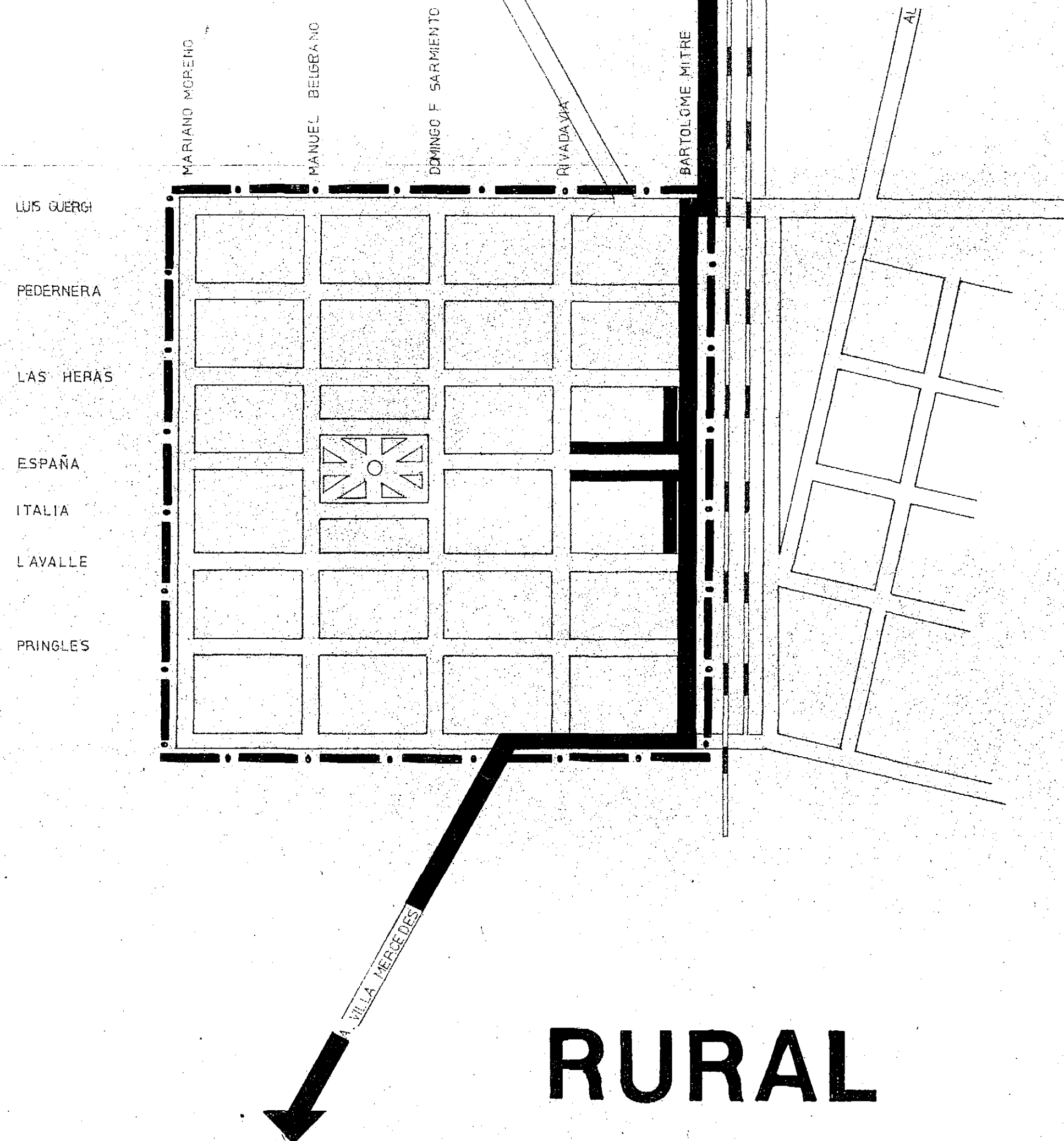
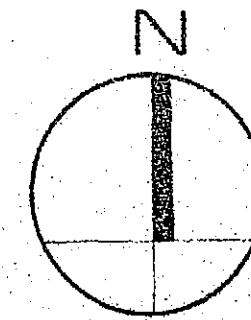
→ R. CIRCULACION PRIMARIA



RURAL




ASESORIA DE DESARROLLO		
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO		
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS		
1ª ETAPA ZONA NORESTE	LOCALIDAD: SALADILLO	
AREA URBANA	ZONA CENTRAL	PLANO N°
DIBUJO: ALBERTO SOSA		ESCALA: 1:5.000

RURAL



RURAL

REFERENCIA

-  LIMITE AREA URBANA
 ZONA CENTRAL
 ESTRUCTURA CIRCULAR PRIMARIA

ASESORIA DE DESARROLLO
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

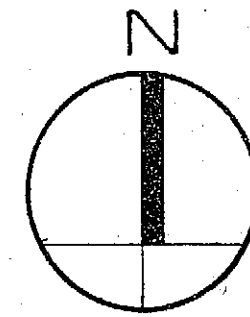
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

1ª ETAPA ZONA NORESTE	LOCALIDAD: JUAN LLERENA
-----------------------	----------------------------

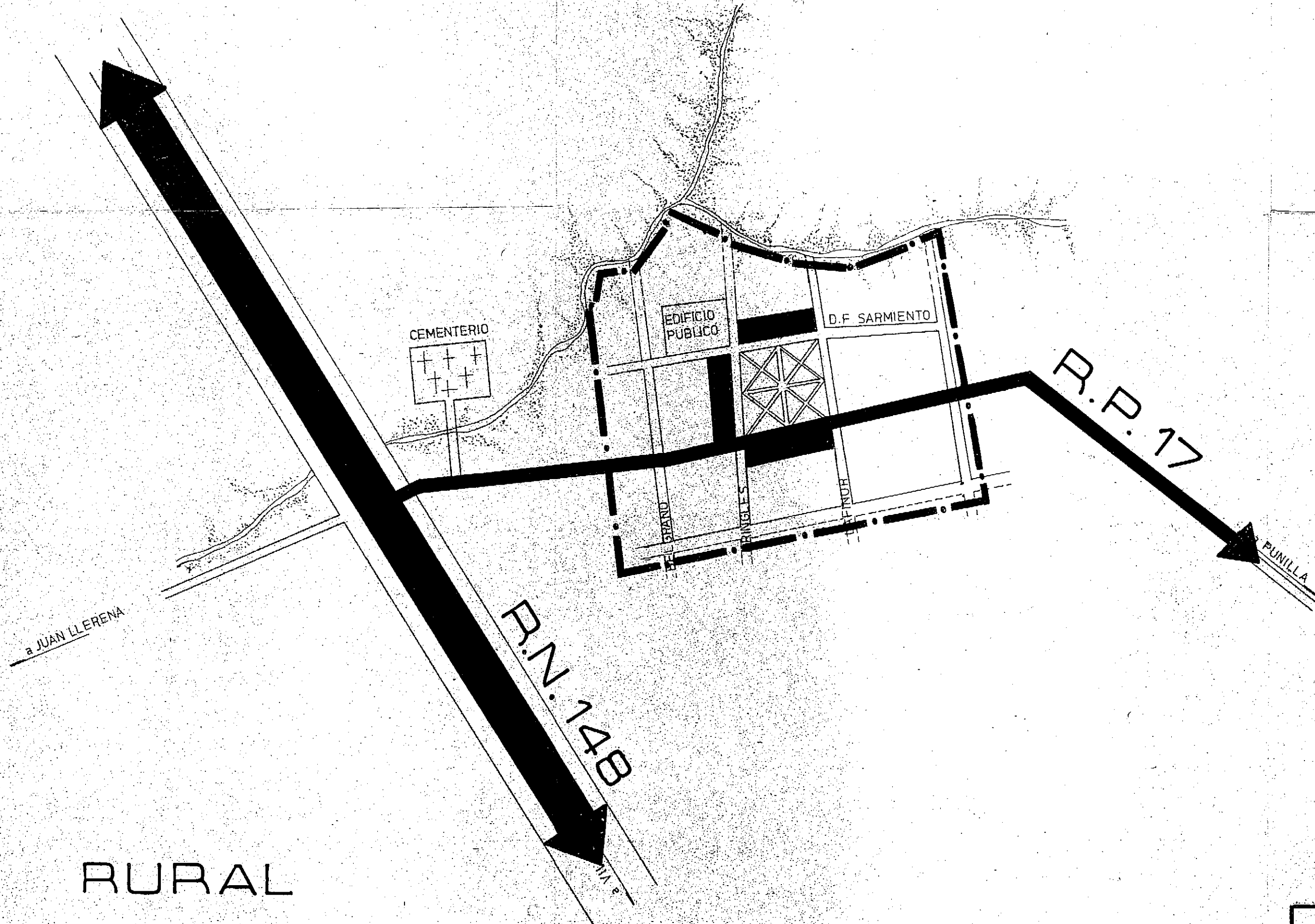
AREA URBANA
ZONA CENTRAL

PLANO Nº

DIBUJO	ESCALA:
ALBERTO SOSA	1:5.000



RURAL



REFERENCIAS

--- LIMITE AREA URBANA

■ ZONA CENTRAL

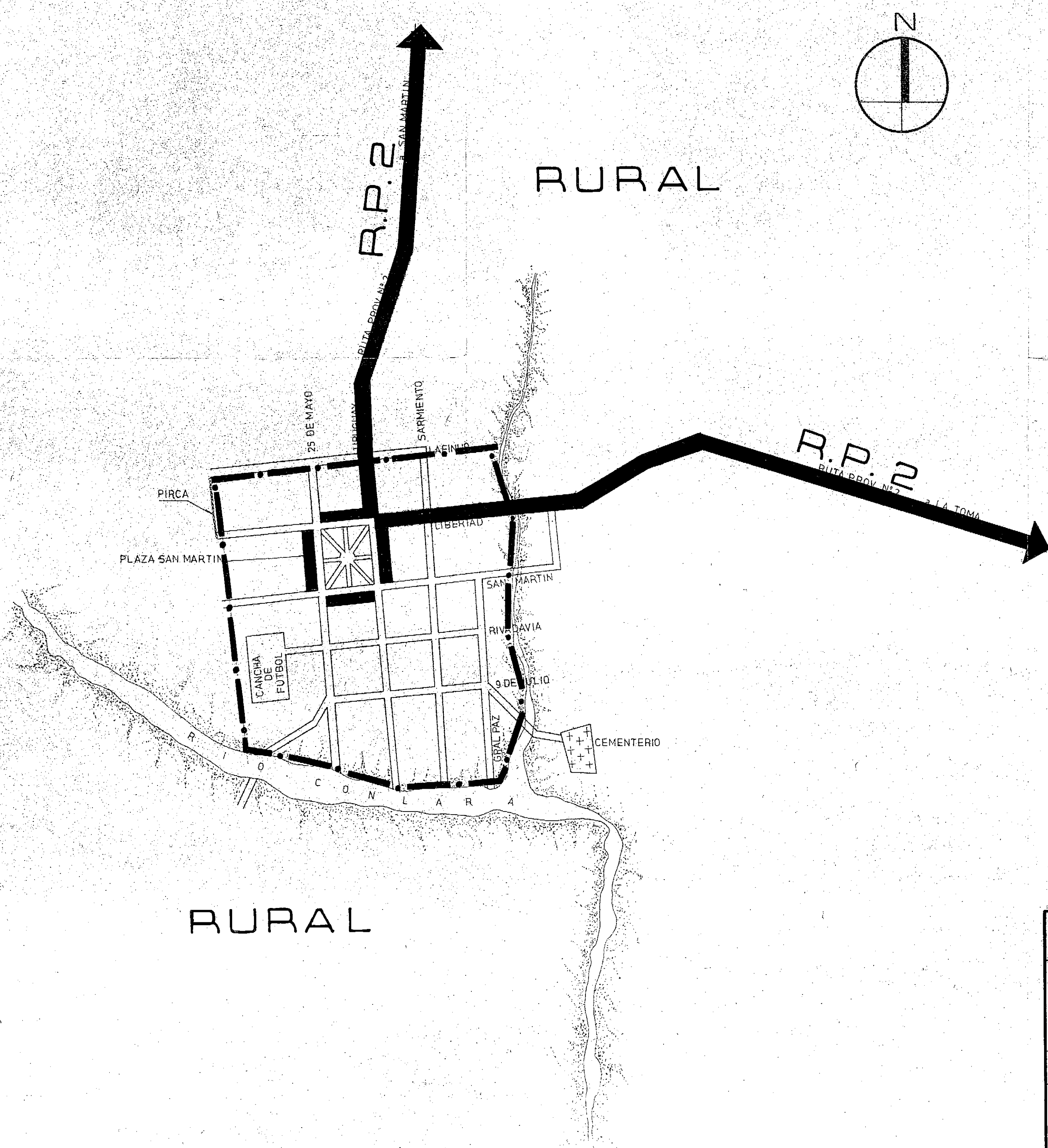
➔ ESTRUCTURA CIRCULATORIA PRIMARIA

➔ ESTRUCTURA CIRCULATORIA SECUNDARIA

RURAL

ASESORIA DE DESARROLLO DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS.	
1ª ETAPA ZONA NORESTE	LOCALIDAD: EL MORRO
AREA URBANA ZONA CENTRAL	
DIBUJO ALBERTO SOSA	ESCALA 1:5000

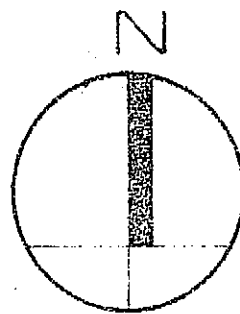
PLANO N°



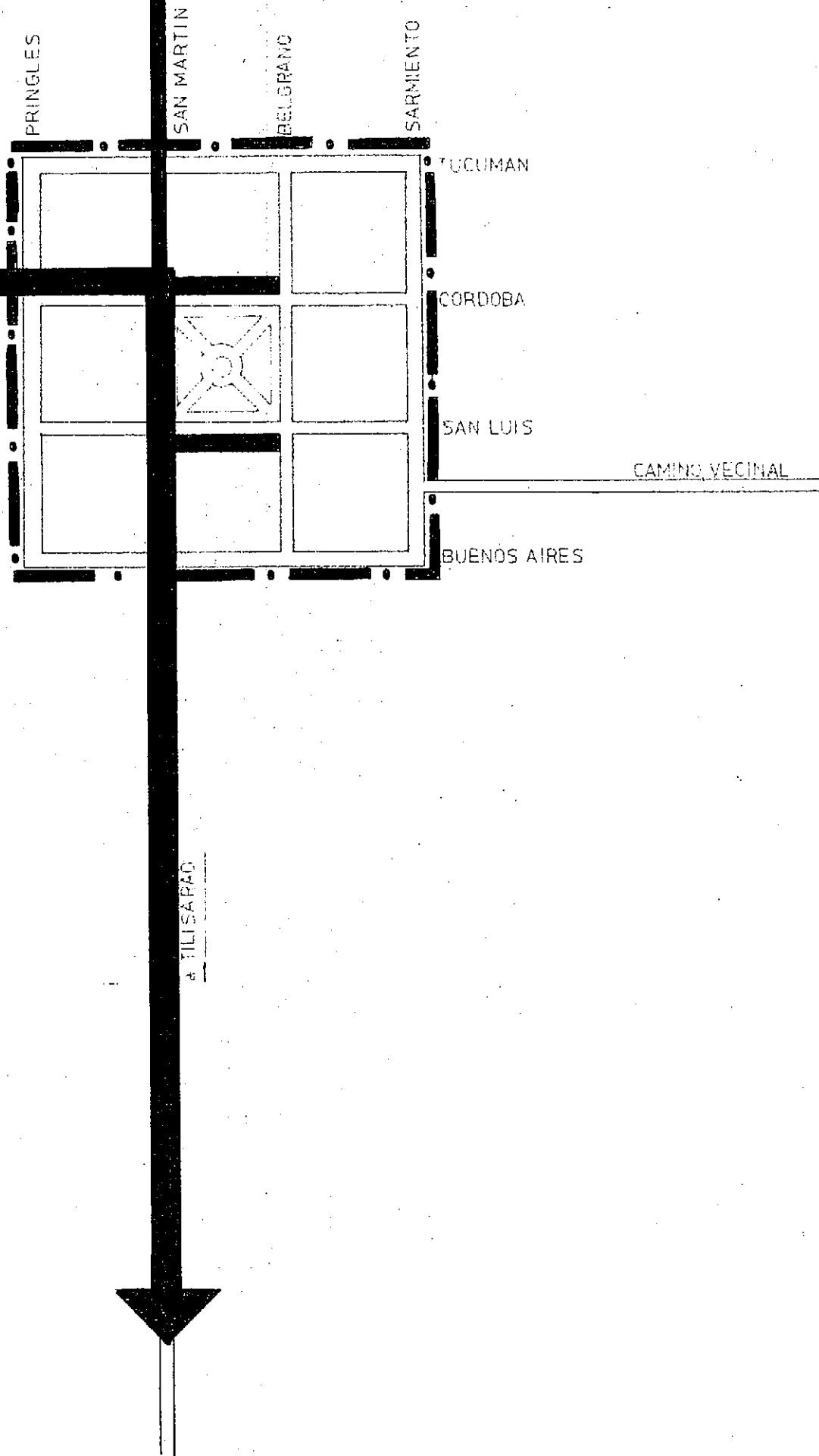
REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ESTRUCTURA CIRCULATORIA PRIMARIA

ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS	
1ª ETAPA. ZONA NORESTE	LOCALIDAD: PASO GRANDE
AREA URBANA	
ZONA CENTRAL	
DIBUJO: ALBERTO SOSA	ESCALA: 1:5000



RURAL



RURAL

RURAL

REFERENCIA

- AREA URBANA
- ZONA COMERCIAL
- ESTRUCTURA CIRCULATORIA PRIMARIA
- ESTRUCTURA CIRCULATORIA SECUNDARIA

ASESORIA DE DESARROLLO DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS	
1 ^{ER} ETAPA ZONA NORESTE	LOCALIDAD: SAN PABLO
AREA URBANA ZONA CENTRAL	PLANONº
DIBUJO: ALBERTO SOSA	ESCALA: 1:5000

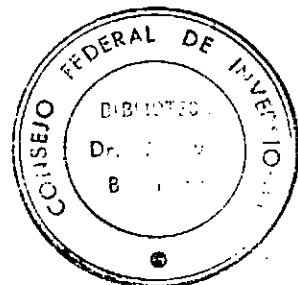
PLANES DE CUMPLIMIENTO PUBLICO

Mediante la sanción del Código Urbanístico puede considerarse encauzado el ordenamiento de los espacios privados, esto con la importancia que debe asignársele, es no obstante solo una parte de las acciones tendientes a conseguir un mejoramiento ambiental. La otra que completa y perfecciona lo anterior es el accionar del Gobierno, o del Sector Privado, en // procesos desatados y regulados por aquél, encarando obras de / magnitud que satisfagan necesidades básicas y produzcan cam-/bios estructurales importantes, que escapen a las posibilidades de un código. Existen ciertos campos en que hay posibilidades ciertas de desarrollo, pero hace falta el agente desencadenante del proceso. En otras ocasiones simplemente se necesita el apoyo técnico, del nivel adecuado e incluso a veces, la ampliación del panorama y la oferta de ideas que pueden dar / técnicos con una visión más amplia de los procesos y experiencia en los mismos.-

Por otro lado debe tenerse en cuenta que los recursos municipales y/o provinciales no son abundantes, por lo tanto la/asignación de los mismos debe ir precedida de una adecuada relación costo-beneficio, para encarar una política racional de/inversiones.

Se deben establecer criterios rigurosos en la decisión / de obras. Pero también debe manejarse con criterio imaginativo y no imitativo. No todas las localidades tienen las mismas necesidades, ni las tienen al mismo tiempo. Deben establecerse prioridades.-

Del total de localidades analizadas en el presente estudio, surgieron una cantidad muy amplia de requerimientos. Se efectúan sobre los mismos una serie de recomendaciones general y de planes particulares.-



INFRAESTRUCTURAS

La definición de Area Urbana, mediante un precinto perfectamente delimitado trae implícita una política de prioridades/ en cuanto al completamiento de la infraestructura. Habiendo sido ésta a su vez un parámetro considerado para la definición / de la misma. Existe por lo tanto una estrecha relación entre á rea urbana y área cubierta con servicios.

Quedan sin embargo, pequeños sectores carentes de los mismos, que deberán ir siendo cubiertos.

A su vez la definición de Ensanche Urbano permite tener / en cuenta, en los cálculos de caudales y secciones, el ámbito/ geográfico donde podrán surgir futuras demandas, con la consiguiente ayuda en el diseño de las redes actuales.-

Cloacas

Si bien no existen en ninguna de las localidades, este // servicio, no se considera necesario encararlo por el momento./ La baja densidad de población y vivienda hacen que la solución de cámara séptica y pozos negros se encuentren en un nivel ampliamente compatible con una adecuada higiene urbana. A esto / debemos agregar que todas las poblaciones disponen de un servicio de agua potable con extracción centralizada y redes de distribución. Esto hace que no surjan perforaciones individuales/ de difícil control y precaria ejecución. Por ello no se considera una inversión prioritaria el encarar obras de desagües // cloacales, teniéndose en cuenta el alto costo que implica para los recursos municipales y/o provinciales.-

Calles a abrir

En los Planos Directores se han especificado una serie de

calles a abrir, en razón de los siguientes motivos:

- Movimiento de hacienda.
- Completamiento de trazados existentes.
- Conformación precisa del precinto del área urbana.

Se recomienda por lo tanto la pronta apertura de dichas/ calles.-

Desagües Pluviales

Merlo: Si bien no presenta problemas de inundación localizados, dada la topografía de la localidad, en época de / lluvias se produce un volcamiento violento de las a- / guas de ^{la} sierra que corren por las avenidas principa- / les de la localidad, con los consiguientes perjuicios.- Esto se debe a la inexistencia de canales colectores / de las aguas.

Se propone el estudio del desvío hacia el Sur de la / localidad a fin de encauzarlas y en la parte baja de / la misma la construcción de una pequeña represa, con / lo que a la vez de resolver la cuestión mencionada se conseguiría una utilización de las aguas que no son / excesivamente abundantes en la zona.-

Sta. Rosa: El mismo problema, aunque no tan acusado merced a / la menor pendiente de la localidad se produce en Santa Rosa, donde también debieran preverse obras de en / cauce para desviar las aguas del casco urbano.-

La resolución de este problema debiera ser encarado / con la mayor celeridad debido al muy cercano inicio / de la pavimentación de áreas centrales en las localidades del Valle del Conlara, Podría constituirse en / un factor deteriorante sumamente enérgico de una in- / versión que como la pavimentación implica un esfuerzo económico muy importante por parte del Gobierno y la / comunidad.-

/ / /

EQUIPAMIENTO

Mejoramiento del paisaje urbano

En la etapa de Diagnóstico ya se ha detectado que el paisaje urbano es una de las carencias de estas localidades, por lo tanto las acciones referentes al mejoramiento de este sector debieran convertirse en un proceso constante y en una meta de la Dirección de Planeamiento Provincial.-

Los aspectos que debieran tomarse en cuenta para el accionar sobre el mismo comprenden:

- a- Diseño de plazas y parques.
- b- Señalización, cartelería y amoblamiento urbano.
- c- Construcción privada.
- d- Forestación

a- Diseños de plazas y parques

En general las plazas existentes no van mucho más allá // que la formalización de espacios vacíos de construcción. / La mayoría son demasiado amplias para la escala local, lo que les confiere características espaciales no confortables y casi desérticas, no existiendo motivos de interés / para que las mismas se conviertan en el centro vital de / la localidad, en el punto de encuentro, en el ágora ciudadana. Para revertir esta situación se propone caracterizarlas y darles funciones más ajustadas a las utilidades / de la localidad, las que indicativamente se mencionan:

- pequeños anfiteatros.
- sector destinado a servicio de bar.
- instalación de mesas.
- juegos de niños.
- juegos de adultos.

- fuentes.
- jaulas de pájaros autóctonas.
- grupos escultóricos.

Este Plan deberá tener también en cuenta el ya mencionado criterio de complementariedad y la búsqueda de una definida identidad urbana, es decir utilizar diferentes recursos en diferentes localidades, tanto funcional como formalmente. Se debe / poner el mayor empeño para obtener un diseño de buen nivel, // pues de ello depende que este esfuerzo no se convierta en un / gasto sin rédito. Deberá tenerse en cuenta tanto el uso de materiales como de especies forestales de la zona y desde luego / las ya existentes en las mismas.-

b- Señalización, cartelería, amoblamiento urbano

Esta, como todas las inversiones públicas, debe utilizarse a la vez que para cumplir las funciones específicas para cooperar en el mejoramiento en los espacios físicos de las localidades; en este sentido deben tomarse los diseños de carteles para calles, señalizaciones de circulaciones, columnas de alumbrado público y carteles institucionales. Asimismo, bancos de plazas, recipientes para residuos, refugios para peatones, maceteros etc., los que / // siendo adecuadamente diseñados y tratados como un conjunto unificado producirán cambios sensibles en el paisaje / urbano.-

c- Construcción privada

Este es seguramente, el recurso que mayores cambios cualitativos puede producir en el paisaje urbano, pero sobre / el que el accionar público tiene menores posibilidades de ingerencia.-

Las normas sobre tejidos producirán seguramente algún me-

joramiento, pero el fundamental se encuentra en el diseño de los edificios y en la coherencia del conjunto de / los mismos. Al no existir en las localidades profesionales de este campo, las posibilidades de mejoramiento son más escasas. Dada la magnitud de las comunidades, cabe / ensayar una acción de apoyo y persuasión que consistiría en el periódico desplazamiento de un Arquitecto de la Asesoría de Desarrollo, a los efectos de contactarse con/ el pequeño grupo de personas que actúan en la espera de/ la construcción, aclararles conceptos que surjan de la a plicación del Código Urbanístico, exponer sugerencias en cuanto a criterios y líneas de diseño a seguir y promover el rescate y adecuada utilización de las tipologías y ma teriales locales.-

Esta heterodoxa sugerencia, desde el punto de vista del/ planeamiento tradicional, debe ser juzgada a la luz de / las magnitudes y particulares características sociales / de las localidades.-

d- Plan para forestación

Dentro de las acciones posibles e inmediatas del sector/ público, el rubro forestación es uno que a la vez que im plica pequeñas inversiones arroja rápidos y efectivos re sultados en el mejoramiento de la calidad espacial del / paisaje urbano. Se estima debe ser usado decididamente / como factor de cambio a la luz los importantes recursos/ con que cuenta la Dirección de Forestación y Reforesta-/ ción de la Subsecretaría de Asuntos Agrarios.-

Como punto de partida se aconseja la derogación del De-/ creto n° 2.137 -E-(AA)-73 y la rehabilitación del Decre- to n° 3.943 -E-(AA)-68 que concede a la citada Dirección la competencia directa en las acciones que se plantean.-

Se indica esta centralización por tratarse de un organismo técnico, idóneo óptimo para encarar la planificación detallada, proveer las necesidades y garantizar las provisiones / con arreglo a los siguientes criterios:

- 1- Establecer pautas de selección de las especies según/ tipo, régimen, rapidez de crecimiento, color, forma y disponibilidad, con especial atención a la flora autóctona.-
- 2- Procurar dar a cada localidad un carácter singular a/ partir de la utilización de una o dos especies en forma intensiva.-
- 3- Completar con la utilización de arbustos de color y/o flor. las forestaciones en Avenidas de acceso y las // plazas, parques y camping.-
- 4- Tratar con pantallas forestales (para-viento y para-/ polvo) las trazas viales que constituyen los límites/ de las áreas urbanas.-
- 5- Proceder gradualmente a la reposición de los ejemplares o especies enfermas y/o inadecuadas.-

Como recomendación especial se establece atender con toda rigurosidad las directivas de oportunidad y forma de poda/ de las especies.-

Cementerio Parque

Existe una constante demanda de construcción de pabellones de nichos los que implican inversiones considerables para los escasos recursos municipales. Si bien estas demandas se / encuentran arraigadas en ámbitos culturales de difícil modificación, se propone la creación de cementerios tipo parque. Esto ha sido ya expuesto a las Autoridades Municipales y se ha/

detectado una considerable receptibilidad. Siendo el cementerio parque la respuesta contemporánea más adecuada económica y // formalmente para el destino de los restos mortales y a la vez de fácil concreción se recomienda que la Dirección de Planeamiento Urbano realice los estudios correspondientes y sancione normas pertinentes para la concreción del anteproyecto.-

Reserva de tierras municipales

En los relevamientos realizados se constató la inexistencia de tierras fiscales en las localidades en estudio, y que/ los ofrecimientos para la venta de tierras privadas son escasos, nulos o de precios exageradamente altos, lo que plantea/ el curioso fenómeno de escasez de un elemento que a primera / vista es abundante.-

Esto, además de dificultar a los particulares en el desar/ rollo de la construcción privada crea, en el accionar munici- pal múltiples impedimentos para la concreción de obras públi- cas, barrios de vivienda, espacios verdes etc., donde el In-/ tendente debe conformarse con aceptar terrenos alejados de la planta urbana y generalmente carentes de servicios. Lo mismo/ sucede a los particulares en sus acciones.-

Este fenómeno que afecta al 50% de los lotes urbanos va- cíos carece de racionalidad, por lo que se propone, en coordi/ nación con una política fiscal adecuada, la creación de reser/ vas de tierras municipales a los efectos de poder adquirir // tierras sin la presión del hecho inminente obteniendo a su // vez mejores ubicaciones y condiciones económicas. La magnitud de las localidades hace que poseyendo una superficie pequeña, del orden de las 2 ó 3 Ha. se disponga de un margen suficien- te.-

Esta reserva permitiría por un lado la disponibilidad de tierra adecuada a las necesidades públicas y por otro, si las circunstancias lo hicieran necesario el ofrecimiento, en con- diciones económicas adecuadas, a particulares que deseen cons/ truir. Este acceso a tierra urbana en condiciones compatibles con las posibilidades de grupos sociales de menores ingresos,

podría plantearse como una opción intermedia en la política/ de construcción de viviendas de la Provincia.

Código de Construcción

No existiendo en estas localidades normas que reglamenten la construcción privada, se considera adecuado como acción que completaría el Código Urbanístico, la formulación / de un Código de la Construcción. El mismo, debería ser conformado como un prototipo general para todas las localidades de rango medio y pequeño de la Provincia.-

Código de Propaganda en Merlo

Siendo la calidad del paisaje el principal producto de atracción y venta en esta localidad, una bien entendida economía del conjunto de la población consiste en preservarla y mejorar aquellos aspectos que actualmente lo deterioran.-

La aparición caótica e indiscriminada de carteles de // propaganda, pizarras de ofertas, medianeras pintadas y todo tipo de señalizadores de actividades comerciales, constituyen uno de los deteriorantes más considerables de un paisaje urbano. Debe crearse conciencia en la población de este hecho, pues si bien a simple vista ayudan a la actividad comercial/ presente, en su conjunto y con visión de futuro terminará // por convertirse en depreciador de la calidad ambiental que, / insistimos es la oferta principal de la localidad.-

Se debe entonces, encarar la formulación de un Código / de propaganda que establezca pautas y criterios generales para introducir factores de orden, unidad y diseño.-

Creación de Oficinas Técnicas

Para la aplicación de la normativa del Código Urbanísti

co es conveniente la creación de una Oficina Técnica mínima/ en cada Municipio a cargo de un Maestro Mayor de Obra o Técnico en Construcción.-

Para la Municipalidad de Merlo, en virtud de constituir un hecho de mayor complejidad, es necesaria la creación de / un Departamento de Obras Públicas y Privadas.-

Ensanche Urbano

Se establece el concepto de Area de Ensanche Urbano y / se delimita en los Planos Directores de las localidades donde se estima necesario su existencia. Las ventajas de la misma consiste en la posibilidad de hacer predicciones de los requerimientos de infraestructura, al conocer con antelación / donde sucederá el desarrollo de las localidades, eliminando/ falsas expectativas.-

El Area de Ensanche, está dimensionada considerando las proyecciones de población y por lo tanto los de crecimientos de las localidades. En aquellas como Merlo en que el parcelamiento es excesivamente amplio, colmando las previsiones para el próximo cuarto de siglo, se estima innecesario. Se establecen los parámetros para definir el momento en que esta/ área potencialmente urbana deba pasar a un uso realmente urbano. Los mismos definen que esto sucederá cuando el 80% de/ las parcelas existentes se encuentren ocupadas. Siendo además necesario que la Dirección de Planeamiento Urbano de la Asesoría de Desarrollo, a propuesta de municipio, considere pertinente la acción.-

Plan de El Morro

Consecuentemente con lo expresado en el punto 4.6 de la etapa del Diagnóstico, la localidad de El Morro reviste interés para inscribirse en el circuito turístico vinculado a Córdoba.-

Para concretar este propósito con el buen nivel que los valores de la localidad merecen se recomienda:

- Restauración integral de la localidad con especial atención de la capilla, el museo, la casa de altos y el edificio que es actualmente ocupado por la oficina de correos.-
- Actuar con respeto de las tipologías arquitectónicas y tecnologías utilizadas.-
- Poner en ejecución la remodelación de la plaza y definición del circuito de interés arquitectónico-histórico/interno, que propone el anteproyecto que obra en la Intendencia local realizado por el Arquitecto Gazzaneo, especialista en el tema.-
- Dotación de forestación específica adecuada a las características ambientales.-
- Ejecución del equipamiento del balneario atento al Plan en proceso, de la Dirección de Turismo.-
- Convertir en merendero el edificio ocupado por el Correo a los efectos de completar el equipamiento de servicio al turista.-

Parque Comarcál de Merlo

A la luz de los estudios de relevamiento y diagnóstico realizados en el presente trabajo, surge que Merlo como las otras localidades del Valle de Conlara goza de una cobertura de infraestructura y equipamiento adecuada. Pero tal como también se menciona allí, el sector menos desarrollado es el referido a Esparcimiento. En el caso de Merlo, localidad fundamentalmente turística, esta situación afecta en mayor medida sus posibilidades de desarrollo. Existen, es cierto, clubes deportivos e incluso un Centro Municipal de uso público, pero nada de ello está a la altura de las necesidades de este centro turístico en proceso de expansión.- Es por eso que habiéndose detectado dos elementos que confluyen en la factibilidad de su concreción se propone la creación de un Parque Comercial.-

Los factores que favorecen esta iniciativa son:

- a- La existencia de una amplia superficie de terreno en condiciones de localización y topografía óptimas y en proceso de adquisición de dominio por parte de la Municipalidad.-
- b- Una respuesta plena de la población local ante la exposición del mencionado proyecto y su compromiso de colaboración en el mismo.-

El programa tentativo de elementos que se ofrece estaría formado por un campo de golf y/o un espejo de agua como elementos estructuradores y complementariamente de ello el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento como canchas de tenis, zona de camping para carpas y trailers, confiterías, restaurante, etc.-

Los terrenos mencionados se encuentran en una ubicación //

tal que a la vez de disponer de buenas condiciones de accesibilidad, permitirían convertir ésta obra en un elemento estructurado de esta dispersa localidad, acentuando sus deseadas características de ciudad-parque. Desde el punto de vista topográfico dispone de un privilegiado paisaje, a la vez que los Arroyos del Tigre y Juan Pérez admiten algún tipo de embalse de agua, de modo de crear un balneario natural importante y en plena naturaleza que es una de las máximas carencias de Merlo.-

El surgimiento de este Parque permitiría la concentración de esfuerzos actualmente dispersos que de tal modo se potenciarían recíprocamente.-

Desde el punto de vista económico-financiero cabe aprovechar la valorización de la zona de localización como un factor generador de recursos.-

El Organismo Municipal, mediante el fraccionamiento y venta de algún porcentaje del terreno se haría de los medios necesarios para encarar las obras de uso público.-

TAREAS DE DIFUSION

Ya desde el inicio del proceso del Trabajo de Implementación del Planeamiento Urbano para las localidades del Valle del Conlara, se realizaron contactos con las Autoridades Municipales : Intendentes y Técnicos afectados. Se encaró a la vez que la búsqueda de información, la explicación de los objetivos generales y particulares de los presentes estudios, buscándose la comprensión de que la formulación de los Códigos Urbanísticos, es simplemente una etapa que debe continuar con el permanente ajuste y actualización.- También que debe crearse conciencia en la población, que las metas de ordenamiento, tienden a la obtención de beneficios Sociales y Económicos para sus pobladores.-

Por otra parte se realizaron reuniones con funcionarios provinciales de Organismos vinculados a temas contenidos en las propuestas realizadas.-

Se les impuso de los alcances y objetivos del presente trabajo y se analizó la colaboración y coordinación que les cabe a / las diversas Instituciones en la prosecución de la implementación.-

Asesor de Desarrollo, Dr.Horacio Luis Farenga

Subsecretario de Asuntos Agrarios, Dr.Bernardino Giunta

Subsecretario de Turismo, Industria y Minería, Dr.Martín Vilchez

Director de Planeamiento Urbano, Arq.Adalberto M.Sommer

Director de Estadística y Censos, Sr.Hugo Alberto Ianotti

Directora de Planes y Programas, C.P.N.Bibiana O.Dichiara

Director Gral.de Asesoría de Desarrollo, Dr.Erman Salvini

Director de Forestación y Reforestación, Ing.Ag.Carlos Fernandez.

Director de Obras Sanitarias, Ing.Raúl López

Director de Catastro, Ing.José López Sillero

Directora de Turismo, Sra.Nilda de Brobarone

Asimismo se realizó una reunión con Funcionarios y personal

de la Dirección de Promoción y Desarrollo de las Comunidades.--

Asimismo se realizó una reunión con las fuerzas vivas de la localidad de Merlo en la que participaron el Asesor de Desarrollo,/ Dr. Horacio Farenga, el Director de Planeamiento Urbano Arq. Adalberto Sommer y el Intendente Sr. Julio Falco, donde los expertos/expusieron los lineamientos del Plan Urbanístico, aclararon con-/ceptos y respondieron las inquietudes que surgieron de las pro- /puestas.--