

25132

CATALOGADO

PROVINCIA DE SAN LUIS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLANIFICACION URBANA
Y TURISTICA

REGION INTEGRADA POR

- POTRERO DE LOS FUNES
- EL VOLCAN
- DIOQUE CRUZ DE PIEDRA
- EL CHORRILLO
- EL TRAPICHE
- DIOQUE LA FLORIDA

⁰
F. 331.9

C260

2^o etapa

VII

3

TERCER INFORME PARCIAL

Arq. Walter Jose CORREA ZARATE

Arq. Leon Alberto SANTAMARIA LABORDA

TOMO.3

SAN LUIS. Mayo de 1980

GOBIERNO DE LA PROV. DE SAN LUIS

AUTORIDADES Y FUNCIONARIOS

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

Brg. (R) D. Hugo Raul MARCILESE

MINISTRO DE ECONOMIA

Cap. de Frag. Cont. D. Osvaldo COMELLI

ASESOR DE DESARROLLO

Dr. Horacio Luis FARENGA

DIRECTOR PROVINCIAL DE PLANEAM. URBANO

Arq. Adalberto M. SOMMER

SAN LUIS , Mayo de 1980

EQUIPO DE TRABAJO

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Experto. Arq. Walter Jose CORREA Z.

Experto. Arq. Leon Alberto SANTAMARIA LABORDA

PROVINCIA DE SAN LUIS

DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

Arq. Maria Alicia LEMME

Dib. Mirta Agustina BRITO

Dib. Norma E. P. de GALOPPO

Dib. Alberto Jorge SOSA

Dib. Hugo Oscar AGUERO

Dac. Eugenia ORELLANO

Dac. Antonia Bonilla de SAEZ

Dac. Cecilio MOYANO

INDICE

3.0 NUCLEOS URBANOS.....	1
4.0.DIAGNOSTICO Y PROYECCIONES.....	17
5.0./6.0. PLAN URBANO/CODIGO DE USOS DEL SUELO.....	24
7.0./8.0. PLAN DE ACCION/ADMINISTRACION DEL PLANEAMIENTO.....	43
. USOS DEL SUELO DIQUE CRUZ DE PIEDRA Y PROPUESTA PARQUE REGIONAL DEPORTIVO- RECREATIVO.....	47

3.0. NUCLEOS URBANOS

3.0. Nucleos Urbanos:

3.1. Aspectos Poblacionales:

3.1.1. Cantidad y Distribución Espacial:

La población de Chorrillo, en el año 1960 llegó a 432 Hab.; mostrando en la década hasta 1970 un crecimiento poblacional que llegó a 688 Ha.

Esta localidad, es la que muestra un mayor crecimiento de total la Zona I, y por la información obtenida del relevamiento, para 1980, la población llegó a 1275 Hab.

Este rápido crecimiento, está dado por ser la zona un área de expansión del centro principal que es la Ciudad de San Luis.

3.1.2. Tasa de crecimiento:

En el período comprendido entre 1960/70 la tasa de crecimiento de la localidad fué de +5,93%, la que se mantuvo en el período 1970/8).

En base a estos antecedentes, en el plan de ordenamiento urbano, corresponde realizar previsiones para canalizar este crecimiento.

3.1.3. Densidades:

La extensión urbana de Chorrillo es de 151 Has., lo que nos da una densidad de 8,5 Hab./Has.

En época de verano, esta densidad aumenta a 11 Hab./Has.-

3.1.4. Población Turística:

✓ . Corresponde a lo mencionado para la Zona I -ver parte Potrero de Los Funes.-

3.2. Aspectos Sociales.

3.2.1. Salud.

3.2.1.1. Tasas de natalidad y mortalidad:

La tasa de natalidad de Chorrillo, corresponde a los valores de la Provincia, es decir 29,3 y 7,3 para mortalidad. No existe información desagregada para la zona.-

3.2.1.2. Cantidad de población por médico:

No existe médico permanente en la zona, las prestaciones se hacen en forma periódica en la Sala de Primeros Auxilios. Para las asistencias de salud, se recurre a los servicios que se prestan en la Capital.-

3.2.1.3. Cantidad de población por cama-hospital:

No existe internación en la localidad, el nivel de prestaciones corresponde a Sala de Primeros Auxilios.

3.2.2. Educación:

3.2.2.1. Población escolar-Tasa de alfabetismo.

La población escolar de la zona, es la que concurre a la Escuela Provincial Nº 130, la que tiene 191 alumnos (matrícula 1980) y 41 alumnos en Jardín de Infantes. No existe informa-

ción sobre alfabetismo.

3.2.2.2. Cantidad de alumnos por maestro:

La relación es de 24 alumnos por maestro. Existen ocho maestros, dos personal jerarquizado, dos maestros de especialidades, dos maestros de jardín de infantes y un personal de servicio.-

3.2.2.3. Capacidad de la Escuela:

La capacidad de la Escuela es suficiente para la actual población escolar, admitiendo mayor ocupación del Edificio y las instalaciones.-

3.3. Aspectos Económicos.

3.3.1. Población Económicamente Activa:

Según la información del Censo de 1970, la población económicamente activa es de 396 habitantes, lo que significa el 59% del total.-

3.3.2. Tipos de ocupación de la población:

No existe información desagregada para la zona. Según el relevamiento, la población está ocupada principalmente en actividades comerciales, y agrícola.

3.3.3. Valor de la Tierra:

Los valores de los terrenos urbanos detectados, varían según la ubicación. Cercano a la Ruta Nacional N° 7, existe una

zona bastante deteriorada, ocupada principalmente por servicios al automotor, en ese lugar la cotización alcanza a / 2.550 \$m²; en la zona residencial, cercano a la plicía y a la Gruta Fátima, los valores ascienden a \$ 10.000 a \$12.000 /m²; la zona de mayor valor es la zona comercial cercana a la Ruta 20 (Almacén Sanchez) en donde se encuentran los máximos valores que son de \$ 20.000 a \$ 25.000/m².--

3.3.4. Presupuesto Municipal:

No existe presupuesto municipal, por cuanto el Chorrillo no está definido como jurisdicción municipal. Parte del territorio pertenece a la Municipalidad de la Capital y la otra al Volcán, encontrándose la línea divisoria a la altura de la Gruta de Fátima.--

3.4. Aspectos Político-Administrativos:

3.4.1. Jurisdicciones:

La zona denominada Chorrillo, está dividida a la altura de la Gruta de Fátima, en dos jurisdicciones, una pertenece a la Municipalidad de la Capital y la otra a la de el Volcán. Se encuentra también un área entre ellas donde no se ha definido el municipio. En base a la propuesta de reforma a la Ley Municipal, podrá definirse esta situación.--

3.4.2. Estado dominial de los terrenos:

La mayoría de los predios pertenecen a privados, pero no

se encuentra actualizado el catastro parcelario, tarea a la que se ha dado prioridad por parte de la Dirección de Catastro de la Provincia.-

3.4.3. Leyes, Decretos y Ordenanzas:

Por no existir jurisdicción municipal, no existen reglamentaciones para la zona, salvo la que corresponde al área de la Capital.

3.4.4. Planes de Gobierno:

Dentro de los planes de gobierno, se contempla la pavimentación de la calle Aguada de Pueyrredón. Lo demás son obras de mantenimiento de la zona.-

3.5. Aspectos Físicos.

3.5.1. Vivienda.

3.5.1.1. Unifamiliar, multifamiliar.

Se han detectado en esta localidad 318 viviendas correspondiendo 255 a viviendas de familias residentes en el lugar y 63 viviendas para uso transitorio. O sea los valores de por sí señalan el distinto rol que asume esta localidad con respecto a las analizadas en el presente trabajo. Pone de manifiesto su función de Area Dormitorio de la capital y futura área de expansión urbana residencial de la misma. En su totalidad las viviendas son unifamiliares.-

3.5.1.2. Altura, tipo de construcción.

Son muy poco significativas las viviendas de dos plantas, la gran mayoría son de una sola, predominando el tipo de construcción tradicional con techos de chapa las más viejas y con techo de tejas las más nuevas, en este último caso hacia el sector este, o sea la zona de actual expansión del Chorri- llo y con características más residenciales.-

3.5.1.3./3.5.1.4. FOS-FOT

Como se observará en el Plano de Uso del Suelo, las características de las urbanizaciones y loteos detectadas en esta localidad, señalan una vez más su vocación urbano-resi- dencial de densidad media a media baja ya que las parcelas volcadas en el Plano referido, son de dimensiones casi míni

mas (300 a 500 mts.2.). Por esta razón los valores de FOS y FOT en promedio alcanzan a un 35 a 40%.--

3.5.1.5. Retiros de frente, lateral y fondo.

En general se respeta un retiro de frente de aproximadamente 5 metros y un retiro lateral. No existe un denominador común que pueda caracterizar la zona en este aspecto.--

3.5.2. Alojamiento.

3.5.2.1. Hoteles.

No existen en la localidad.

3.5.2.2. Hosterías.

Existía una Hostería, la Hostería Alemana, pero actualmente se encuentra cerrada. En la temporada pasada no se habilitó por lo que se presume que su cierre es definitivo.

3.5.2.3. Campings.

No hay.

3.5.2.4. Viviendas en alquiler.

No hay.

3.5.3. Comercio.

3.5.3.1. Exposición y ventas.

Predominantemente el Comercio Diario y el Periódico detectado se localiza sobre la ruta 20, ya que sus principales clientes provienen de la capital provincial y el turista que se dirige hacia las áreas turísticas de El Potrero de los Funes, El Volcán, Trapiche, etc. Existe un supermercado en el área de El Chorrillo correspondiente al égido de la capital y antes del cruce viejo hacia la ruta 7. El resto es mayoritariamente comercio diario y algunos pocos periódicos. Sin embargo el área central de El Chorrillo se encuentra poco servido en este sentido ya que estos comercios se desarrollan fundamentalmente en los extremos de esta localidad.

3.5.3.2. Almacenaje y distribución.

No existe en el lugar.

3.5.3.3. Servicios

Se ha detectado en la zona una estación de servicio localizada en el extremo oeste de la misma como así también una gomería y un taller de chapa y pintura en el área contigua a la estación de servicio.-

3.5.3.4. Restaurantes. Existe en la zona tres restaurantes de la modalidad autocena con servicios de restaurante, bar y confitería.-

3.5.4. Industrias y Artesanías.

Artesanías no hay. En las proximidades del Cruce viejo ha-

cia la Ruta Nacional 7, y hacia el este de la localidad existe un frigorífico cuya producción es para el consumo interno de la capital.-

3.5.6. Servicios Bancarios.

No hay.

3.5.7. Seguridad.

Existe un Destacamento Policial localizado en la intersección de la ruta provincial 20 y el antiguo acceso desde la ruta nacional 7.

3.5.8. Comunicaciones

3.5.8.1. No hay Central telefónica en la localidad. Existe una Cabina Pública en el Centro Recreativo El Chorrillo.

3.5.8.2. Correos y Telecomunicaciones.

Los Servicios de Correo son ofrecidos por la Central de Correos y Telecomunicaciones para el caso del área de El Chorrillo incluido en el égido Municipal de la capital y por el la sucursal existente en la Municipalidad de El Volcán, para el resto.-

3.5.8.3. Radios y TV.

No existe Central Radioemisora en la localidad y la calidad de la imagen de TV es de mejor con respecto a las otras loca

lidades analizadas.

3.5.9. Educación.

Existe una Escuela Primaria con Jardín de Infantes, localizada sobre la ruta 20 y en las proximidades del viejo Acceso hacia la ruta 7. Tiene 191 alumnos en primaria y 41 en jardín de infantes con 10 maestras.

3.5.10. Sanidad.

En el Centro Recreativo El Chorrillo, se encuentra una Sala de Primeros Auxilios con una enfermera, pero las prestaciones a la salud se realizan mayormente en el Hospital Regional de la Capital.

3.5.11. Culto.

En la localidad existe una Capilla en donde se ofrecen servicios religiosos con regularidad. Tiene párroco permanente.

3.5.12. Esparcimiento.

3.5.12.1. Locales Cerrados.

3.5.12.2. Locales Abiertos.

En el Sector Este de El Chorrillo y sobre la ruta 20 se encuentra el Centro Recreativo-Deportivo El Chorrillo en donde se desarrollan actividades deportivas como tenis, fútbol, natación, basquet, y cuenta con lugares cerrados para espar

cimiento.

3.5.13. Sistema Vial.

Practicamente el sistema vial de El Chorrillo es la Ruta Provincial 20, que como se observa en el Plano de Uso del Suelo atravieza la localidad de sur oeste o noreste. Desde aquí y hacia el norte principalmente y hacia el sur se generan calles de tierra dando como resultado un esquema vial de espina con ramificaciones alternadas. En general la ubicación de estas calles de tierra que compartimentan el suelo urbano, no responde a algún criterio de ordenamiento urbano. Hacia el norte y sobre el borde de las serranías, y en sentido sur-oeste a noreste, se desarrolla una calle de tierra conocida con el nombre de Aguada de Pueyrredón y que une la ruta Provincia 146 con la ruta 20 en el extremo este de El Chorrillo.-

3.5.13.2. Transporte.

Esta localidad está bien servida en este sentido ya que por la ruta 20 pasan todas las líneas que van a las localidades turísticas analizadas. En la temporada de verano se aumenta el servicio particularmente por la afluencia de público que concurre al Centro Recreativo.-

3.5.13.3. Estacionamientos y Terminales.

No existen.

3.5.14. Infraestructura.

3.5.14.1. Sistema de Provisión de Agua Potable.

La localidad cuenta con servicio de agua potable por red domiciliaria. La densidad de red, como se observa en el Plano de Infraestructura, es mayor en el sector oeste de El Chorrillo dado la mayor presión demográfica existente en esa zona. En el caso del Sector este, dada la presencia de chacras, la densidad de malla se torna menos densa, pero está previsto su realización futura.

3.5.14.2. Cloacas.

No hay sistema de desagües cloacales, se lo realiza por intermedio de pozos negros, como en el resto de las localidades turísticas analizadas.

3.5.14.3. Energía Eléctrica. (Ver Plano de Infraestructura)

3.5.14.4. Alumbrado Público (Ver Plano de Infraestructura)

El servicio cubre las necesidades de la población en términos generales, sin embargo se ha observado cierto déficit en el camino La Aguada de Pueyrredon, y en algunas calles internas entre la ruta 20 y este camino particularmente en la zona central de El Chorrillo.-

3.5.14.5. Gas y Supergas.

En general se utiliza el gas en garrafa aunque el consumo de supergas, en esta localidad se incrementa por la presencia de las tres restaurantes mencionados anteriormente.

3.5.14.6. Desagües pluviales.

Practicamente puede afirmarse que no existe en la zona un sistema de desagües pluviales. Esta situación ha originado la erosión de las calles de tierra que corren de norte a sur hacia la ruta 20 y desde el piedemonte. Es urgente proceder tomar una desición en este aspecto.-

3.5.14.7. Forestación.

No se han detectado Programas de Forestación y mantenimiento en la localidad.-

USO DEL SUELO

VIVIENDAS Y TAMAÑO DE PARCELAS

Sector ó Manzana	Nº de Vivienda			Superficie de Sector m. ²	Cantidad Total de Parcelas	Tamaño Medio Parcelas m. ²	Edad de Edificación años
	Permanente	Temporal	Total				
I	27	3	30	67500			26
II	9	2	11	33.750			30
III	3	8	11	43.750			14
IV	34	4	38	38.125			24
V	38	8	46	31.875			20
VI	—	—	—	35.000			—
VII	7	4	11	39.375			8
VIII	—	—	—	40.000			—
IX	13	6	19	34.375			20
X	4	3	7	45.000			11
XI	8	4	12	143.750			29
XII	2	1	3	78.750			20
XIII	7	3	10	105.625			23
XIV	13	5	18	117.500			7
XV	11	1	12	52.500			17
XVI	19	—	19	48.125			40
XVII	1	1	2	103.750			10
XVIII	7	5	12	33.125			6
XIX	5	—	5	51.250			23
XX	3	—	3	56.250			30
XXI	20	3	23	96.875			18
XXII	6	2	8	139.375			34
XXIII	18	—	18	71.875			22
Totales :	255	63	318	1507.500			

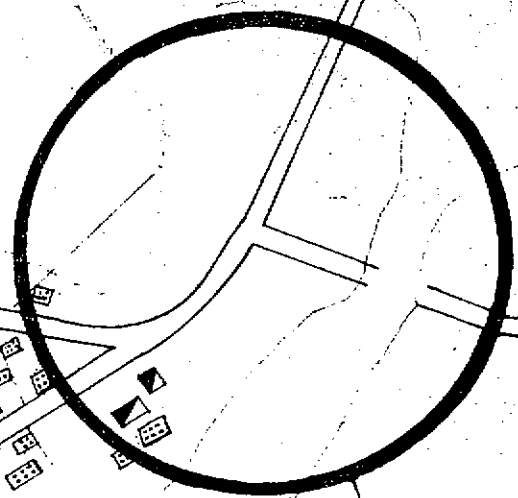
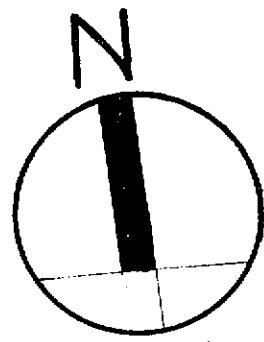
USO DEL SUELO

PARCELAMIENTO Y SUPERFICIES URBANAS

Sector ó Manzana	Cantidad de Parcelas			Superficies - Has.				Observaciones...
	Ocupadas	Vacías	Total	Ocupadas	Vacías	% de Vacío	Total	
I	30	—	—	0.90	5.85	86.6	6.75	Parcela Tipo 300m ² ocup.
II	11	—	—	0.33	3.04	90.2	3.37	" " " "
III	11	—	—	0.33	4.04	92.4	4.37	" " " "
IV	38	—	—	1.14	2.67	70.0	3.81	" " " "
V	46	—	—	1.38	1.80	56.6	3.18	" " " "
VI	—	—	—	—	3.50	100.	3.50	" " " "
VII	11	91	102	0.41	3.52	89.5	3.93	
VIII	—	—	—	—	4.00	100.	4.00	
IX	19	—	—	0.57	2.86	83.3	3.43	Parcela Tipo 300m ²
X	7	—	—	0.21	4.29	95.3	4.50	" " "
XI	12	—	—	0.36	14.01	97.4	14.37	" " "
XII	3	—	—	0.09	7.78	98.8	7.87	" " "
XIII	10	—	—	0.30	10.26	97.1	10.56	" " "
XIV	18	—	—	0.54	11.21	95.4	11.75	" " "
XV	14	46	60	0.73	4.52	86.1	5.25	
XVI	19	—	—	0.57	4.24	88.1	4.81	Parcela Tipo 300 m ²
XVII	2	—	—	0.06	10.31	99.4	10.37	" " "
XVIII	12	81	93	0.43	2.88	87.0	3.31	
XIX	7	3	10	4.98	0.14	2.7	5.12	PARKUE D'ARCT "BOYCOT" (BOITE)
XX	7	3	10	4.52	1.10	19.5	5.62	CENTRO POLIDEPORTIVO "EL CHORRILLO"
XXI	23	—	—	0.63	9.05	93.4	9.68	Parcela Tipo 300 m ²
XXII	8	—	—	0.24	13.69	98.2	13.93	" " "
XXIII	18	—	—	0.54	6.64	92.4	7.18	" " "
Totales :	321	—	—	19.2	131.1	86.9	150.75	

USO DEL SUELO EQUIPAMIENTO URBANO

Sector ó Manzana	Superficie m ²	Alojamiento			Comercio			Artesanía	Gobierno y Admi- nistración	Seguridad	Comunicación		Educación	Sanidad	Culto	Esparcimientos		Estacio- namiento
		Hotel	Hostería	Camping	Venta	Servicio	Restaur.				Correo	Teléfono				Cerrado	Abierto	
I	67500	—	—	—	75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
II	33750	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
III	43750	—	—	—	—	—	150	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
IV	38125	—	300	—	70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
V	31875	—	—	—	70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	200	—	—
VI	35000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	400	—
VII	39375	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
VIII	40000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
IX	34375	—	—	—	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
X	45000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XI	143750	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150	—	—	—
XII	78750	—	—	—	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XIII	105625	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100	—	—	—	—	—	—
XIV	117500	—	—	—	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	250	—	—
XV	52500	—	150	—	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XVI	48125	—	—	—	40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XVII	103750	—	—	—	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XVIII	33125	—	—	—	—	—	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XIX	51250	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	180	7500	—
XX	56250	—	—	—	25	—	—	—	—	—	—	25	—	25	—	800	30000	—
XXI	96875	—	—	—	230	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XXII	139375	—	250	—	300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XXIII	71875	—	—	—	50	150	—	—	—	—	—	—	800	—	—	—	200	—
TOTALES	1507500	—	700	—	1090	150	200	—	—	—	—	125	800	25	150	1430	38100	—



LÍMITE
SAN ROQUE/CHORRILLO

REFERENCIA

- VIVIENDA PERMANENTE
- VIVIENDA TRANSITORIA
- VIVIENDA Y COMERCIO
- CONFITERIA BAR
- HOSTERIA
- RESIDENCIAL
- POLICIA
- ESCUELA
- ESTACION DE SERVICIO
- CIRCULO LITERARIO
- GALPON
- IGLESIA
- ZONA DE QUINTA
- PARQUE DARAC

PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTERIOR
GRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES
DIQUE CRUZ DE PIEDRA EL VOLCAN DIQUE LA FLORIDA-
EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO

PROVINCIA DE SAN LUIS

ARQ: WALTER J. CORREA - ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA

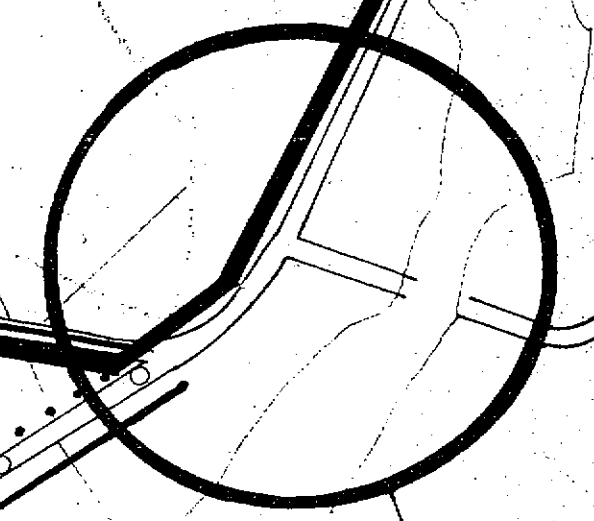
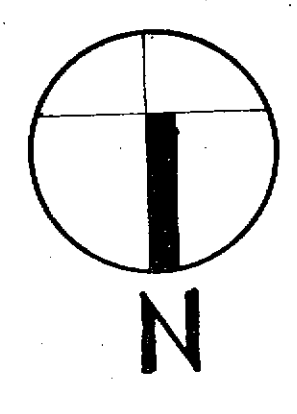
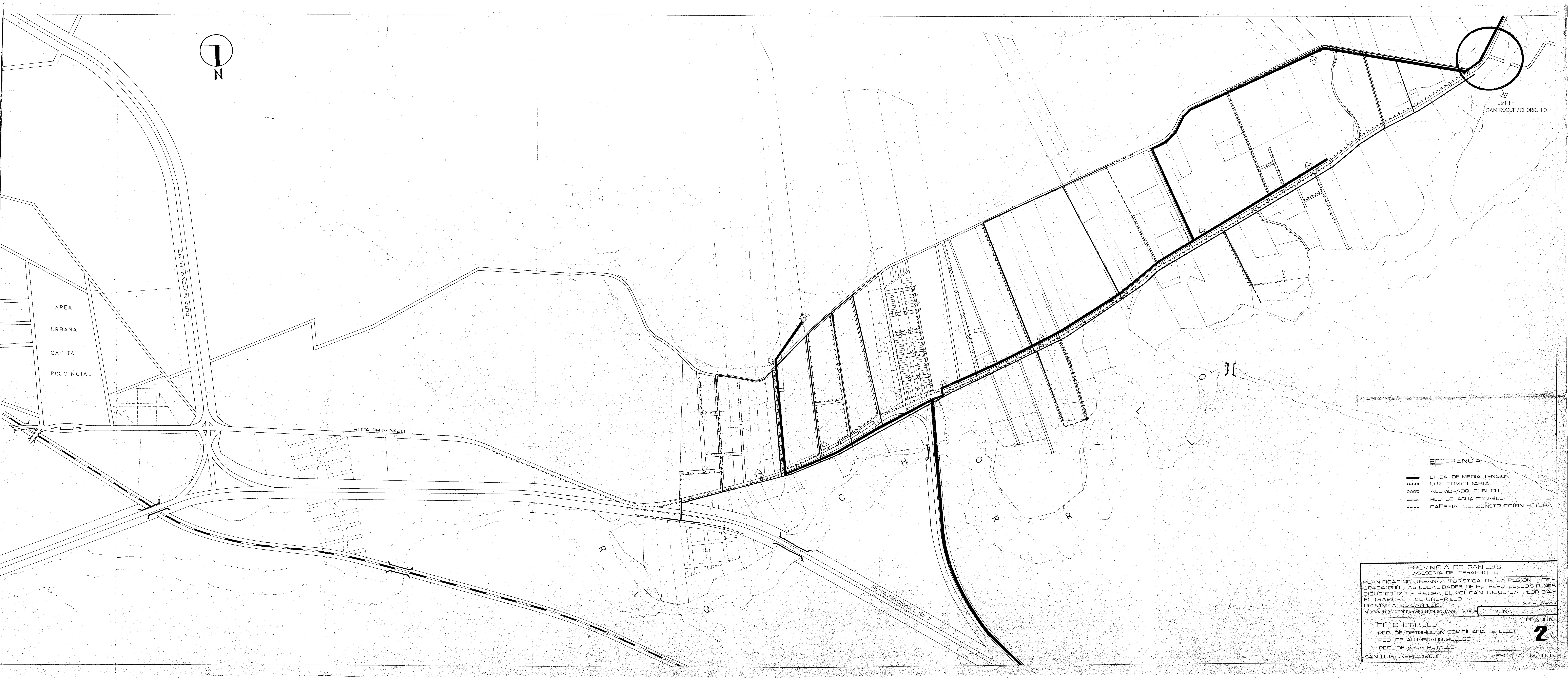
3ª ETAPA -
ZONA I

EL CHORRILLO
— USO DEL SUELO

SAN LUIS ABRIL 1980

PLANONº
1

ESCALA 1:3.000



LIMITE
SAN ROQUE/CHORRILLO

AREA
URBANA
CAPITAL
PROVINCIAL

RUTA NACIONAL N° 147

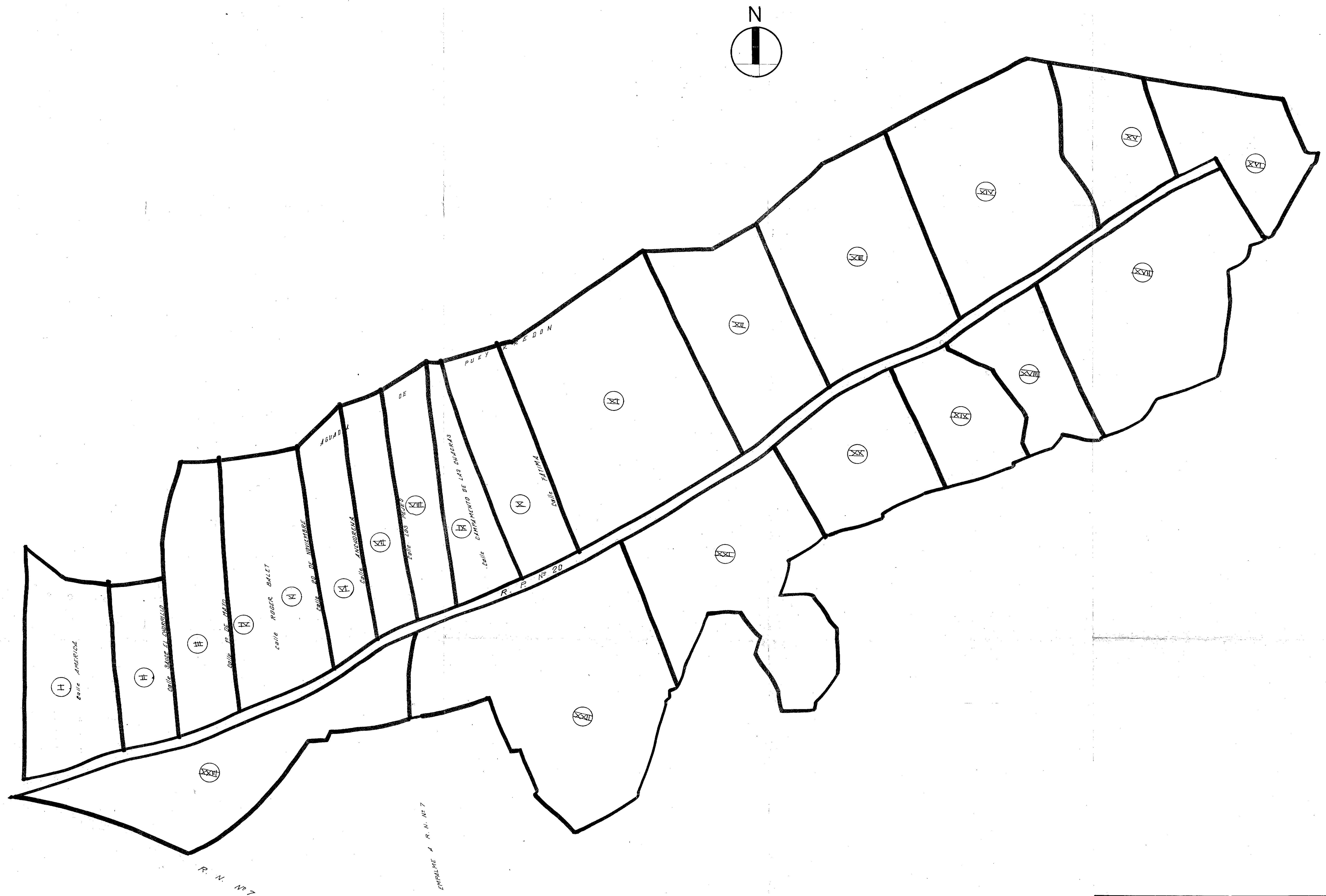
RUTA PROV. N° 20

RUTA NACIONAL N° 7

REFERENCIA

- LINEA DE MEDIA TENSION
- LUZ DOMICILIARIA
- ooooo ALUMBRADO PUBLICO
- RED DE AGUA POTABLE
- CAÑERIA DE CONSTRUCCION FUTURA

PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTERIOR GRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS RINOS DIOQUE CRUZ DE PIEDRA EL VOLCAN DIOQUE LA FLORIDA EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO PROVINCIA DE SAN LUIS	
ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON SANTAMARIA LABORDA	3ª ETAPA
EL CHORRILLO RED DE DISTRIBUCION DOMICILIARIA DE ELECTRICIDAD RED DE ALUMBRADO PUBLICO RED DE AGUA POTABLE	PLANO N° 2
SAN LUIS, ABRIL 1980	ESCALA 1:3.000



PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIOQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO	
ARQ. WALTER CORREA ARQ. LEON SANTAMARIA LA BORDA	3ª ETAPA
EL CHORRILLO SECTORES.	ZONA I
SAN LUIS, ABRIL 1980	PLANONº 3 ESCALA 1:3000

4.0. Diagnóstico y Proyecciones.

4.1. Tendencias.

4.1.1. Sectores Poblacionales.

El caso de esta localidad merecerá una atención particular de seguimiento por parte de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Provincia, ya que se ha evidenciado y señalado como la extensión urbana de la capital con carácter residencial de densidad media a media-baja. Esta observación se realiza en virtud de las tasas de crecimiento poblacional registradas en los últimos 20 años. Es decir, entre el 60 y el 70 la población de El Chorrillo creció de 432 habitantes a 688 hab., o sea un 5,9% medio anual. Entre el 70 y el 80 (Uso del Suelo) creció de 688 a 1740 hab., o sea un 16% medio anual. Cabe señalar entonces que el ritmo de crecimiento de las tasas es positivo en el orden de un 150%. Esto daría para el período 80-90 una tasa media anual 37,0%. Es decir que se llegaría a 8178 hab. Evidentemente este valor es muy alto dada la velocidad de crecimiento poblacional de la provincia en general. El crecimiento de la tasa en este caso, no significa que debe continuar con la misma velocidad ya que puede estacionarse debido a múltiples factores socio-económicos como incremento del valor de la tierra en razón del incremento de la demanda, inexistencia de planes de extensión de las redes de infraestructura, dependencia de servicios educacionales, de salud, esparcimientos con la capital, etc.

Por ello, a efectos de evaluar el equipamiento futuro y no

llegar a sobredimensionamientos exagerados, y teniendo en cuenta el Rol asignado a esta localidad, de residencial permanente de densidad media a baja, se ha adoptado como tasa de crecimiento medio anual, a la tasa histórica, es decir el 16%MA.-

- . Población Actual (1980) 1740 hab.
- . Población Esperada (1990) 4524 hab.
- . Tasa de Crecimiento 70-80 16% MA.

Se considera a la población transitoria como permanente a efectos de las estimaciones recién efectuadas.-

4.1.2. Sectores Educativos.

Teniendo en cuenta la población futura en el año 1990, 4524 hab. y aplicando el indicador correspondiente (14% de la población total), resulta 633 alumnos para la escuela primaria.

- . Población escolar (1990).. 633 alumnos.

4.1.3. Sectores Turísticos.

Como ya se mencionó en el punto anterior, la población turística se la incluyó como permanente en virtud de su poca significación y además de corresponder muchas de ellas a propietarios de chacras que la usan transitoriamente en épocas de labor de sus predios, más que como descanso.-

4.1.4. Sectores de Salud.

Mias consideraciones efectuadas para El Volcán y Potrero de los Gunes, valen para El Chorrillo.-

4.1.5. Sectores Vivienda.

No está previsto en el Plan Trienal de Viviendas localizar con juntos habitacionales de esta localidad. Sin embargo cabe señalar que el actual parque habitacional (tomando solo las viviendas registradas como permanente en razón que las registradas como transitorias en el relevamiento de Uso del Suelo, están en mejor estado) de 1275 viviendas se encuentra un 70% precarias y/o obsoletas, o sea 892 viviendas.-

4.2. Déficit y Demanda de Infraestructura.

A similitud de lo señalado con referencia al crecimiento poblacional de la localidad, se deberá prestar atención a la futura extensión de la red urbana, en la medida que se vaya detectando crecimientos de la densidad de la localidad.-

4.3. Déficit y Demanda de Equipamiento Urbano.

Ver cuadro de Diagnóstico y Proyecciones del Equipamiento Urbano.-

4.4. Demanda de Suelo Urbano.

4.4.1. Relación y proporcionalidad de áreas urbanas y sus funciones.

Ver punto 5.0. Plan Director Urbano.

4.4.2. Estructuración y jerarquización del sistema vial.

Ver punto 5.0. Plan Director Urbano.

4.4.3. Densidad de Población Futura.

El mismo criterio de análisis se adoptó para esta localidad en cuanto a la distribución espacial de la población permanente, transitoria y total, como asimismo se evaluó la Edad de la Edificación.-

Como se aprecia en el Plano de Densidad de la Población Permanente, su localización corresponde al Area más cercana de la capital y en donde se han generado los servicios comerciales.

En este sector consecuentemente se registran los mayores valores de habitante por hectárea. Es decir es el sector que presenta mayores características urbanas. En el resto de El Chorrillo debido a la presencia actual de sectores de chacras, las densidades bajan notablemente, constituyéndose en el Area de Extensión Urbana de la misma.

Las densidades adoptadas para la localidad de El Chorrillo, según el criterio de gradiente explicitado en el Plan Directo de la misma son:

- . Sector sobre ruta 20.....62 hab./ha.
- . Sector intermedio50 hab./ha.
- . Sector sobre el Camino La Aguada de Peyrredon...33 ha./ha.

Se adjunta a efectos de visualizar gráficamente el ordenamiento interno de los factores dominantes de la localidad, un Plano de Estructura Interna de la misma.-

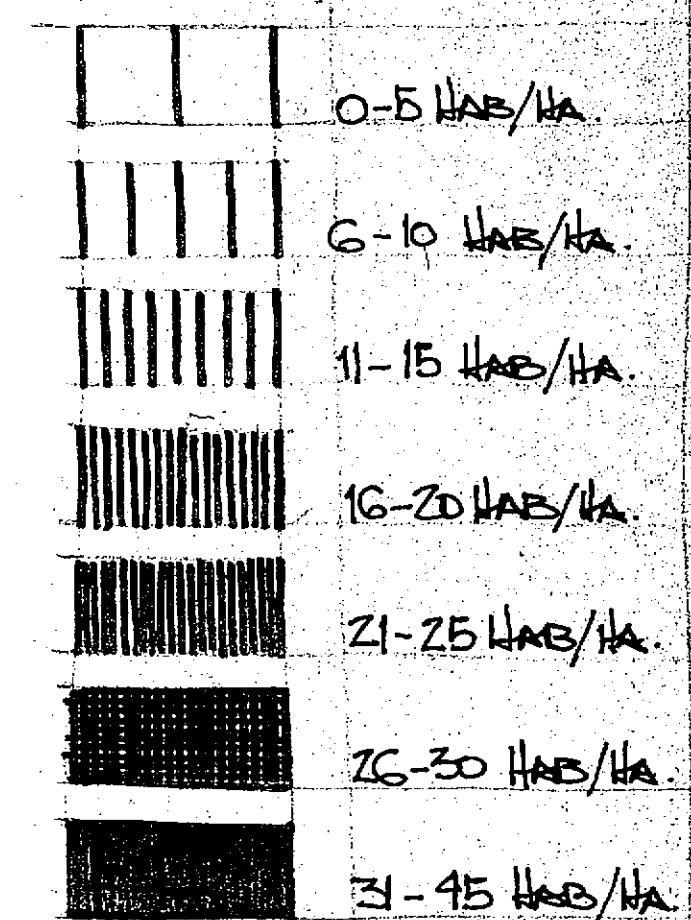
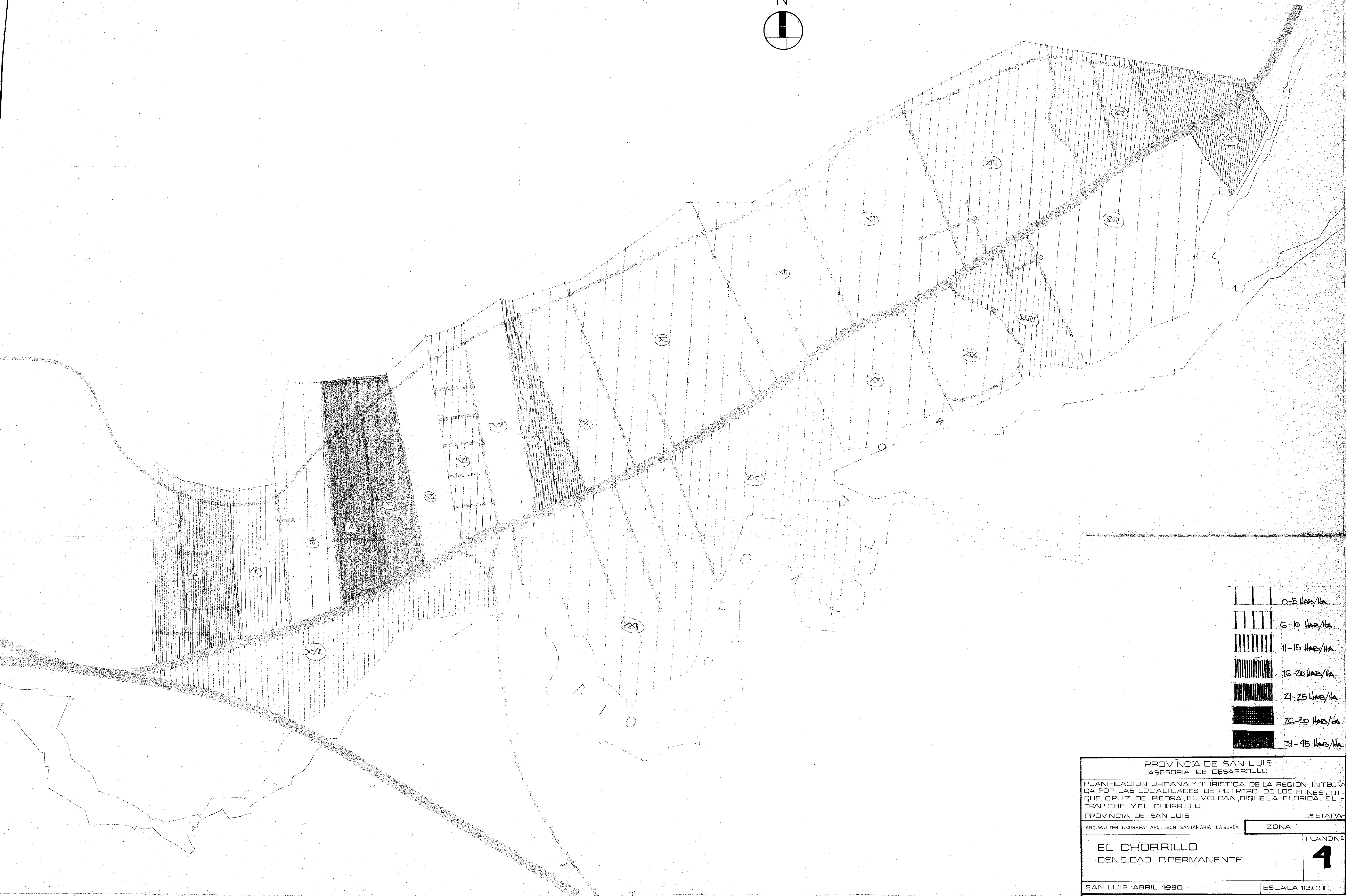
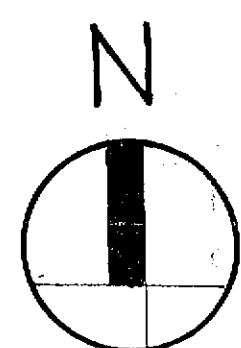
POBLACION

DENSIDADES POR SECTOR ~ AÑO 1980

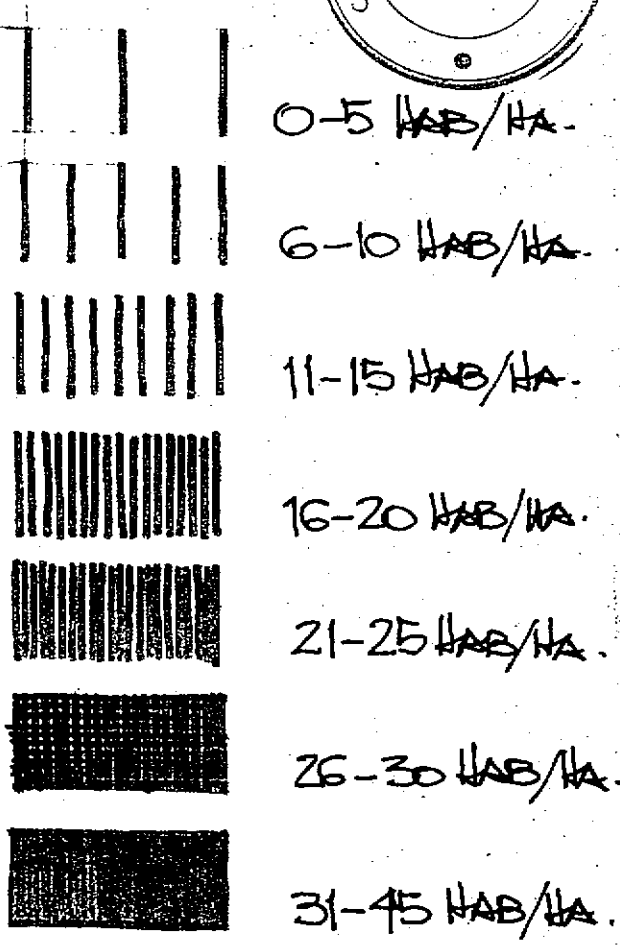
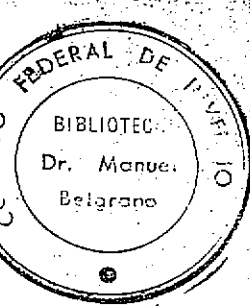
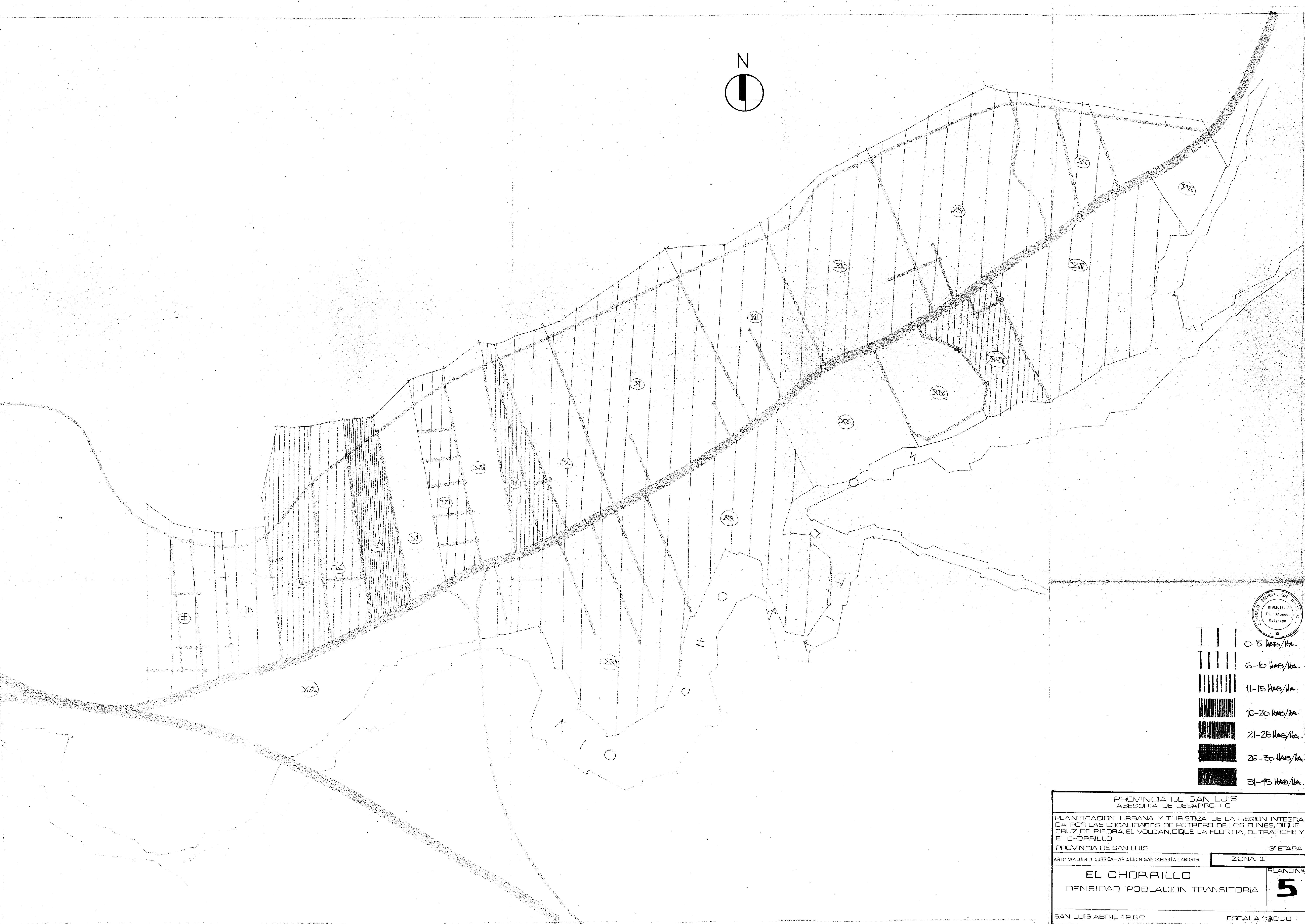
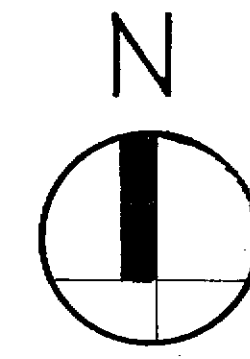
Sector ó Manzana	Poblaciones			Superficie Áreas H.A.S.	Densidad de Poblaciones		
	Permanente	Turística	Total		Permanente HAB/HAS.	Turística	Total
I	135	21	156	6.75	20.0	3.1	23.1
II	45	14	59	3.37	13.3	4.1	17.4
III	15	56	71	4.37	3.4	12.8	16.2
IV	170	28	198	3.81	44.6	7.3	51.9
V	190	56	246	3.18	59.7	17.6	77.3
VI	—	—	—	3.50	—	—	—
VII	35	28	63	3.93	8.9	7.1	16.0
VIII	—	—	—	4.00	—	—	—
IX	65	42	107	3.43	18.9	12.2	31.1
X	20	21	41	4.50	4.4	4.6	9.0
XI	40	28	68	14.37	2.7	1.9	4.6
XII	10	7	17	7.87	1.2	0.8	2.0
XIII	35	21	56	10.56	3.3	1.9	5.2
XIV	65	35	100	11.75	5.5	2.9	8.4
XV	55	7	62	5.25	10.4	1.3	11.7
XVI	95	—	95	4.81	19.7	—	19.7
XVII	5	7	12	10.37	0.4	0.6	1.0
XVIII	35	35	70	3.31	10.5	10.5	21.0
XIX	25	—	25	5.12	4.8	—	4.8
XX	15	—	15	5.62	2.6	—	2.6
XXI	100	21	121	9.68	10.3	2.1	12.4
XXII	30	14	44	13.93	2.1	1.0	3.1
XXIII	90	—	90	7.10	12.5	—	12.5
Totales :	1275	441	1716	150.75	8.4	2.9	11.38

CUADRO DE DIAGNOSTICO Y PROYECCIONES DE POBLACION Y EQUIPAMIENTO URBANO Y TURISTICO

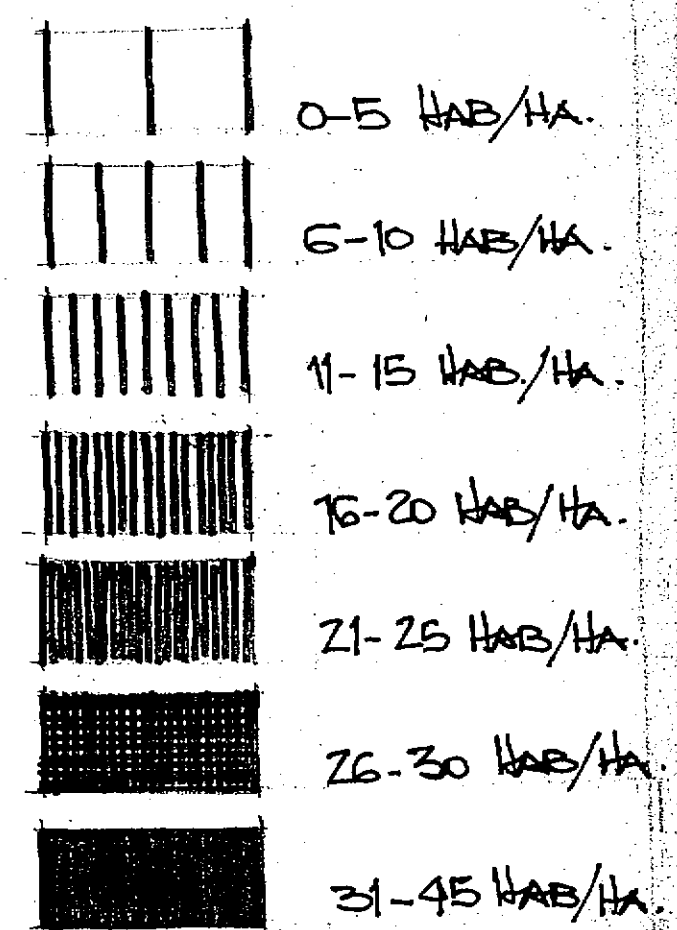
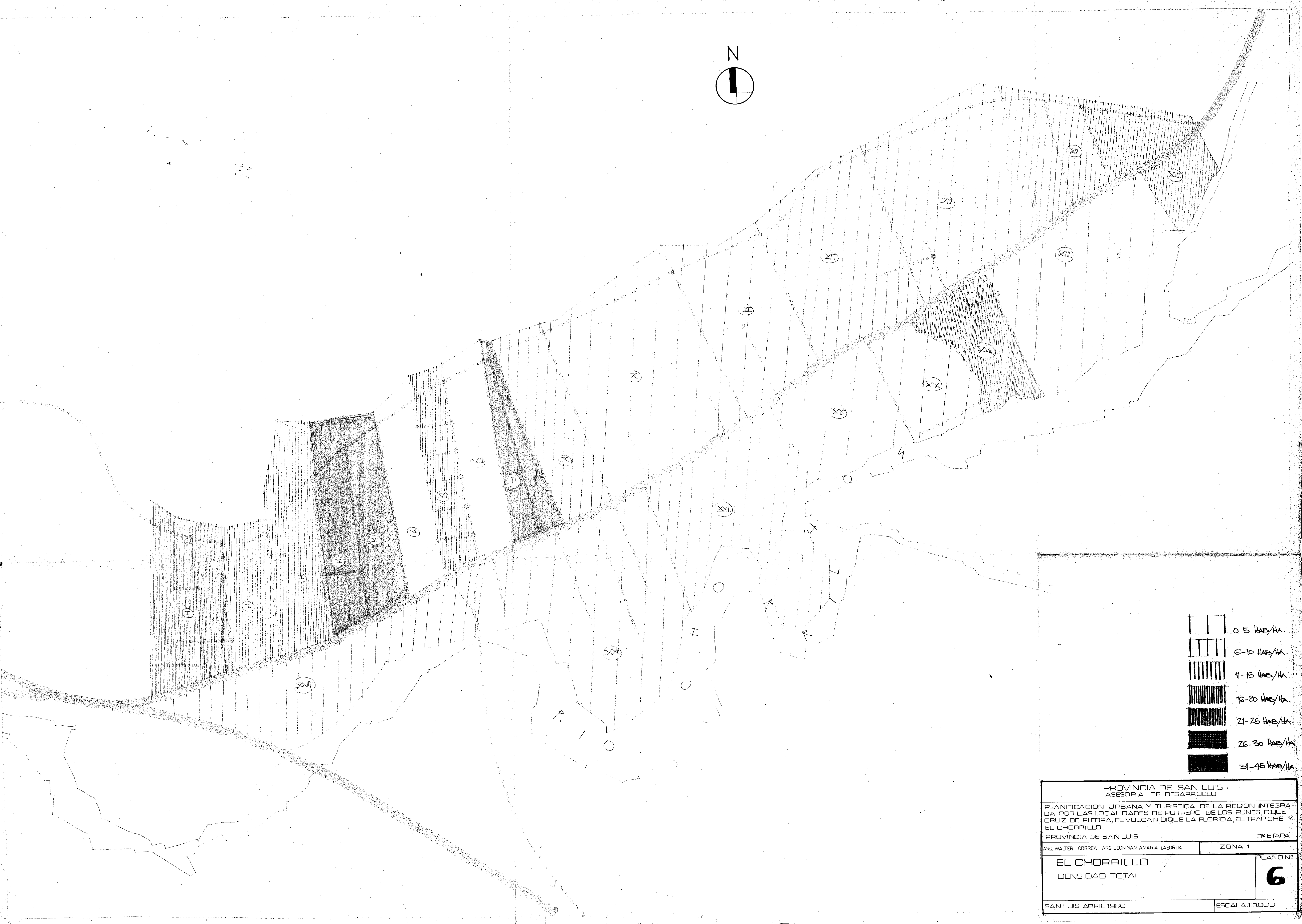
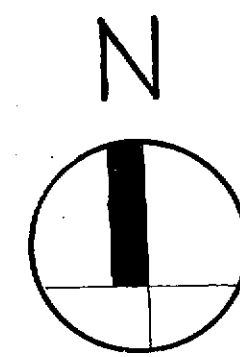
EQUIPAM.	POBLACION ACTUAL										POBLACION FUTURA										INDIC.	USO DEL SUELO			
	P.P.	P.T.R.	P.T.E.				P.T.	P.P.	P.T.R.	P.T.E.				P.T.	DEMANDA TEORICA ACT. m ²	USO DEL SUELO LO ACTUAL m ²	DEMANDA TEORICA FUT. m ²	DEMANDA REAL FUTURA m ²							
			Hotel	Camping	P.T.A.	P.T.B.				Hotel	Camping	P.T.A.	P.T.B.												
Comercio diario		440	770	356	300	1066	450	786	786	750	2772	0.6m ² /hab	890	300	415	65									
Sanidad		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	0.03 m ² /hab	56	50	85	33									
Estacionam.		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	7.77 m ² /hab	14.495	900	21.538	20.638									
Cub(deportivo)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	4 m ² /hab	7.464	—	11088	11.088									
Educación		440	—	—	—	440	450	—	—	—	450	6 m ² /alun.	576	800	720	220									
Hotel		—	—	356	—	356	—	—	786	—	786	15 m ² /pers	3340	2470	11.790	9.320									
Camping		—	—	—	300	300	—	—	—	750	750	8 m ² /pers	24.900	12.600	62.250	49.650									
Comercio Diario		210	770	658	78	440 - 1386	546	1710	178	440	2869	0.15	208	147	4.80	288									
Sanidad		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	0.03	41	35	86	51									
Estacionam.		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	7.77	10.769	—	22.292	22.292									
Cub(deportivo)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	4	5.544	955	11.476	10.521									
Educación		210	—	—	—	210	546	•	•	•	546	6	210	500	450	—									
Hotel		—	—	78	—	78	—	—	178	—	178	15	1170	650	2.595	1045									
Camping		—	—	—	440	440	—	—	—	440	440	85	36.520	11.700	26.520	24.820									
Comercio Diario		1275	770	465	770	—	1740	4524	—	—	4524	0.15	261	1.090	678	—									
Sanidad		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	0.03	52	28	155	110									
Estacionam.		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	7.77	15.520	—	35.151	35.151									
Cub(deportivo)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	4	6960	34.530	10.096	—									
Educación		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	6	1146	800	3758	2998									
Hotel		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15	—	—	—	—									
Camping		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85	—	—	—	—									



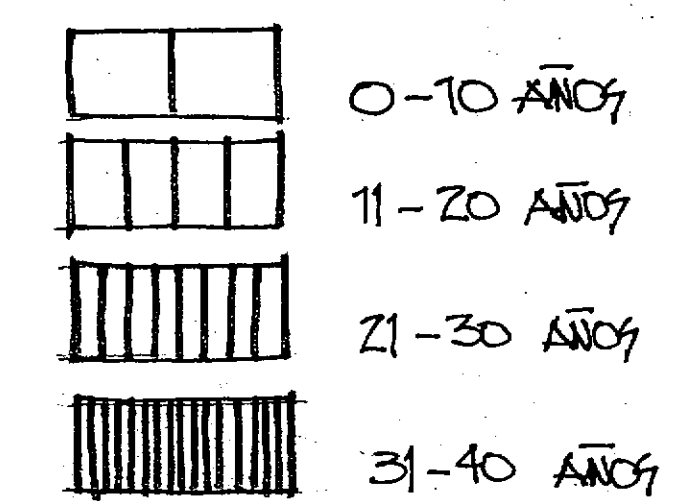
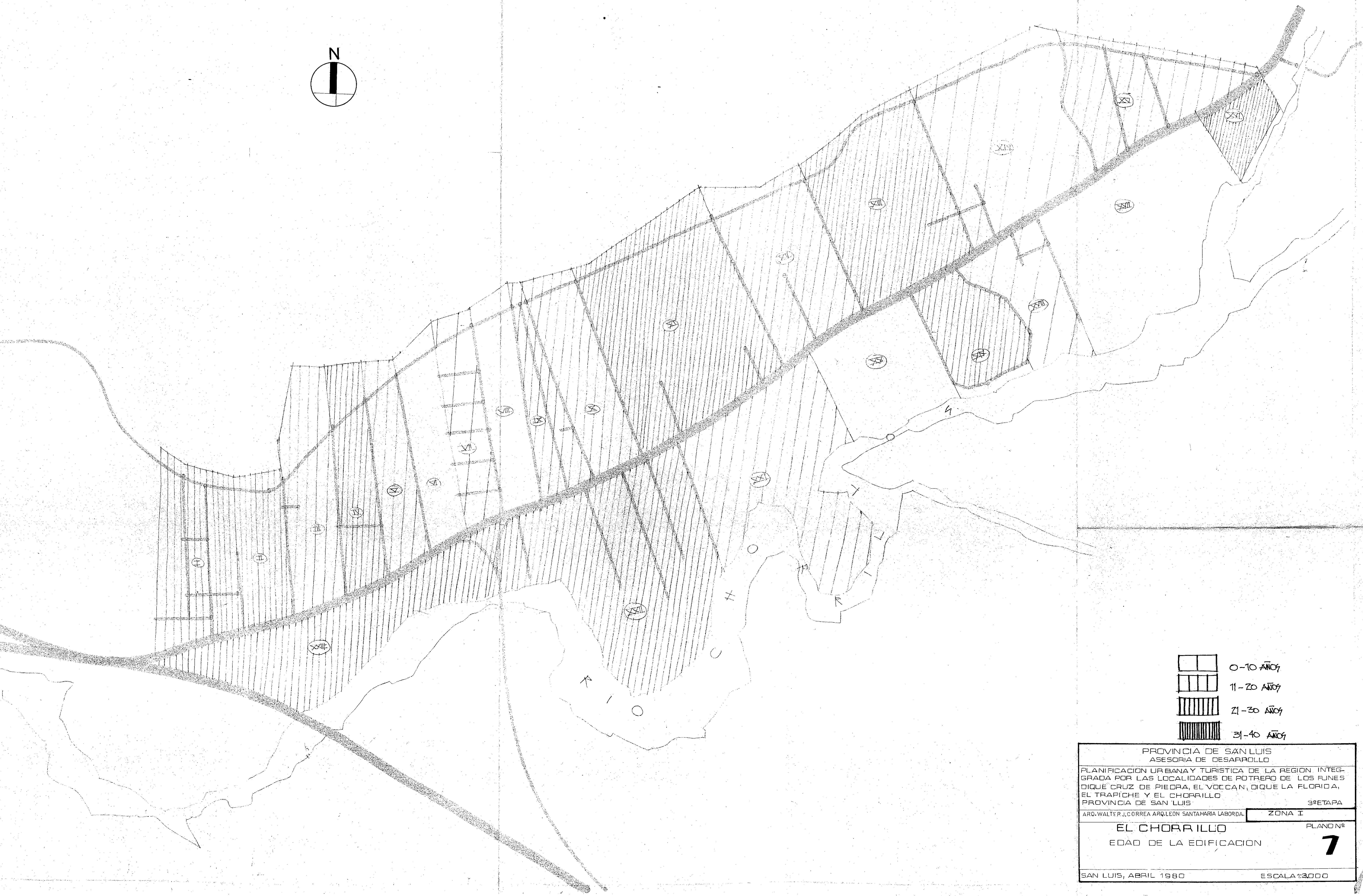
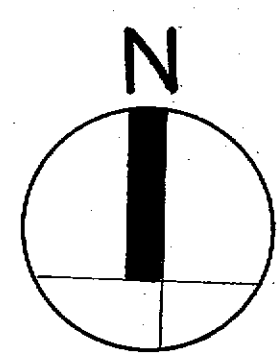
PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUELA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.	
PROVINCIA DE SAN LUIS	3ª ETAPA
ARQ. WALTER J. CORREA ARQ. LEON SANTAMARIA LA BORDA	ZONA I
EL CHORRILLO DENSIDAD P. PERMANENTE	PLANONº 4
SAN LUIS ABRIL 1980	ESCALA 1:30.000



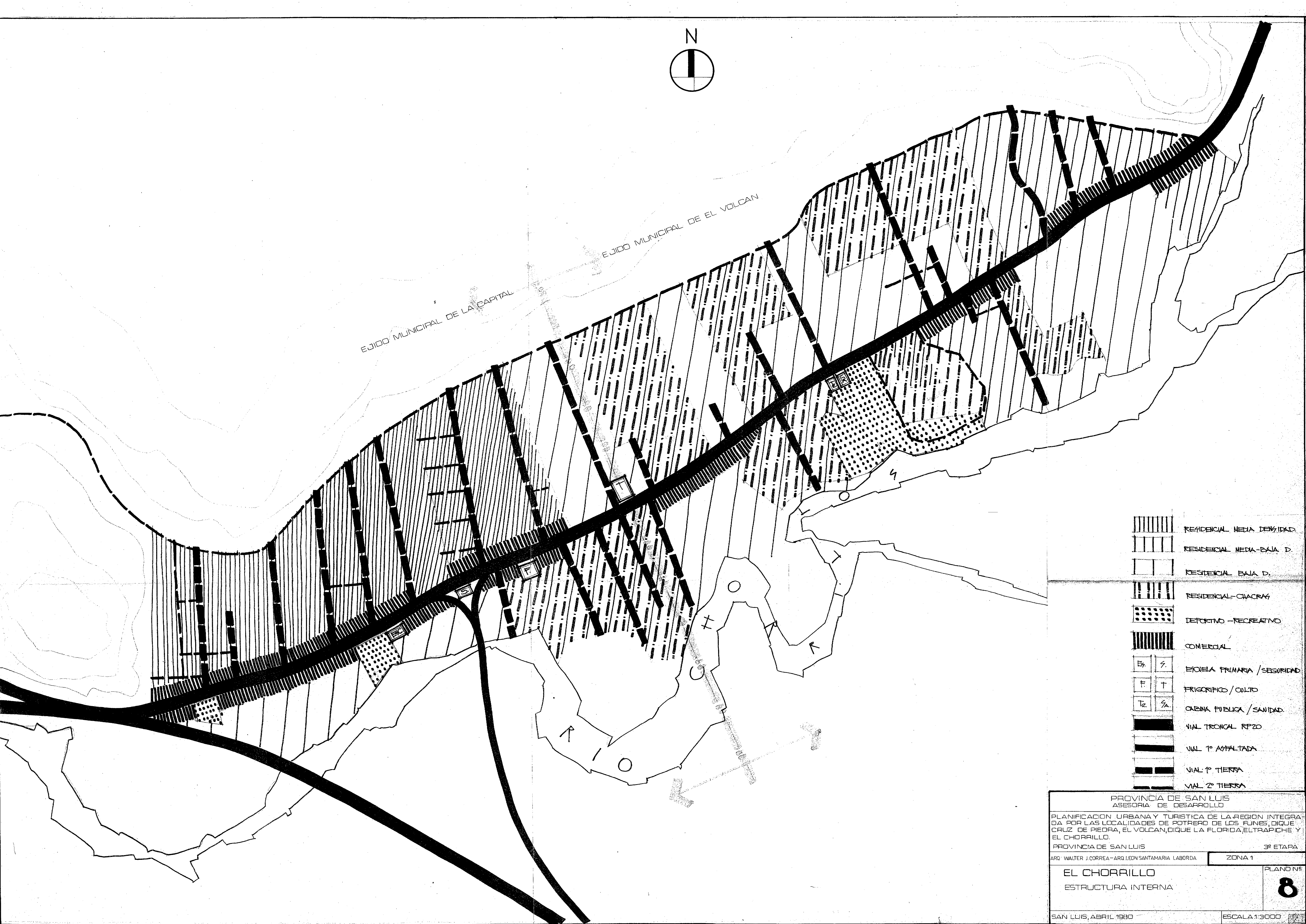
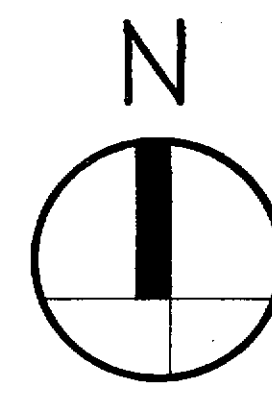
PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO	
PROVINCIA DE SAN LUIS	3ª ETAPA
ARG: WALTER J. CORREA - ARG. LEON SANTAMARIA LABORDA	ZONA II
EL CHORRILLO	
DENSIDAD POBLACION TRANSITORIA	
PLANONº 5	
SAN LUIS ABRIL 1980	ESCALA 1:3000



PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.	
PROVINCIA DE SAN LUIS	3ª ETAPA
ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON SANTAMARIA LABORDA	ZONA 1
EL CHORRILLO DENSIDAD TOTAL	PLANO Nº 6
SAN LUIS, ABRIL 1980	ESCALA 1:3000



PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANAY TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS RUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOCCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO PROVINCIA DE SAN LUIS	
ARO-WALTER J. CORREA ARQUEON SANTAMARIA LABORDA	3ª ETAPA
ZONA I	
EL CHORRILLO	
EDAD DE LA EDIFICACION	
7	
SAN LUIS, ABRIL 1980	ESCALA 1:3000



- RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- RESIDENCIAL MEDIA-BAJA D.
- RESIDENCIAL BAJA D.
- RESIDENCIAL-CHACRA
- DEPORTIVO -RECREATIVO
- COMERCIAL
- ES. S. ESCUELA PRIMARIA / SEGURIDAD
- F. T. FRIGORIFICO / CULTO
- Te. Sa. CABINA PUBLICA / SANIDAD
- VIAL TRONCAL RP20
- VIAL 1º ASFALTADA
- VIAL 1º TIERRA
- VIAL 2º TIERRA

PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.

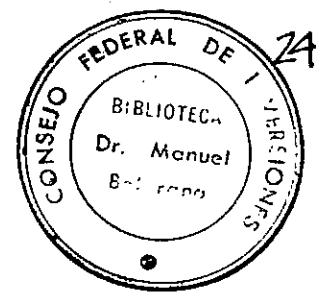
PROVINCIA DE SAN LUIS 3ª ETAPA

ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON SANTAMARIA LABORDA ZONA 1

EL CHORRILLO
ESTRUCTURA INTERNA

PLANO N° 8

SAN LUIS, ABRIL 1980 ESCALA 1:3000



5.0. PROPUESTA

6.0. CODIGOS URBANOS

PROPUESTA:

Dentro de la zona I, El Chorrillo tiene particularidades distintas a los otros Centros Urbanos* en efecto este se presenta como el único que muestra una tasa positiva en el crecimiento poblacional, es más, esta se manifiesta por el rápido crecimiento en las áreas residenciales, propio de su cercanía con el Centro principal que es la Ciudad de San Luis, que convierte a esta área como una expansión del Centro, al cual tiende a unirse.

Por estas razones, en la propuesta, se entiende para el Chorrillo, el rol de extensión del área urbana de San Luis; como uso Residencial de casas de descanso y fin de semana, casas quintas; cuya expansión hacia el Noreste tiende a llegar y envolver la zona de Las Chacras.-

5.0. Plan Urbano.

5.1. Zonificación Urbana:

La definición como zona de extensión urbana de la Ciudad de San Luis; ratifica el criterio de tratamiento dado para la misma, por el Código Urbanístico de la Municipalidad de San Luis, aprobado por Ordenanza N° 968/SOP/77 del 8 de setiembre de 1977. Este Código define para la zona vecina en una banda de 50 m. a ambos lados de la Ruta Provincial N° 20: una zona Comercial (C 7) y uso complementario residencial; y para el resto zona Residencial (R7) y complementario de Comercio Diario.

La propuesta, en general coincide con el Código Urbanístico;

no obstante se introducen algunas variantes.

En ambos lados de la Ruta N° 20, en una banda de 50 m.; se extiende la zona de uso Comercial, y en la zona restante, se de fine para uso Residencial.

En la zona Residencial, se hace la variante de seleccionar un gradiente de valores de densidad poblacional, que va disminuyendo desde la Ruta hacia el Norte hasta la Calle Aguada de Pueyrredon, que limita con el pié de la Sierra.

Este gradiente de densidad, permitirá seleccionar los usos re sidentiales, por medio del tamaño de los lotes, de manera que en la medida que se acerque al pié de sierra, los lotes aumentan de tamaño y la zona se convierte en área residencial más selectiva.

Hacia la banda sur de la Ruta, la densidad se mantiene con los mismos valores de la zona contigua y se extiende igual hasta la barranca del Río Chorrillo.

Se preserva una zona Deportiva y Recreativa existente. El ta maño de las zonas propuestas, está dado en función de las proyecciones de población.-

5.2. Sistema Vial Urbano:

El espacio del Chorrillo, está condicionado por dos factores físicos predominante; por un lado al norte, el pié de Sierra en coincidencia con la Calle Aguada de Pueyrredón y al Sud, con el Río Chorrillo. Entre ambos, y atravesando longitudinalmente la zo na, pasa la Ruta Provincial N° 20.-

Por tal razón, y en vista que se quiere dar un gradiente de densidades en las dos áreas separadas por la Ruta, se propone en coincidencia, que el sistema vial sea ordenado en base a una

variación de densidad vial, que refuerce el criterio.

5.3. Delimitación del Area Urbana:

Ver el Capítulo II, Zonificación Urbana del Código de Planeamiento de El Chorrillo.-

6.0. CODIGO URGANO

Localidad: Chorrillo.

CAPITULO 1º - CODIGO URBANISTICO.

Generalidades:

Nota: Corresponde a lo mencionado en el 2º Informe Parcial, página 60 a 88 inclusive.

CAPITULO 2º - ZONIFICACION URBANA DE EL CHORRILLO.

ART. 1º.- DELIMITACION DEL AREA URBANA DE EL CHORRILLO.

Se define como Area Urbana de El Chorrillo, al espacio comprendido dentro del siguiente polígono (Ver Plano 3, Sectores y Manzanas):

1.- Desde el punto de intersección de la Ruta Provincial N°20 y la Ruta Nacional N° 7, en dirección norte por una línea paralela a 100 m. al oeste de Calle América, hasta Calle Aguada de Pueyrredón.

2.- Desde el punto anterior, por calle Aguada de Pueyrredón en dirección oeste a este, hasta la intersección de esta con la

Ruta N° 20.-

3.- Desde el punto anterior, como límite norte, en una línea imaginaria que va en dirección norte a sur, hasta intersectar el cauce natural del Río Chorrillo.

4.- Como límite sur, el cauce natural del Río Chorrillo, hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 7.-

ART. 2°.- ZONAS RESIDENCIALES.

Concepto: Entiéndese por Zona Residencial, al área de uso de unidades unifamiliares y multifamiliares destinado habitualmente a casa-habitación.-

Entiéndose como unidades unifamiliares, la vivienda que ocupa un lote individual y posee accesos y servicios individuales. Entiéndese por unidades multifamiliares, al conjunto de dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda, es común a todas o varias de ellas, teniendo además los servicios de infraestructura común (electricidad, agua corriente, desagües, etc.).-

2.1. Zona Residencial "R 1".-

2.1.1. Concepto: Entiéndese por zona residencial "R 1", al área destinada al uso de viviendas unifamiliares y multifamiliares, de densidad media -baja, con usos complementarios compatibles con el Residencial, y que preserven el carácter de área urbanizada de viviendas permanentes.

2.1.2. Delimitación: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver Plano N° , Sectores y Manzanas);

R 1(1).- Parcial de los Sectores del I al XVI.- Limita al Norte y al Sur con una línea imaginaria, paralela a la Ruta Provincial N° 20, ubicada a 120 m. y 50 m. respectivamente.-

R 1 (2).- Parcial de los Sectores XVI a XXIII.- Limita al Norte con una línea imaginaria paralela a la Ruta Provincial N° 20 y separada de esta 50 m.; al Sur con la línea de rivera del Río Chorrillo.-

2.1.3. Uso admisible:

Predominante: Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar, de densidad media baja. Hosterías y Residenciales.

Complementario: (Anexo I y II)

Comercio Diario, de Bienes, Categorías: 1

2.1.4. Parcelamiento: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

Superficie: 600m². mínimo y 800 m². máximo.

Frente: 10 m. mínimo.

2.1.5. Indices Urbanos:

F.O.S. Máx. 0,50

F.O.T. Máx. 1

2.1.6. Altura Edificación:

Solo se permitirá construcciones de planta baja.

2.1.7. Patio y Fondo de manzanas.

De las Reglamentaciones establecidas en el Capítulo 1º.-

2.1.8. Estacionamientos:

Será obligatorio prever un espacio para estacionamiento de vehículos en el interior de los Lotes o Parcelas destinados a viviendas unifamiliares o multifamiliares, mínimo un espacio por vivienda. Dimensiones: 2,50 m. por 5,00 m. por unidad. Para Hosterías y Residenciales, se prevé un módulo de estacionamiento cada dos habitaciones.

2.1.9. Retiros:

Retiros de frente, obligatorio: 3,00 m. mínimo.

2.2. Zona Residencial "R 2".

2.2.1. Concepto. Entiéndese por Zona Residencial "R 2", al área destinada al uso de viviendas unifamiliares o multifamiliares, de densidad baja; con frente discontinuo, y usos complementarios que acentúen el carácter de vivienda de uso transitorio o de tempo-rada.-

2.2.2. Delimitación: Comprenden los siguientes Sectores (Ver Plano N° 3, Sectores): R 2. Parcial de los Sectores I a XVI.- Limita al Norte y al Sur, con líneas imaginarias separadas aproximada-

mente del eje de la Ruta N° 20, 25 m y 120 m. respectivamente.

2.2.3. Uso Admisible:

Predominante: Residencial, de vivienda unifamiliar y multifamiliar, de densidad baja, Hosterías y Residenciales.

Complementario: Comercio Diario.

2.2.4. Parcelamiento: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

Superficie: 800 m². mínimo y 1.000 m² máximo.

Frente: 15 m. mínimo.

2.2.5. Indices Urbanos:

F.O.S. Máx. 0,40

F.O.T. Máx 1

2.2.6. Altura de Edificación:

Solo se permitirá construcciones en Planta Baja.

2.2.7. Patios y Fondos de Manzanas:

De las Reglamentaciones establecidas en el Capítulo 1°.-

2.2.8. Estacionamiento:

Será obligatorio prever un espacio para estacionamiento de vehículos en el interior de los Lotes o Parcelas destinados a viviendas unifamiliar o multifamiliar, mínimo un espacio por vivienda. Dimensiones: 2,50 m. por 5.000 m. por unidad. Para Hos-

terías y Residenciales, se prevé un espacio de estacionamiento cada dos habitaciones.

2.2.9. Retiros:

Retiros de Frente, obligatorio: 3.00 m. mínimo.-

Retiro lateral, uno obligatorio: 2,50 m. mínimo.-

2.3. Zona Residencial "R 3".-

2.3.1. Concepto: Entiéndese por Zona Residencial R 3; al área destinada al uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar, de baja-baja densidad, de textura urbana abierta, con frentes edificados discontinuos, predominantemente viviendas de uso temporario, de calidad en el tipo de construcción y uso de materiales.-

2.3.2. Delimitación: Comprende los siguientes Sectores (Ver Plano N° 3, Sectores.): R 3.- Parcial de Sectores I al XVI.- Limita al Norte con la Calle Aguada de Pueyrredon y al Sur, con una línea imaginaria paralela a la Ruta N° 20 y separada de esta a 120 m.-

2.3.3. Uso Admisible:

Predominante: Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja-baja densidad, Hosterías y Residenciales.
Complementario: Comercio Diario.

2.3.4. Parcelamiento: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes di-

dimensiones:

Superficie: 1.500 m². mínimo.

Frente: 25 m. mínimo.-

2.3.5. Indice Urbano:

F.O.S. Máx. 0,40

F.O.T. Máx. 1

2.3.6. Altura Edificación:

Solo se permitirá construcciones en Planta Baja.

2.3.7. Patios y Fondos de Manzanas:

De las Reglamentaciones establecidas en el Capítulo 1º.-

2.3.8. Estacionamiento:

Será obligatorio prever un espacio para estacionamiento de vehículos en el interior de Lotes y Parcelas destinados a Vivienda de todo tipo, una unidad por vivienda mínimo. Dimensiones: 2,50 m. por 5,00 m. por unidad. En Hosterías y Residenciales, se prevé una unidad de estacionamiento cada dos habitaciones.

2.3.9. Retiros:

Retiro de frente, obligatorio: 3,00 m. mínimo.

Retiros lateral, obligatorio dos (2): 2,50 m. mínimo.-

2.4. Zona Residencial - Comercial "R C".

2.4.1. Concepto: Entiéndese por Zona Residencial Comercial "R C", a un

área en forma de franja, de 50 m. de ancho que se extiende en la margen izquierda y derecha de la Ruta Provincial N° 20. Esta área tiene por objeto, ordenar el uso Turístico de las zonas aledañas y el tránsito pasante, permitiéndose además el uso Residencial.

2.4.2. Delimitación: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver Plano N° 3 , Sectores R.C.- Parcial de los Sectores I al XXIII. Se ubica en ambas márgenes de la Ruta Provincial N° 20, en una banda de aproximadamente 50 m. y se extiende del encuentro de Rutas N° 20 y 7; hasta el límite San Roque-Chorrillo.-

2.4.3. Uso Admisible:

Predominante: Comercial: Comercio Diario, de Bienes, Categ. I a 5.

" " , " Servicios " : 1.-

" Periódico, de Bienes, Categ.: 1 a 7.

" " " Servicios, " : 1 a 8.-

Complementario: Educacional, Sanitario, Religioso, Cultural y Societario.

2.4.4. Parcelamiento: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

Superficie: 600 m². mínimo y 800 m². máximo.

Frente: 10 m. mínimo.

2.4.5. Indices Urbanos:

F.O.S. Máx. 0,50

F.O.T. Máx. 1

2.4.6. Altura de Edificación:

Solo se permitirá construcciones en Planta Baja.

2.4.7. Patios y Fondos de Manzanas:

De las Reglamentaciones establecidas en el Capítulo 1º .-

2.4.8. Estacionamiento:

Será obligatorio prever un estacionamiento de vehículos por vivienda unifamiliar o multifamiliar. Las dimensiones mínimas será de 2,50 m. por 5,000 m. En el caso de Hosterías y Residenciales, se prevé un estacionamiento cada dos habitaciones.

2.4.9. Retiros:

Retiros de Frente, obligatorio: 5,00 m. mínimo.-

ART. 3º - ZONAS DE USO RECREATIVO DEPORTIVO "Z.D.R."

3.1. Concepto: Son áreas especialmente equipadas para la práctica del deporte y de recreación como son los espacios verdes.

Por tratarse de zonas existentes, se ha realizado una evaluación, encontrando que están bien dimensionadas, admitiendo un incremento significativo en la demanda, por lo que se prevé nuevas zonas.

3.2. Delimitación: Ubicadas en la margen sur de la Ruta Provincial Nº 20; se identifican como "Centro Polideportivo" y "Parque Darrac".-

3.3. Uso Admisible:

Prèdominante: Deportivo y Recreativo.

3.4. Parcelamiento: Una sola parcela.

3.5. Altura de edificio:

No se permitirá construcciones mayores de una Planta.

3.6. Retiros:

No corresponde, salvo el frente a la Ruta N° 20, que será de 5,00 m. mínimo.-

ART. 4° ZONA INSTITUCIONAL "I"

4.1. Concepto: Se entiende como Zona Institucional "I", al área urbana destinada a equipamiento Institucional, donde se localizan servicios administrativos, sociales; correspondientes a la jerarquía del centro poblacional.

4.2. Delimitación:

I - Se encuentran en forma puntual a lo largo de la Ruta Provincial N° 20.-

Escuela a 200 mts. antes del Puesto Policial.

Puesto Policial: en el camino de conexión con la Ruta Nacional N° 7.-

Iglesia. Capilla de Fátima, en el límite entre el égido Municipal de la Capital y el de El Volcán.-

Puesto Sanitario: En la zona definida como Deportiva Recreacional.-

4.3. Usó Admisible:

Predominante: Institucional.

Municipal.

Registro Civil.

Educacional.

Sanitario.

Complementario: Salón de usos múltiples.

4.4. Parcelamiento: Parcela única.

4.5. Altura de Edificación: Solo se permitirá construcciones en Plan ta Baja.

4.6. Estacionamiento:

Será provisto estacionamiento oficial y público.

4.7. Retiros.

Las correspondientes a las áreas Residenciales contiguas.-

A N E X O 1 - ENUMERACION DE USOS COMERCIALES

Clase	Tipo	Categorías
DIARIO	DE BIENES	1) Alimentos y bebidas. Panadería, Verdulería, Carnicería, Pescadería, Frutería, Fiambrerías, Cremería y venta de productos lácteos. Despensas. Minimercados.
		2) Farmacias y perfumerías 3) Librerías y ventas de útiles escolares. 4) Mercerías
		5) Venta de diarios y revistas, quioscos de golosinas y cigarrillos.
	DE SERVICIOS	1) Servicios personales. Peluquerías. Barberías. Salones de Belleza. Lavandería. Tintorería
PERIODICO	DE BIENES	1) Indumentaria (generales y especializados).
U		2) Comercios especializados. Joyería y relojería Óptica y fotografía. Instrumentos de precisión. Instrumental médico. Artículos Ortopedia. Florerías. Discos, Juguetes Alimentos especializados. Licores. Tabaco Boutiques de arte y artesanía Antigüedades. Artículos de cuero.
OCASIONALES		

ANEXO I - ENUMERACION DE USOS COMERCIALES

(Cont.)

Clase	Tipo	Categorías
		Artículos de deporte. Armerías. Venta de cortinas, alfombras. Tapicerías. Máquinas y equipos para oficinas. Papelería. Venta de libros. Artículos de electricidad para el hogar.
		3) Tiendas y almacenes de ramos generales.
		4) Mueblerías.
		5) Ferreterías. Venta de materiales y elementos para la construcción. Venta de productos para el agro.
		6) Vehículos y maquinarias. Venta de automóviles, camiones, motocicletas. Venta de equipos y repuestos para automotores. Venta de máquinas, implementos y repuestos agrícolas. Venta de maquinarias industriales
		7) Expendio de gasolina y lubricantes.
DE SERVICIOS		1) Profesionales
		2) Personales. Intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios.
		3) Comerciales. Imprentas. Copias y estereocopias. Agencias de empleos.

Clase	Tipo	Categorías
		4) Alimentación Comedores, restaurantes. Confeiterías. Bares, Salones de té. Choperías. Cantinas. Parrillas.
		5) Hotelería y alojamiento.
		6) Diversión y recreación. Cines. Teatros. Salones de Baile. Whisquerías. Night Clubs. Boites. Bowlings.
		7) Automotor Reparaciones menores. Lavado, limpieza y engrase de automotores. Playas de estacionamiento. Garages.
		8) Transporte y turismo. Agencias de viajes. Estaciones de ómnibus. Transporte de pasajeros (agencias, depósitos).
		9) Depósitos y almacenamiento. Almacenes y depósitos generales. Cámaras frigoríficas.
		10) Ferias ganaderas o industriales.

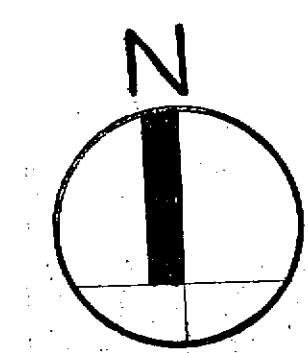
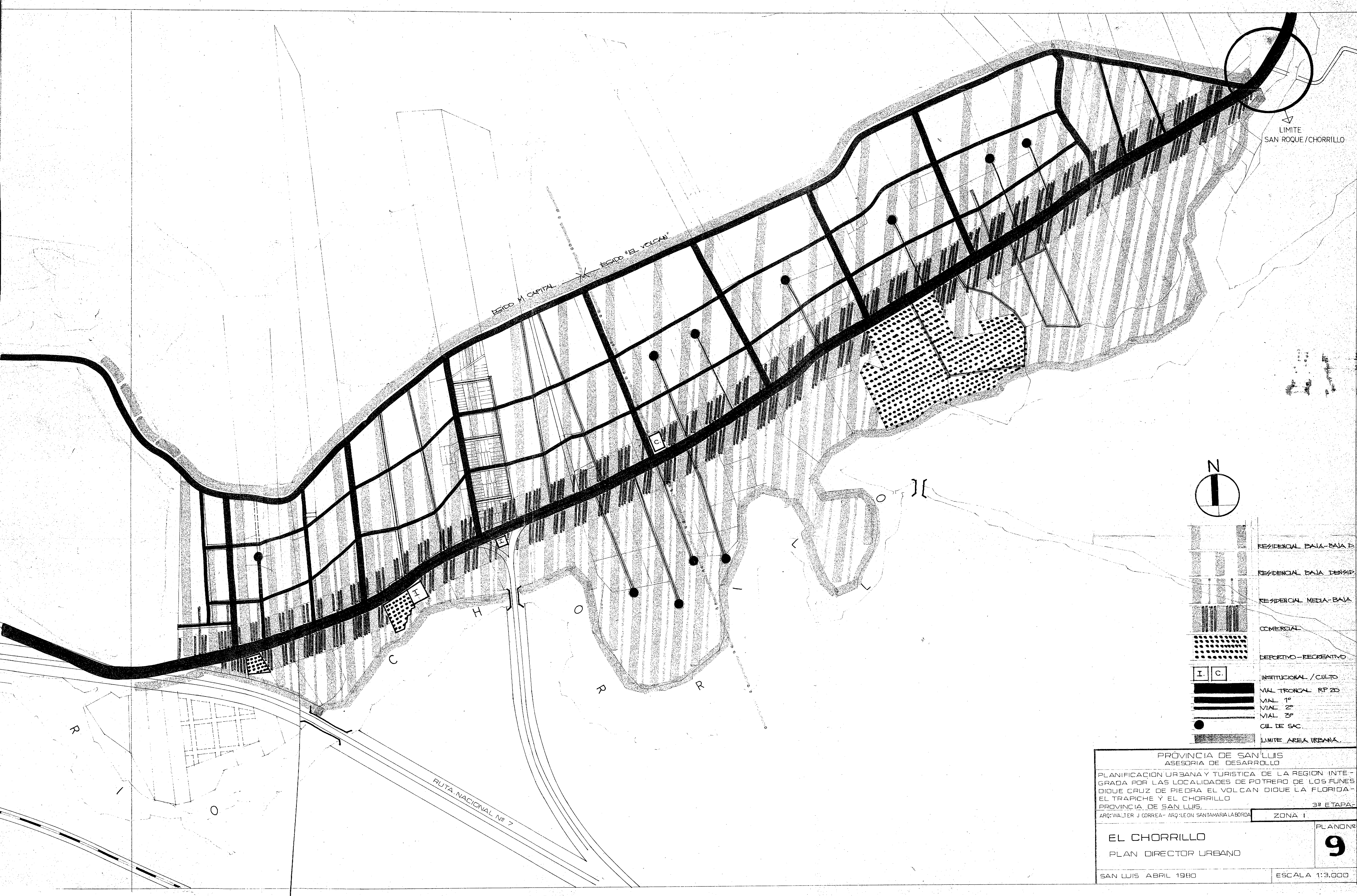
ANEXO II - ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS
INSTITUCIONALES

Clase	Tipo	Categoría
EDUCACIONAL	DISTRIBUIDO	Primario Pre-escolar (jardines de infantes, guarderías).-
	SINGULAR	Secundario. Superior y Universitario
SANITARIO	DISTRIBUIDO	Puestos sanitarios. Primeros auxilios.
	SINGULAR	Hospitales. Clínicas. Instituciones psiquiátricas. Centros especializados y de / investigación.
RELIGIOSO		Establecimientos dedicados al culto de la población. (Iglesias, Capillas, etc.) Establecimientos complementarios de la actividad religiosa (Obispado, Seminarios, Hermandades, lugares de retiro, etc
CULTURAL y/o RECREATIVO		1) Museos. 2) Galerías. 3) Salas de espectáculos 4) Club Social 5) Club Deportivo. 6) Asociaciones culturales. 7) Espacios comunitarios-abiertos y cerrados.

ANEXO II - ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS
INSTITUCIONALES

(Cont.)

Clase	Tipo	Categoría
SOCIETARIO		Gremios Centros políticos. Asociaciones no culturales (Institutos de beneficencia y asistencia social).
TELECOMUNICA- CIONES Y SE- GURIDAD	DISTRIBUIDOS SINGULARES	Delegaciones, sucursales, etc. Organismos centrales o únicos.
FINANCIERO BANCARIO Y SEGUROS		Bancos, entidades crediticias y aseguradores (casas centrales y delegaciones o sucursales)



	RESIDENCIAL BAJA-BAJA D
	RESIDENCIAL BAJA DENSID
	RESIDENCIAL MEDIA-BAJA
	COMERCIAL
	DEPORTIVO-RECREATIVO
	INSTITUCIONAL / CULTO
	VIAL TRONCAL RP 20
	VIAL 1°
	VIAL 2°
	VIAL 3°
	CUL DE SAC
	LIMITE AREA URBANA

PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIOQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIOQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.
PROVINCIA DE SAN LUIS.
ARQ: WALTER J. CORREA - ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA

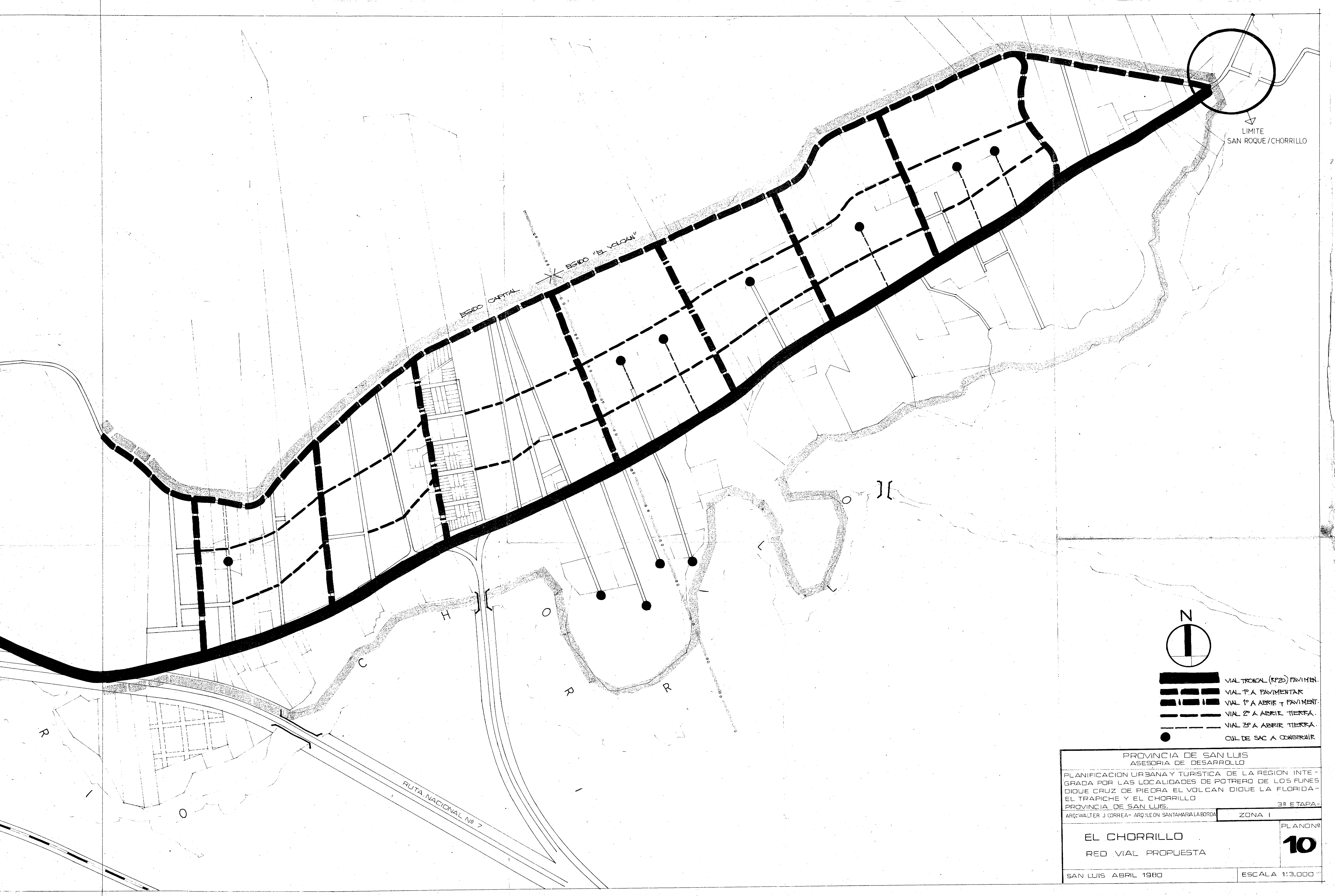
3ª ETAPA
ZONA I

PLANONº
9

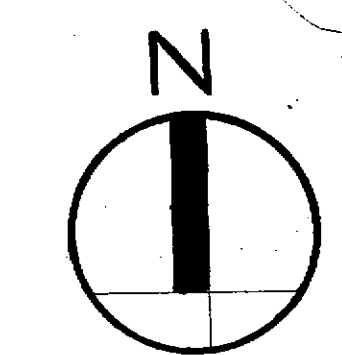
EL CHORRILLO
PLAN DIRECTOR URBANO

SAN LUIS ABRIL 1980

ESCALA 1:3.000



LIMITE
SAN ROQUE / CHORRILLO



- VIAL TRONCAL (RP20) PAVIMENT.
- VIAL 1º A PAVIMENTAR
- VIAL 1º A ABRIR + PAVIMENT.
- VIAL 2º A ABRIR TIERRA.
- VIAL 3º A ABRIR TIERRA.
- CUL DE SAC A CONSTRUIR

PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.	
PROVINCIA DE SAN LUIS.	3ª ETAPA
ARQ: WALTER J. CORREA - ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA	ZONA I
EL CHORRILLO RED VIAL PROPUESTA	
SAN LUIS ABRIL 1980	PLANONº 10 ESCALA 1:3.000



LIMITE
SAN ROQUE/CHORRILLO

ESTADO MUNICIPALIDAD CAPITAL
ESTADO MUNICIPALIDAD DE EL VOLCAN

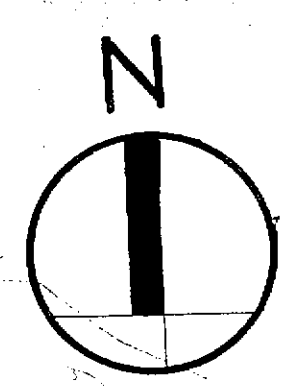
R₃

R₂

R₁

R₁₂

ZDR



R

RESIDENCIAL

R_c

COMERCIAL

ZDR

DEPORTIVO-RECREATIVO

I

INSTITUCIONAL

LIMITE AREA URBANA

LIMITE ESTADOS CAPITAL Y VOLCAN

PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTERGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNEES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO

3ª ETAPA

PROVINCIA DE SAN LUIS
ARQ: WALTER J. CORREA - ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA

ZONA I

PLANONº

EL CHORRILLO
PLANO DE ZONIFICACION

11

SAN LUIS ABRIL 1980

ESCALA 1:3.000

7.0. PLAN DE ACCION

8.0. ADMINISTRACION DEL
PLANEAMIENTO

7.0. Plan de Acción (Sector Público).

A efectos de poder delinear un Plan de Acción de Gobierno, que sea compatible con las ideas y propuestas del Plan Director Urbano de El Chorrillo, se hace mención a un conjunto de obras de Infraestructura y Equipamiento.-

7.1. Infraestructura:

7.1.1. Agua Potable: La Red de Agua Potable instalada es insuficiente para abastecer la zona loteada. Actualmente se está realizando una ampliación del sistema lo que representa una prolongación de 1.900 m.

Fuente de provisión: Canal Vulpiani - Consumo verano: 750.000 lts.

Capacidad de la Sisterna: 75 m³. " invierno: 500.000 lts.

-Como una primera prioridad de ampliación de obras, se propone completar la ampliación de lo existente, en una extensión de 500 m.; luego prover de servicio a las Calles de 1º jerarquía vial, lo que significa 4.700 a 5.000 m. más de red.-

7.1.2. Electricidad. El sector de servicio de electricidad, tanto alumbrado público como domiciliario, es insuficiente. Se propone extender el servicio a las Calles existentes, en 2.700 m.; y posteriormente prover a las calles de 1º jerarquía vial, lo que significará una ampliación de 5.5000 m.-

7.1.3. Cloacas. No existe sistema de red cloacal en la zona, y dado el alto costo del servicio, se recomienda equipar a las viviendas

das con sistemas de cámaras septicas y pozos absorventes, o red de drenajes, que aseguren la no contaminación de la napa.-

7.1.4. Vial. Puesto que en la propuesta, se propone una mayor densificación y ocupación de las zonas Residenciales, esta se basa en la apertura de Calles, de manera de favorecer nuevas urbanizaciones. Se propone como primera prioridad, la apertura y afirmado de 4.700 m. de calle. Como segunda prioridad, la pavimentación del sistema vial de 1º jerarquía, con lo que se completaría 5.300 m.-

7.1.5. Pluviales: Deberá estudiarse el sistema de desagües pluviales de toda la zona urbana, sobre todo la protección contra la bajada de crecientes, las que se canalizan libremente por las Calles existentes, deteriorándolas y ocasionando las correspondientes molestias. Por tratarse de un problema muy especializado de ingeniería hidráulica, no se citan obras prioritarias.-

7.1.6/7. Forestación y Espacios Públicos: Estas áreas, son consideradas en el plan de zonificación, siendo recomendable la reglamentación para su mejor uso y preservación.-

7.2 Equipamiento Urbano:

Como equipamiento de Salud, se encuentra un puesto Sanitario, el cual funciona en la zona definida como área Recreacional y Deportiva. El Educacional está atendido por una Escuela primaria, la que se encuentra en la Ruta Nº 20 y Seguridad, por un

Puesto Policial, tambien ubicado en la Ruta, estos tres equipamientos actualmente se encuentran en escala a la zona, necesitando solo tareas de mantenimiento.

Cuando la densidad aumente, será necesario prever de nuevos espacios para equipamientos, por lo cual el Código Urbanístico de San Luis, reglamenta para las nuevas urbanizaciones.-

8.0. Administración del Planeamiento:

Corresponde a las consideraciones generales que se mencionan en el Informe Parcial N° 2 - pág. 121 y 122.-

- USO DEL SUELO DIQUE CRUZ DE PIEDRA
- PROPUESTA PARQUE REGIONAL DEPORTIVO - RECREATIVO

DIQUE CRUZ DE PIEDRA

1- Situación Actual.

Como ya se señalara en varias oportunidades, el Rol del Dique Cruz de Piedra cumpliría una función muy importante en el contexto del presente trabajo.

Este contexto puede resumirse de la siguiente manera; Las localidades analizadas, en todos los casos, presentan conflictos similares, falta de ordenamiento de las actividades urbanas-turísticas, mal uso del recurso paisajístico, nula localización de otras actividades productivas, deterioro del valor de la tierra, etc.-

Estos factores, interactuando, son la causa principal de la actual situación de estancamiento socio-económico de las mismas, más que un problema de ordenamiento urbano-turístico.

Planteado así el problema, se definieron los aspectos esenciales que guiarían la elaboración de este trabajo, desde el nivel de Diagnóstico Regional y su Propuesta, hasta la instancia reguladora y ordenadora del uso urbano y turístico de cada localidad.

En el caso de El Chorrillo, como ya se señaló, se observó que su Rol sería netamente de extensión urbana de la capital con calidad residencial.

Por lo tanto, esos aspectos esenciales o criterios de análisis, serían que siendo el principal problema de las localidades su nulo desarrollo económico-social, se debería preponder,

a través de las propuestas urbanas-turísticas, a generar una mínima base económica local que les permitan originar un proceso de crecimiento de su economía.

Esta mínima base económica local debería generarse a partir de su principal recurso, que en todos los casos son sus recursos paisajísticos.

Por otro lado, las propuestas a elaborar deberían tener en cuenta, fundamentalmente, la complementariedad de los Roles Urbanos-Turísticos a asignar a cada uno de ellos, a efectos de diversificar la oferta turística, dentro de un común denominador como lo es su paisaje serrano, de manera tornar más eficiente, en términos de rentabilidad, las inversiones Públicas y Privadas en el Circuito Chico. Por otro lado estos Roles complementarios provocarían un mayor eficientismo de los servicios turísticos de cada localidad.

Por último, considerando que el Recurso Turismo puede constituirse en una excelente fuente de ingresos para la provincia, y la presencia del Hotel Internacional en construcción en el Perilago del Dique Potrero de los Funes, se acordó que todo el Circuito Chico debería provocar un cambio en cuanto a la captación del turismo apuntando a sectores de mejores ingresos que los que actualmente concurren a él.-

Por otro lado se observó que la localidad de El Chorrillo conjuntamente con el sector llamado Las Chacras, se constituirían en un futuro inmediato, en la prolongación natural de la trama urbana de la capital.-

Sin embargo primó el Rol protagónico que asumirá en el Circuito la habilitación del Hotel Internacional, como ya se explicitó en el Primer Informe. Este importante Hotel, debería ser acompañado por un equipamiento de similar nivel que ofrezca actividades y servicios turísticos de alta jerarquía.

Es en este contexto en que se formula la Propuesta del Parque Regional Deportivo-Recreativo. Es aquí en donde aparece el Dique Cruz de Piedra como un elemento importante del Parque propuesto. Este Dique, hasta el día de hoy prácticamente inexplorado debido a su casi nulo equipamiento, podría recuperarse en este aspecto al ser incluido dentro de la presente propuesta.

A efectos de señalar el uso actual del Dique y sus / Proximidades (el futuro Parque) se elaboró el Plano de Uso de Suelo del Dique Cruz de Piedra y de la zonas comprendida entre el poblado de Cruz de Piedra y el poblado de San Roque.

Como se observa, el grado de accesibilidad del Dique es casi nulo. Solo se accede por vehículo por tres puntos. Por el Este, por el Nor-Este en el área del Club Náutico y de Pesca San Luis, y por el Norte, que aunque se omitió marcarlo en el Plano, se llega a la rivera del Dique por un camino que nace en El Volcán y que atravesando las serranías por su cumbre se llega a una explanada natural de aproximadamente 20 por 20 mts., utilizado fundamentalmente por pescadores del lugar.

Los accesos del Norte y Este están en muy mal estado prácticamente intransitables para el turismo, y el acceso Sur tiene todo su rívera inundable lo que dificulta las actividades de pesca náutica si previamente no se procede a recuperar esa área.-

Por el Sur, se localiza el Muro de Cierre del dique a

donde se puede llegar en auto pero su carril es muy angosto y sin protección de guardarail hacia el vacío del muro. También en este caso las condiciones de mantenimiento son muy deficitarias por lo que su tránsito es muy dificultoso. A partir del muro de cierre se continúa con un camino peatonal que llega a especie de mirador para esparcimiento y en su costa para pesca. Esta zona también es tá descuidada.

Cabe señalar por último que en el sector Este, existe un área propicia para localizar un camping por sus condiciones naturales, de explanada con forestación, y paisajísticas, pues desde ahí se domina buena parte del Dique en sentido longitudinal.

En cuanto al área para localizar el Parque Regional, ya en estos momentos se desarrolla una incipiente actividad deportiva como lo es el Motódromo y el Golf Club San Luis. Antiguamente se organizaban en el lugar, área San Roque-Cruz de Piedra, con cursos de saltos hípicos y cabalgatas. La Subsecretaría de Asuntos Agrarios a través de la Dirección de Bosques, tiene en explotación varias hectáreas con programas forestales. El resto del área son zonas de explotación agrícola pero de dimensión familiar.

En ambos extremos del área del futuro parque se localizan caseríos correspondientes a Cruz de Piedra y San Roque de escasa significación urbana. Sin embargo la zona de Cruz de Piedra por la presencia de un Hotel, el acceso hacia el Murallón y la cercanía con el Golf Club, podría consolidarse urbanamente.-

2- Propuesta Parque Regional Deportivo-Recreativo.

El límite del Parque propuesto (ver Plano de Zonificación) sería hacia el Norte el borde norte del Dique Cruz de Pie-

dra, hacia el Oeste la Ruta Provincial 20, hacia el Sur el poblado de San Roque y hacia el Este la intersección de los caminos que atravieza el poblado de Curz de Piedra y el camino que viniendo de San Roque se dirige al Este, hacia Los Puquios.

Dentro de esta área se distingue usos predominantes: el residencial de borde del parque, y el deportivo-recreativo interno del Parque.

Las Areas para las distintas actividades deportivas y de esparcimiento son:

. Area Parque	285.000m2
. Area Motodromo	250.000m2.
. Area Estadio Provincial de Futbol	140.000m2.
. Area Equitación	36.000m2.
. Area Jardín Zoológico.....	90.000m2.
. Area Hipódromo	210.000m2.
. Area de Reserva Parque Regional.....	117.500m2.
<u>TOTAL PARQUE REGIONAL.....</u>	<u>1.128.000m2.-112,8 H</u>

Por lo graficado el plano de Zonificación, se diferencian dos zonas: la del Parque Regional propiamente dicho, con su Noreste y Este y Sur, residencial-comercial, y un área parque que lo formarían el Golf Club San Luis, El Club de Pesca San Luis y el Dique. Pero todo en su conjunto se constituiría en un Area Parque Regional que sería un importante equipamiento deportivo-recreativo no solo del Circuito Chico, sino de la capital provincial. De esta manera y teniendo en cuenta su localización espacial (ver Plano Sistema Regional Propuesto- Plano N° 11- Primer Informe, Diagnóstico Regional) actuaría como fuelle entre el área residen-

cial Capital-Chorrillos-Las Chacras, y el área típicamente turística Perilago Potrero de los Funes-Volcan-Trapiche-La Florida.

El Dique Curz de Piedra tendría un equipamiento de puntos de observación con estacionamiento y servicios comerciales en los lugares señalados en el Plano de Zonificación, a donde se accedería por medio de caminos a abrir según se señala en el mismo Plano. De esta manera con el funcionamiento del Parque Regional se daría una apertura de uso al Dique con fines de esparcimiento. Por otro lado esta señalada un área para la localización de un camping por las razones ya expuestas en el punto anterior.-

El área Residencial-comercial-perimetral al Parque serviría de apoyo como residencia del personal afectado al funcionamiento del Parque, como así también originar una actividad de servicios comerciales (restaurantes, confiterías, etc.).