

25130

CATALOGADO

PROVINCIA DE SAN LUIS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLANIFICACION URBANA
Y TURISTICA

REGION INTEGRADA POR

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

0
F331.9
C26e
2. etapa
V

TERCER INFORME PARCIAL

Arq. Walter Jose CORREA ZARATE

Arq. Leon Alberto SANTAMARIA LABORDA

TOMO.1

SAN LUIS... Mayo de 1980...

3

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

INDECE

3.0. NUCLEOS URBANOS.....	1
4.0. DIAGNOSTICO Y PROYECCIONES.....	16
5.0./6.0. PLAN URBANO/CODIGO DE USOS DEL SUELO.....	25
7.0/8.0. PLAN DE ACCION/ADMINISTRACION DEL PLANEAMIENTO.....	47

3.0. NUCLEOS URBANOS

3.0. - NUCLEOS URBANOS: - (ZONA I)

EL VOLCAN

3.1. - Aspectos Poblacionales:

3.1.1. - Cantidad y Distribución Especial:

La población del Volcán en el año 1960 fué de 432 habitantes, y durante el decenio hasta 1970 practicamente se mantuvo estable, registrándose en ese año 431 habitantes.-

En base a estimaciones que se realizaron con el relevamiento de la zona, podemos decir que en 1980 la población se mantiene en 440 habitantes.-

3.1.2. - Tasa de Crecimiento:

Esta localidad ha mantenido una tasa de crecimiento practicamente/nula, para el periodo 1960/70, la información disponible registra -0,02 %, lo que se ha mantenido hasta la actualidad.-

En base a estas informaciones, podemos decir que el crecimiento urbano es nulo en el denominado El Volcán Viejo, que se encuentra al norte de la Ruta Nacional nº 20 y solo se observó nuevas construcciones en la banda sur.-

3.1.3. - Densidades:

La extensión del área urbana de El Volcán es de 86,2 Has., por lo que la densidad es de 5,8 Hab/Has. En época de temporada veraniega, esta densidad se duplica en el corto periodo de enero-febrero.-

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

Las tasas de natalidad y mortalidad corresponden a las de la Provincia, siendo de 29,3 u 7,3 respectivamente. No existe información // desagregada para la localidad.-

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 la asistencia de salud, se recurre a 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 56, la que tiene 93 alumnos y 19 en jardín de infantes./ No existe información sobre alfabetismo.

3.2.2.2.- Cantidad de alumnos por maestro:

La relación es de 23 alumnos por maestro. Existen cuatro maestros, uno de jardín de infantes y un Director.-

3.2.2.3.- Capacidad de la Escuela:

La capacidad de la Escuela es suficiente para la cantidad de alumnos que concurren, tiene 4 aulas y admite mayor ocupación. El edificio requiere tareas de mantenimiento.-

3.3. - Aspectos Económicos

3.3.1. - Población económicamente activa

Según el Censo de 1970, la población económicamente activa de la zona es de 208 hab., lo que corresponde al 48% del total.-

///

///

3.3.2. - Tipos de ocupación de la población:

No existe información desagregada de la zona; según el relevamiento los tipos de ocupación predominantes son en comercio, servicios y algunas actividades agropecuarias (chacras).-

3.3.3. - Valor de la Tierra:

Los valores de las tierras urbanas, oscilan entre \$ 8.000 a / / \$ 10.000/m², en los ubicados al sur de la Ruta, es decir en la zona nueva. No se registra movimiento en la zona denominada Volcán Viejo.-

3.3.4. - Presupuesto Municipal:

El presupuesto municipal de El Volcán para el año 1979 fúé de // \$ 83.106.072; y a efectos comparativos, señalamos que en el mismo periodo al Trapiche le correspondió \$ 102.198.664 y a Potrero de Los Fu^unes \$ 52.651.200.-

3.4. - Aspectos Político-Administrativos:

3.4.1. - Jurisdicciones:

El actual régimen Municipal está revisado existiendo un Decreto/ de Ley a consideración de Gobierno, que modifica y ordena las actua-/ les jurisdicciones.-

3.4.2. - Estado deminial de los terrenos:

Los terrenos son de propiedad privada, no registrando terrenos / fiscales. El mercado de tierras, adquiere cierto movimiento solo en / la parte sur, denominado el Volcán Nuevo.-

3.4.3...- Leyes, Decretos y Ordenanzas:

En general , no existen reglamentaciones que puedan regular el / uso del suelo urbano, detectándose solo reglamentaciones particulari-/ zadas.-

3.4.4. - Planes de Gobierno

///

///

El Plan de Obras Públicas Municipales, correspondiente al año / 1.980, comprende las siguientes obras:

- Construcción de Camping Municipal, aprox. 3 Has. (etapa adquisicición terreno).-
- Construcción de miniterminal de ómnibus.
- Construcción de Matadero.
- Pavimentación de rutas internas.
- Localización y construcción de antena retransmisora.
- Construcción de una toma de agua.

En las tres primeras obras, fué consultado el presente trabajo.-

3.5. Aspectos Físicos

3.5.1. Vivienda.

3.5.1.1. Unifamiliar, multifamiliar.

En esta localidad se han detectado 198 viviendas, correspondiendo 88 viviendas a familias residentes en el lugar, y 110 viviendas de fin de semana o temporaria. Estos valores absolutos nos indican cierto predominio de la cantidad de viviendas temporarias, un 56% con respecto a las viviendas permanentes, con un 44%.--

El 100 % de las viviendas de El Volcán son unifamiliares localizadas en 437 parcelas, habiendo observado un promedio de tamaño de parcela de 1900 m2.--

3.5.1.2. Altura, tipo de construcción.

Como ya se dijo anteriormente, todas las viviendas son de una sola planta. En cuanto al tipo de construcción se ha podido diferenciar dos sectores teniendo en cuenta este aspecto. Uno el correspondiente al Volcán Viejo (Banda Norte) cuyas viviendas construidas según el tipo de construcción tradicional, en general con techos de tejas, pero en buena parte de ellas se encuentran precariamente mantenidas llegando en algunos casos a límites de obsolescencia. El otro sector, en la banda Sur, las viviendas si bien son más nuevas, la construcción es precaria en algunos casos o simplemente prefabricadas de mala calidad.--

3.5.1.3. /3.5.1.4. FOS y FOT

Consecuéntemente al mayor tamaño de parcelas existentes en la Banda Norte, los valores del FOS y FOT varían notablemente desde esta zona a la Banda Sur, con parcelas mucho más chicas. En general varían desde el 10% al 30%.

3.5.1.5. Retiros de frente, lateral y fondo

Se observa todo tipo de situaciones dada la inexistencia de reglamentaciones a tal efecto. Sin embargo existe cierto predominio en un retiro promedio para la zona de 5 a 10 mts. (de frente) con solo un lateral.

3.5.2. Alojamiento.

3.5.2.1. Hoteles.

Tiene esta categoría el Hotel de Empleados de Comercio que tiene 68 habitaciones con 271 camas y Villa Andrea con 16 hab. y 64 camas.-

3.5.2.2. Hosterías

No hay

3.5.2.3. Camping

Se ha detectado en el lugar, dos camping, uno de propiedad del Hotel de Empleados de Comercio con una capacidad de 50 carpas y localizado en los predios contiguos del Hotel, y otro más chico, sobre la ruta 20 a la altura del balneario natural llamado Salto Colorado. Tiene una capacidad de 15 a 20

carpas. No hay camping municipal.

3.5.2.4. Viviendas en alquiler.

Considerando a los bungalow como modalidad típica de viviendas en alquiler, no existen en el lugar.

3.5.3. Comercio.

3.5.3.1. Exposición y ventas.

El Comercio Diario de esta localidad ha adoptado dos formas de localización. En la Banda Norte y en correspondencia con el Area Institucional, en forma concentradas, y en las cercanías del balneario La Olla, y en la Banda Sur en forma distribuida a lo largo de la ruta 20, en correspondencia con el Area de expansión urbana de la localidad. La gran mayoría de ellos y por efecto de esta distribución, son pequeños ofreciendo en venta solo productos de primera necesidad. En el caso del comercio ubicado en la Banda Norte, existe exposición y venta de ciertos productos no diarios.

3.5.3.2. Almacenaje y distribución.

No se han detectado en el lugar.

3.5.3.3. Servicios

No existen (farmacia, estación de servicio, etc.)

3.5.3.4. Restaurantes.

No existen, solo una confitería-bar en las proximidades del Balneario La Olla.

3.5.4 Industrias y Artesanías

No hay.

3.5.5. Gobierno y Administración.

Existe en la localidad un pequeño Centro Cívico que lo conforma un edificio nuevo en donde tiene su asiento la Municipalidad de El Volcán, El Destacamento Policial, Sala de Primeros Auxilios, Correo y un salón para actos públicos. Este Centro está ubicado en la Banda Norte y próximo a la calle peatonal que conduce al balneario La Olla.

3.5.6. Servicios Bancarios

No tiene.

3.5.7 Ver 3.5.5.

3.5.8. Comunicaciones

3.5.8.1. Correos y Telecomunicaciones.

Existe en el Centro Cívico una oficina de Correos que posee servicio de recepción, despacho de correspondencia y distribución, además de Caja de Ahorro.-

3.5.8.2. Teléfono.

No existe Central Telefónica, el servicio se presta por una Cabina Pública instalada en dependencias del Hotel de Empleados de Comercio.

3.5.8.3. Radios y TV:

No existe Radio emisora en la localidad y la recepción de la señal de TV es deficitaria.-

3.5.9. Educación.

Existe una Escuela en la Banda Sur a la altura del balneario La Olla. El N° de alumnos actuales es de 96, concurriendo a la misma población escolar del Area de Influencia de El Volcan. Además tiene Jardín de Infantes (19 alumnos). Es oportuno señalar, que la presencia de la Ruta 20 frente a la Escuela es sumamente inconveniente por el potencial peligro que significa para los alumnos y maestros el tener que cruzarla diariamente, considerando que en ella la velocidad del tráfico es bastante alta, aproximadamente 90 kms.

3.5.10. Sanidad.

Se realiza por medio de una Sala de Primeros Auxilios ubicada en el Centro Cívico. Corresponde al grado de complejidad I-Primeros Auxilios.

3.5.11. Culto.

Existe una Parroquia en el lugar sin sacerdote permanente. Los servicios religiosos se incrementan en la temporada de verano. Está ubicada en la Banda Norte, extremo Nor-Oeste.

3.5.12. Esparcimiento

3.5.12.1 Locales Cerrados:

El único local cerrado para esparcimiento de la localidad es el Salón de Actos del Centro Cívico.

3.5.12.2. Locales Abiertos.

Frente al Hotel de Empleados de Comercio existe un Area al pié del cerro acondicionado a modo de anfiteatro, pero actualmente no se lo utiliza.

3.5.13. Sistema Vial

3.5.13.1. Trazado y Características Técnicas.

Según se puede observar en el Plano de Estructura Interna, las únicas calles pavimentadas son la Ruta Provincial 20, el Camino Norte y el antiguo camino de la Banda Sur que conducía al Trapiche. Este último debido al nulo mantenimiento se encuentra totalmente deteriorado. El camino norte, si bien es angosto, 5 mts. aproximadamente, presenta condiciones aceptables para el tránsito. Cabe señalar que en algunos sectores se torna peligroso pues se desarrolla entre el borde de sierra y viviendas construidas en la línea Municipal. El resto es de tierra consolidada.

3.5.13.2. Transporte.

En este sentido la localidad se encuentra bien servida por la presencia de tres empresas que conextan a la misma con la ciudad de San Luis y con poblados vecinos. Estas son El Punta no, Colta y Dasso. En la temporada estival los servicios se incrementan.

3.5.13.3. Estacionamientos y Terminales.

No existen por lo que se recomienda su realización dada la fluencia de turismo, particularmente los fines de semana, que concurre a esta localidad en la temporada de verano. En estos momentos existen dos áreas que se utilizan como tales pero que no tienen el equipamiento necesario para prestar un servicio eficiente. Estas zonas están ubicadas sobre la ruta 20 y frente a la Escuela.

3.5.14. Infraestructura:

3.5.14.1. Sistema de Provisión de Agua Potable.

En la localidad existe sistema de provisión de agua potable por red domiciliaria particularmente cubriendo la demanda en el Sector Banda Norte. con mayor eficiencia. Se tendrá que tener en cuenta la demanda futura en el Sector Banda Sur y hacia el Este, pues es la zona de extensión de la trama urbana de la localidad y con mayor densidad de habitantes por hectárea. (Ver Plano de Infraestructura-Provisión de Agua Potable).-

3.5.14.2. Cloacas.

No hay.

3.5.14.3. Energía Eléctrica.

El consumo de energía eléctrica de la localidad para el año 1979 fué de 935.000 kw. discriminado en la siguiente manera: 322.000 kw. residencial (o sea 172 kw. por habi-

tante), 343 kw. comercial y el resto otros usuarios. La red de distribución de energía eléctrica cubre las actuales necesidades de la localidad (Ver Plano de Infraestructura).-

3.5.14.4. Alumbrado Público.

El consumo de energía eléctrica con destino a alumbrado público en el año 1979 fué de el 11% del total del consumo. La red se distribuye según se observa en el Plano de Infraestructura.-

3.5.14.5. Gas y Supergas.

Se realiza por intermedio de los comercios de la localidad preferentemente para gas en garrafa.

3.5.15.5 Desagües Pluviales.

Solo en las bandas laterales de la ruta 20 en el sector comprendido a la Banda Sur, extremo Este, existen canales de recolección de las aguas de lluvia, pero su significación es escasa. Puede decirse que no existe un sistema de desagües pluviales en la localidad.

3.5.15.6. Forestación

Existe una acción comunal intensiva en este sentido particularmente en el Sector de la Banda Sur, extremo Este, es decir hacia donde se expande el Volcán Nuevo forestando en ambos lados de las calles de nuevo trazado, señalando de esta manera una línea de forestación contigua a la calzada.-

USO DEL SUELO

PARCELAMIENTO y SUPERFICIES URBANAS

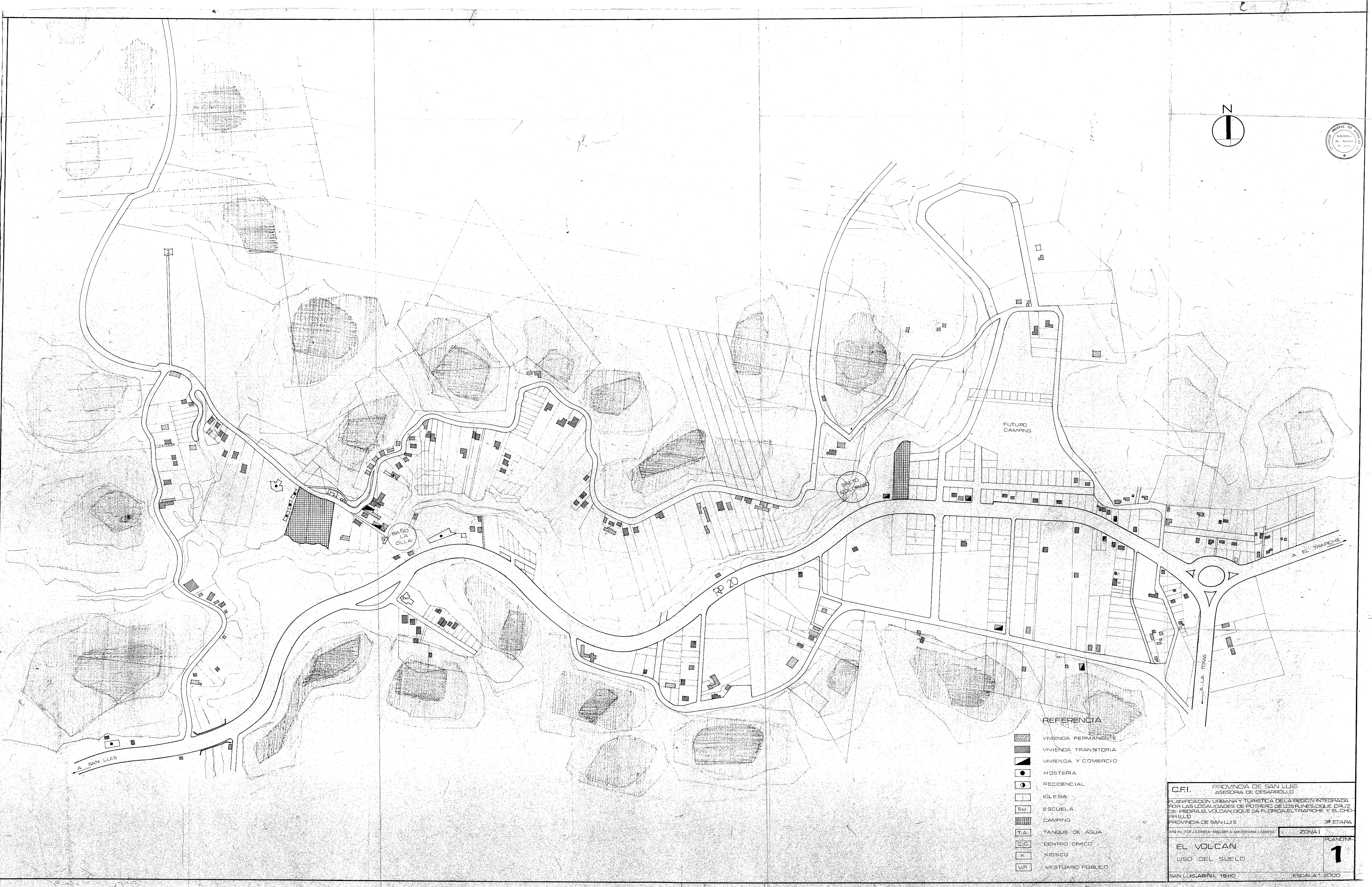
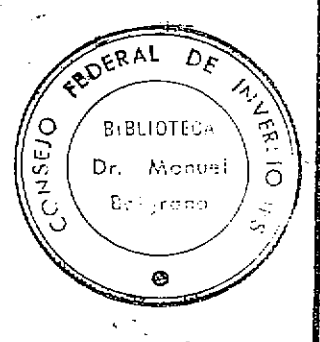
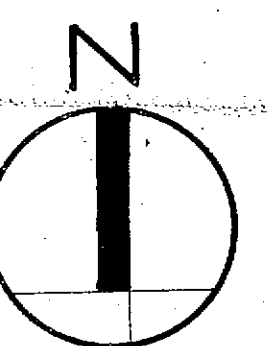
Sector o Manzana	Cantidad de Parcelas			Superficies - Has.				Observaciones..
	Ocupadas	Vacias	Total	Ocupadas	Vacias	% de Vacío	Total	
S-I	30	22	52	6.7	4.5	40	11.25	
S-II	18	5	23	1.6	1.9	54	3.5	
S-III	8	3	7	1.6	3.2	66	4.8	
S-IV	23	34	57	5.8	9.4	61	15.2	
S-V	33	79	112	3.9	14.3	78	18.2	
S-VI	3	1	4	1.5	0.8	34	2.3	
S-VII	3	9	12	1.5	1.3	46	2.8	
S-VIII	12	8	20	0.8	2.6	76	3.4	
S-IX	4	12	16	0.3	1.8	85	2.1	
M-1	6	10	16	0.3	1.0	76	1.3	
M-2	4	4	8	0.7	0.4	36	1.1	
M-3	10	23	33	1.8	4.3	70	6.1	
M-4	2	21	23	0.1	2.9	96	3.0	
M-5	1	9	10	0.1	3.5	97	3.6	
M-6	1	2	3	0.03	0.17	85	0.2	
M-7	9	10	19	2.3	2.6	53	4.9	
M-8	5	12	17	0.3	0.8	72	1.1	
M-9	2	3	5	0.5	0.1	16	0.6	
Totales :	174	267	437				86.2	

USO DEL SUELO

VIVIENDAS y TAMAÑO DE PARCELAS

[illegible]

TOTALES	862.500	2290	180	12600	350	—	100	—	250	180	48	9	500	50	200	—	—	900
---------	---------	------	-----	-------	-----	---	-----	---	-----	-----	----	---	-----	----	-----	---	---	-----



REFERENCIA

- VIVIENDA PERMANENTE
- VIVIENDA TRANSITORIA
- VIVIENDA Y COMERCIO
- HOSTERIA
- RECIDENCIAL
- IGLESIA
- ESCUELA
- CAMPING
- T.A. TANQUE DE AGUA
- C.O. CENTRO CIVICO
- KIOSCO
- V.P. VESTUARIO PUBLICO

C.F.I. PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA
POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS RINOS, CRUZ
DE PEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLOJIDA, EL TRAPICHE Y EL CHO-
RILLO

PROVINCIA DE SAN LUIS 3ª ETAPA

ARG. VIA Y TER. J. CORREA-ARGENT. A. SANCHEZ MARIA LABORDA

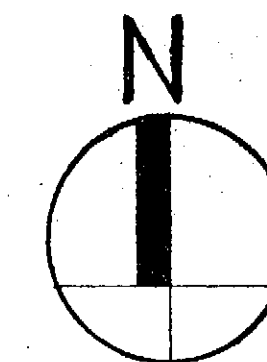
ZONA I

PLAN. N° 1

EL VOLCAN
USO DEL SUELO

SAN LUIS, ABRIL 1980

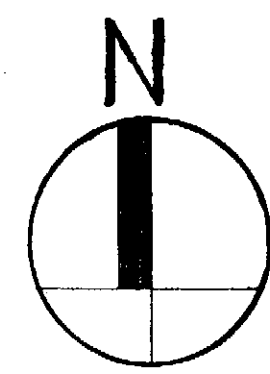
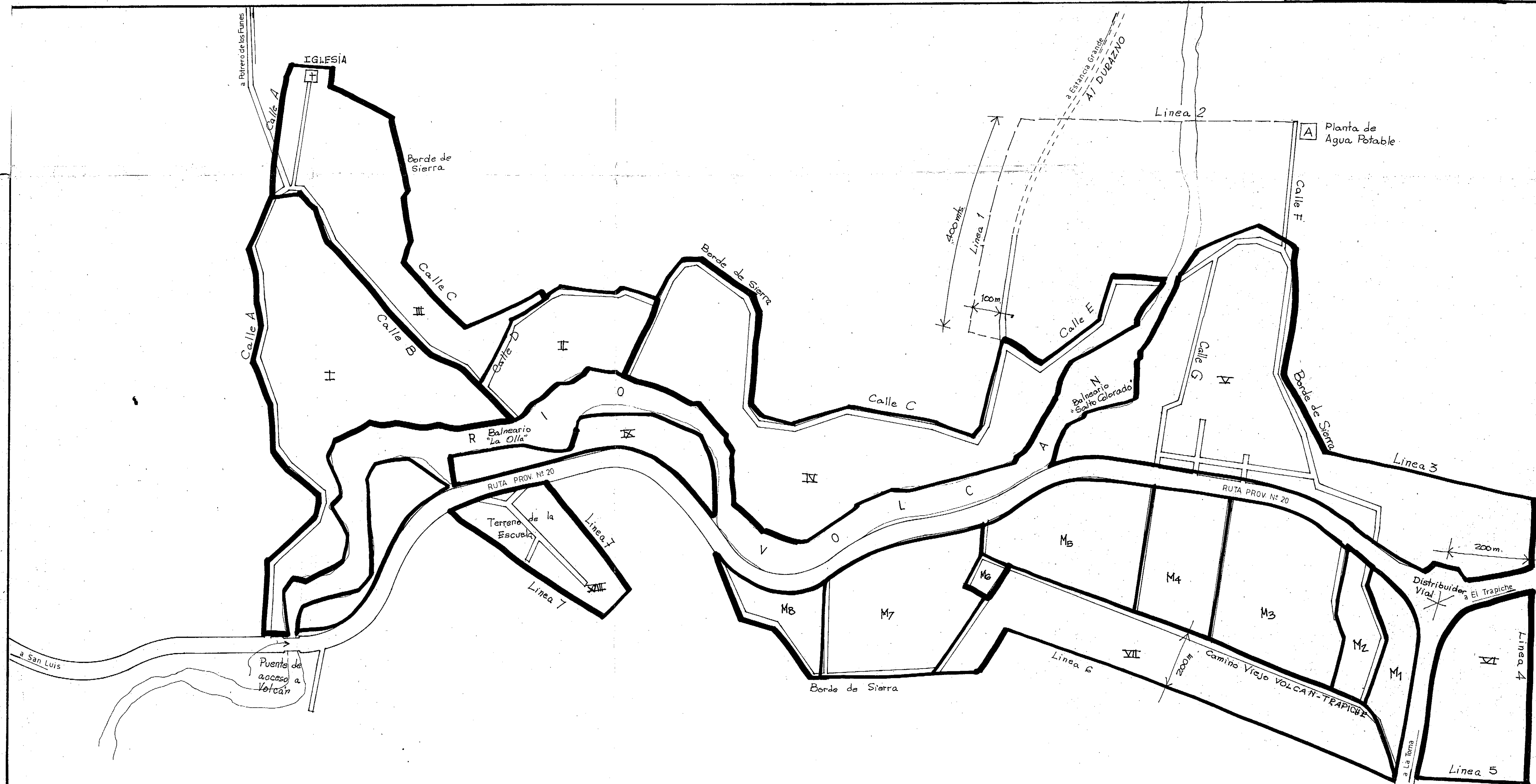
ESCALA 1:2000



REFERENCIA

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

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 VOLCAN RED DE DISTRIBUCION DOMICILIARIA DE ELECTRICIDAD RED DE ALUMBRADO PUBLICO RED DE AGUA POTABLE	PLAN Nº 2
SAN LUIS, ABRIL 1980	ESCALA 1:4000



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 VOLCAN SECTORES Y MANZANAS		PLAN N° 3
SAN LUIS, ABRIL 1980		ESCALA 1:4000

4.0 Diagnóstico y Tendencias

4.1. Tendencias.

4.1.1. Sectores Poblacionales.

A los efectos de discriminar con mayor precisión la situación actual y futura de la población de la localidad teniendo en cuenta su función primordialmente turística, se ha diferenciado la población permanente, la turística por equipamiento y la turística residencial, es decir que tiene casa de fin de semana en la localidad (llamada transitoria en el relevamiento de Uso del Suelo). Estas dos últimas serán analizadas en el punto Sectores Turísticos.

La población permanente de El Volcán en el año 70 fué de 431 habitantes, y la detectada según el relevamiento de Uso del Suelo, es decir correspondiente al año 1980, fué de 440 habitantes. Es decir que la tasa de crecimiento media anual registrada entre el 70 y el 80 fué de 0,21% medioanual. Con este valor, y en el supuesto de que no se produzcan crecimiento poblacional explosivo, la población esperada para 1990 será de 450 habitantes. Cabe señalar que estos valores y el equipamiento que se demande deberá ser observado anualmente teniendo en cuenta que de llevarse a cabo una Acción Pública de inversiones para fomentar el turismo en el contexto de este trabajo, es de suponer que se producirá un mayor asentamiento poblacional que la tendencia histórica. O sea:

Población actual..... 440 habitantes.
 Población futura (90)..... 450 habitantes.
 Tasa M.A. 70.80..... 0,21 %

4.1.2. Sectores Educativos

La Población escolar actual de la localidad es de 93 alumnos, y considerando que el indicador de educación primaria en función de la población total de la localidad, es de 6,00 m2. libres y cubiertos por alumno, resulta una superficie necesaria actual de 570 m2. Este valor coincide aproximadamente con el equipamiento actual que es de 500m2. (se aclara que el valor volcado en la planilla de Equipamiento Urbano es un error, vale 500m2, no se computó la superficie libre).-

La demanda futura en función de la población esperada para 1990, 450 ha., será de 63 alumnos (14% de la población total) a lo que habrá que incrementar un 50% más en concepto de aquellos alumnos que provienen del Area de Influencia de El Volcán.

Por lo tanto la Población Futura Escolar será de 126 alumnos, lo que genera una demanda de 756m2 de superficie libre y cubierta, es decir que la actual escuela deberá ser ampliada en 250m2.

4.1.3. Sectores Turísticos.

En este aspecto se ha discriminado la población turística residencial de la población turística por equipamiento (Hosterías y Campings.).

En el año 1980 la población turística residencial fue de 770

habitantes (por el relevamiento de Uso del Suelo) y la población turística por equipamiento fué de 356 por hosterías y 300 por campings. Cabe aclarar que estos valores de población turística por equipamiento se refieren a la máxima ocupación de el equipamiento turístico a efectos de evaluar la presión que ejerce sobre la localidad.

Teniendo en cuenta las tasas observadas para la Zona I en el Trabajo de "Planeamiento Turístico de la Provincia de San Luis" de C.F.I. Iñaga Irraegui, arrojan un 12 % medio anual para turistas que se alojan en hosterías y un 17% para los que se alojan en campings. Ahora bien, dado que en reiteradas oportunidades se ha señalado la necesidad de contener el turismo campamentista y fomentar el que se hospeda en hosterías en razón de el mayor ingreso que genera y la menor utilización de área urbana que demanda, se ha optado por mantener la tasa de crecimiento de hosterías y disminuir la campamentista. O sea que queda: Tasa de crecimiento medio anual hosterías, 12%MA, y la campamentista 15MA.-

De ello resulta que la población esperada para 1990 será de:

- . Población T. hosterías..... 783 turistas.
- . Población T. Campings 750 turistas.

En cuanto a la población turística residencial se aplica la mismatasa de crecimiento de la población permanente debido a que ha mostrado, por conocimiento empírico, su mismo comportamiento de evolución. O sea que la población residencial esperada para 1990 será de: 786: turistas.

- . Población T. Residencial 786 turistas.

4.1.4 Sectores Salud

No existen datos estadísticos desagregados por localidad como para evaluar la situación actual de morbilidad de la población de El Volcán.

4.1.5. Sectores Vivienda.

El actual parque habitacional de El Volcán es de 88 viviendas permanentes, de las cuales puede afirmarse que casi el 80% se encuentra en regular estado entre obsoletas y precarias. El FONAVI por intermedio del Instituto Provincial de la Vivienda construirá en esta localidad 5 viviendas según se señala en el Plan Trienal de Viviendas. Esto significa que renovará el parque en un 5.8% del total. Si consideramos el 80% del parque total, como el déficit habitacional, es decir 70 viviendas, el FONAVI lo disminuirá en un 7.14%. Esto pone de manifiesto la necesidad de actuar con mayor intensidad en la localidad si se pretende mejorar el nivel urbano-turístico de la misma.-

4.2. Déficit y Demanda de Infraestructura.

4.2.1. A nivel urbano

Considerando que el número de conexiones domiciliarias es de 160, el nivel de prestación de servicio de agua potable alcanza a un 80% de la población actual, incluida la población turística residencial. Según las proyecciones realizadas en puntos anteriores, la población esperada para 1990, se incrementará en apenas un 2,1% en el decenio, lo cual no constituye un problema para extensión de la red de agua potable.-

4.3. Déficit y Demanda de Equipamiento Urbano.

4.3.1. A nivel urbano

A efectos de visualizar el nivel de equipamiento urbano y turístico de la localidad, se ha confeccionado un cuadro en donde se vuelcan los valores correspondientes a los principales equipamiento por tales conceptos, discriminando el tipo de población demandante, el área requerida teórica actual, el área utilizada, la demanda futura y teórica y la demanda futura real (diferencia entre la demanda futura teórica y el área utilizada).-

4.4. Demanda de Suelo Urbano.

4.4.1. /4.4.2. Relación y proporcionalidad de Areas Urbanas y sus funciones - Estructuración y Jerarquización de Sistema Vial:

Será desarrollado en el punto 5.0. Plan Urbano y Sistema Vial propuesto.-

4.4.3. Densidad de Población Futura

Previo a la adopción de la densidad futura a proponer para la localidad se precedió a analizar la distribución de la densidad de población permanente y transitoria en el espacio urbano de la misma. De esta forma puede observarse las preferencias de localización de ambos tipos de poblaciones, y las densidades registradas, y de esta manera podrá preverse la localización y envergadura del equipamiento futuro. Esto no impide que dado el rol asignado a la localidad pueda ser posible produ-

cir cambios en estos aspectos. El caso de El Volcán es uno de ellos, pues como se observa en los Planos de Densidades, el Area del Volcán Viejo tiene mayor ocupación por haber sido el embrión de esta localidad. Dado el rol asignado, esta Area debe preservar su calidad residencial de recorrido peatonal por lo que se ha adoptado la densidad más baja de la localidad.

En el caso de la Banda Sur, el Volcán Nuevo, de turismo activo y de expansión urbana, se ha adoptado una densidad más alta a efectos de subrayar el dinamismo de la zona.

Como elemento verificador, se ha elaborado un Plano de Edad de la Edificación.

La síntesis de la situación actual de esta localidad está expresada gráficamente en el Plano de Estructura Interna.

Las densidades adoptadas son:

.Area Volcán Viejo Banda Norte hasta calle peatonal que conduce al balneario La Olla: 46 Hab/ha.

. Area Volcán Nuevo Banda Sur: 75 hab/ha.

POBLACION

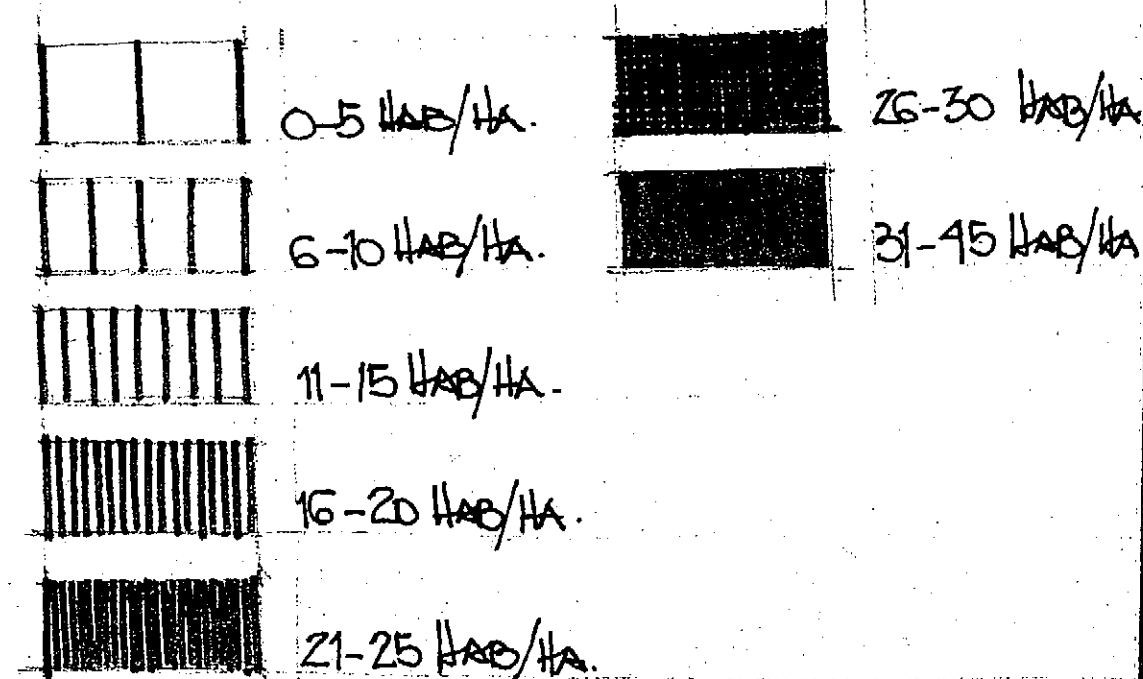
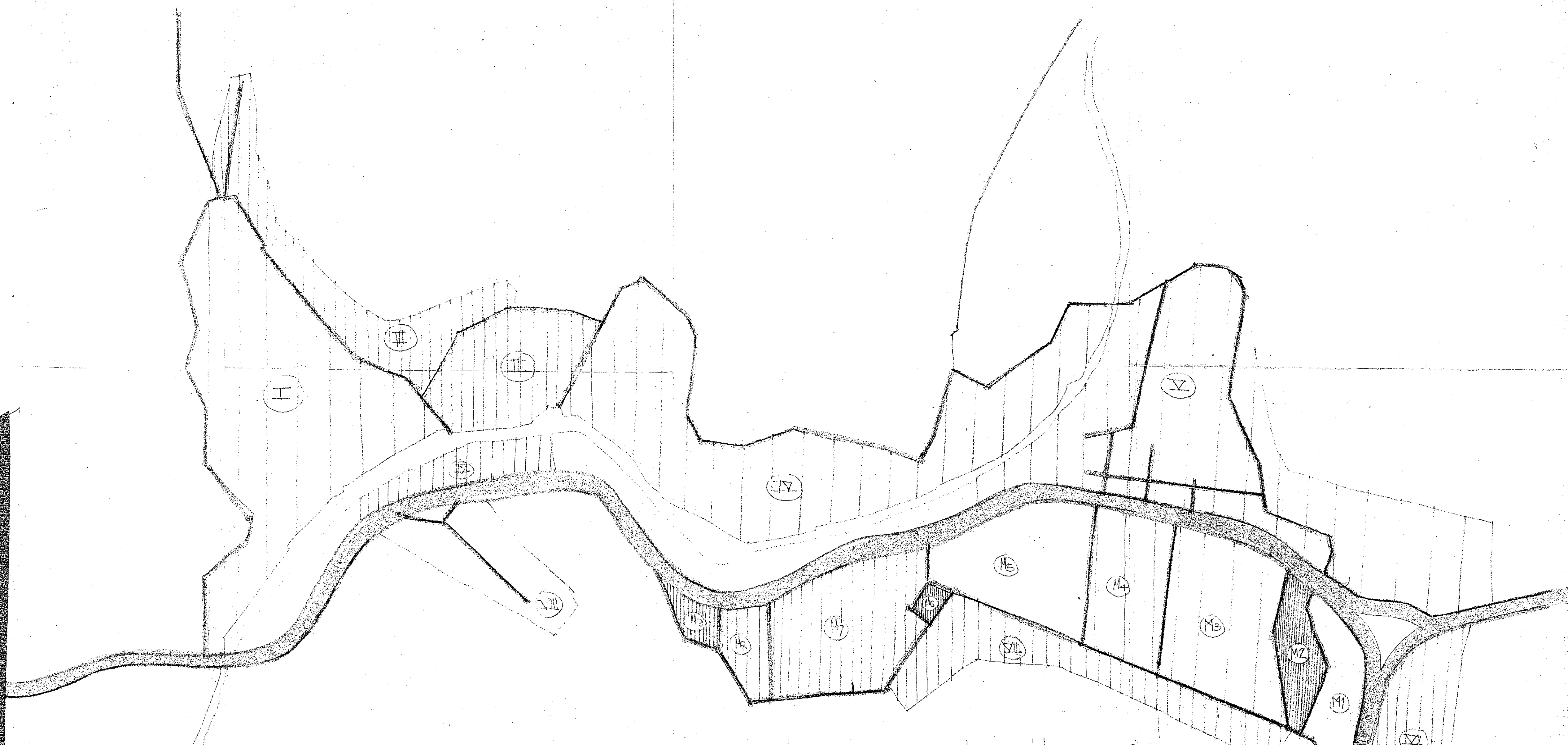
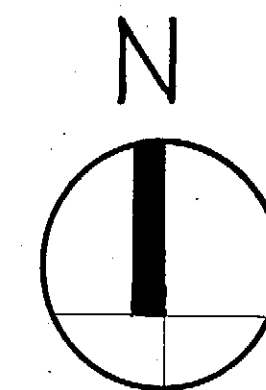
[illegible]

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.		DEMANDA ACTUAL	DEMANDA TEORICA FUT.	DEMANDA ACTUAL	
	TAU	TAU	TAU	TAU	TAU	TAU	TAU				TAU								
								770	770	386		386	300	300		786	786	750	2772
Comercio diario	440	770	386	386	300	300	1866	450	786	786	750	2772	0.18 m ² /hab.	280	380	415	65		
Sanidad	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0.08 m ² /hab.	56	50	85	33
Estacionam.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	7.77 m ² /hab.	14.499	900	21.538	20.638
Club(deportivo)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	4 m ² /hab.	7.464	—	11.088	11.088
Educación	440	—	—	—	—	440	94 alum.	480	—	—	—	—	6 m ² /alum.	576	800	720	220		
Hotel	—	—	—	386	300	386	—	—	786	—	—	—	15 m ² /para	9.340	2.470	11.790	9.320		
Camping.	—	—	—	—	300	—	—	—	—	780	—	—	88 m ² /para	24.900	12.400	62.250	49.650		
Comercio Diario	210	608	78	78	440	1.386	846	1710	173	440	2.869	0.15	208	147	4.30	288	288		
Sanidad	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0.03	41	35	86	51	51
Estacionam.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	7.77	10.769	—	—	22.292	22.292
Club(deportivo)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	4	5.544	955	955	11.476	10.321
Educación	210	—	—	—	210	39 alum.	546	—	—	—	—	6	210	500	500	450	—		
Hotel	—	—	78	78	78	—	—	—	173	—	—	19	1.170	650	650	2.595	1945		
Camping	—	—	—	—	440	440	—	—	—	440	440	89	36.320	11.700	11.700	86.520	24.820		
Comercio Diario	1.275	465	—	—	—	1740	4324	—	—	—	—	4.324	0.15	261	1.090	678	—		
Sanidad	.	.	—	—	—	.	.	.	.	.	.	.	0.03	52	26	1188	110
Estacionam.	.	.	—	—	—	.	.	.	.	.	.	.	7.77	15.320	—	33.151	33.151
Club(deportivo)	.	.	—	—	—	.	.	.	.	.	.	.	4	6.960	39.590	18.096	—
Educación	.	.	—	—	—	191 alum.	.	.	.	.	.	.	6	1146	800	3798	2.998
Hotel	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19	—	—	—	—		
Camping	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89	—	—	—	—		

EL VOLCAN	Equipam. Turístico	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano	Equipamiento Urbano
-----------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

FUENTES: CENSOS NACIONAL 60-70- RELEVAMIENTO USO DEL SUELO-1980-ESTUDIO DE ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO URBANO- S.E.D.U.V.- EQUIPAMIENTO URBANO Y NORMAS DE DISEÑO P.I.A.P.U.R.-O.E.A.- PLANEAMIENTO TURISTICO PROVINCIA DE SAN JUAN - E.P.U.R. - CONSULTORES - ESTIMACIONES PROPIAS..



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.

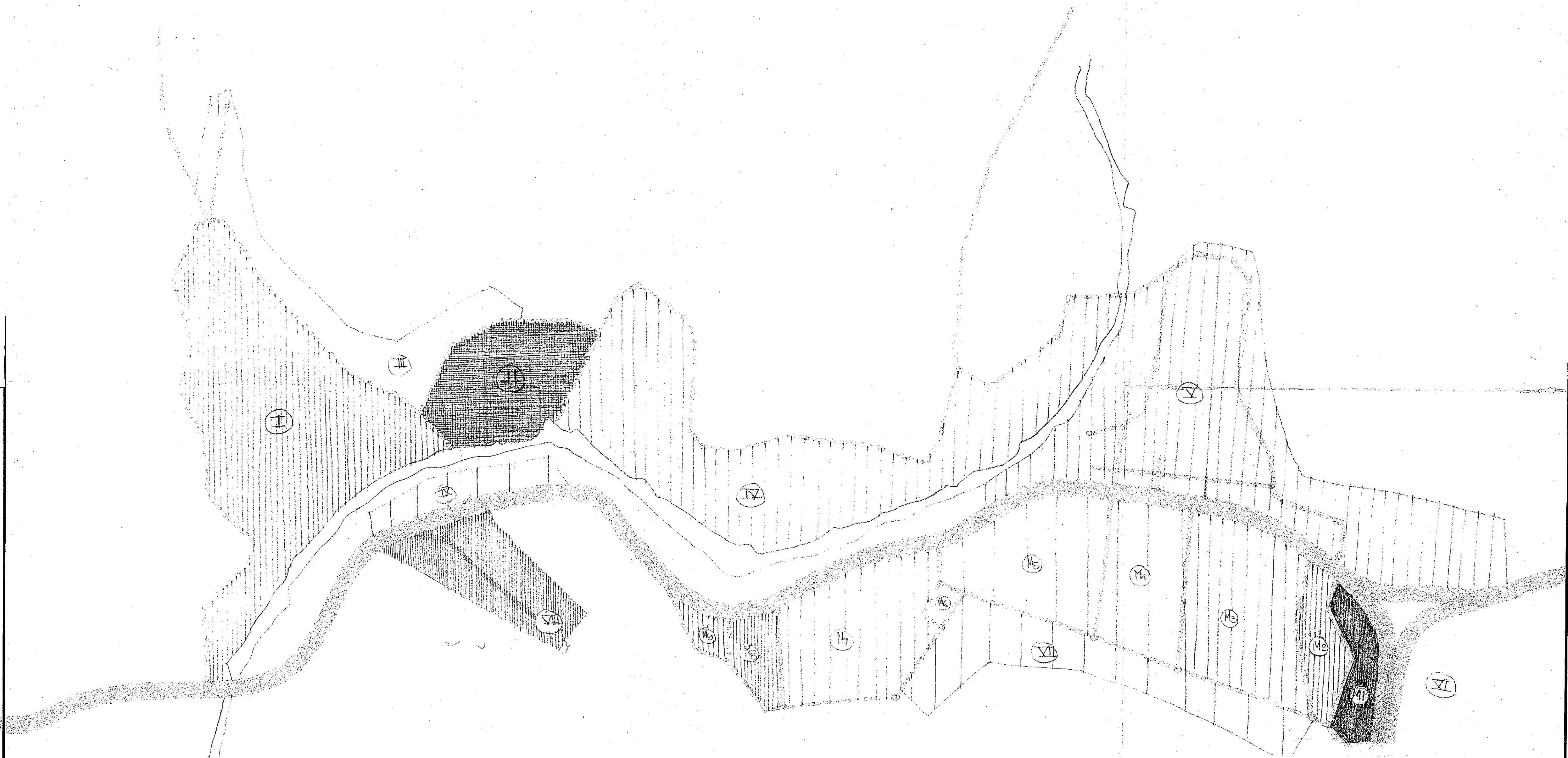
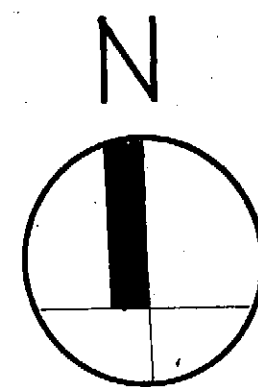
PROVINCIA DE SAN LUIS. 3ª ETAPA

ARO WALTER J. CORREA ARO LEON SANTAMARIA LABORDA ZONA I

EL VOLCAN
DISTRIBUCION
DENSIDAD POBLACION PERMANENTE

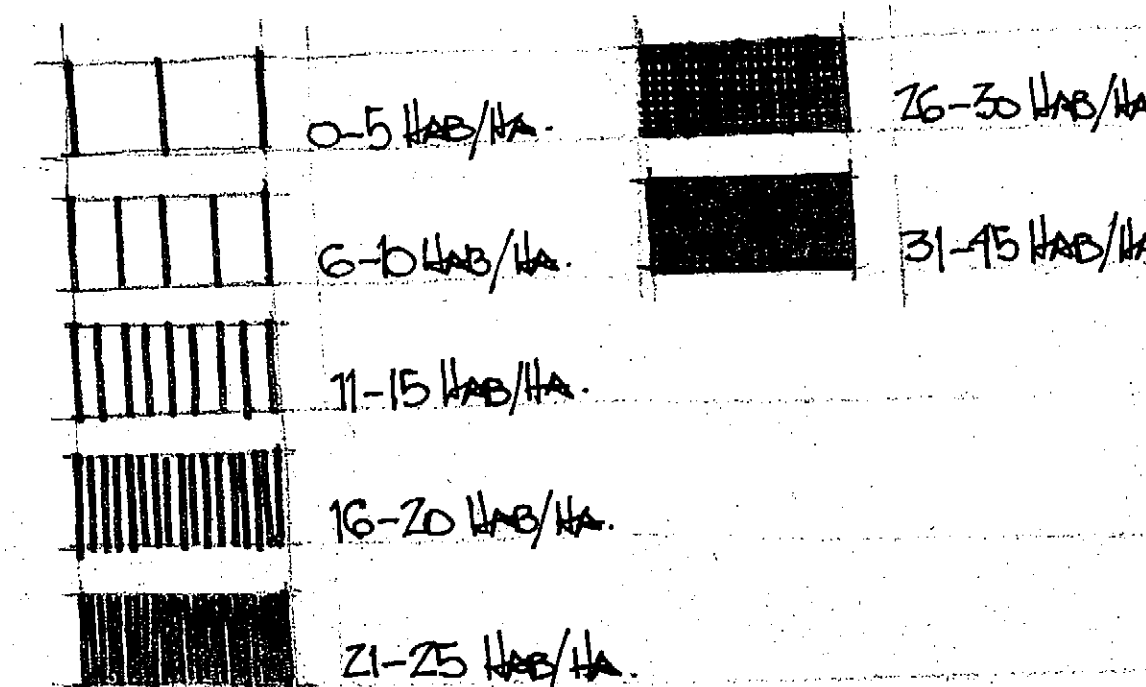
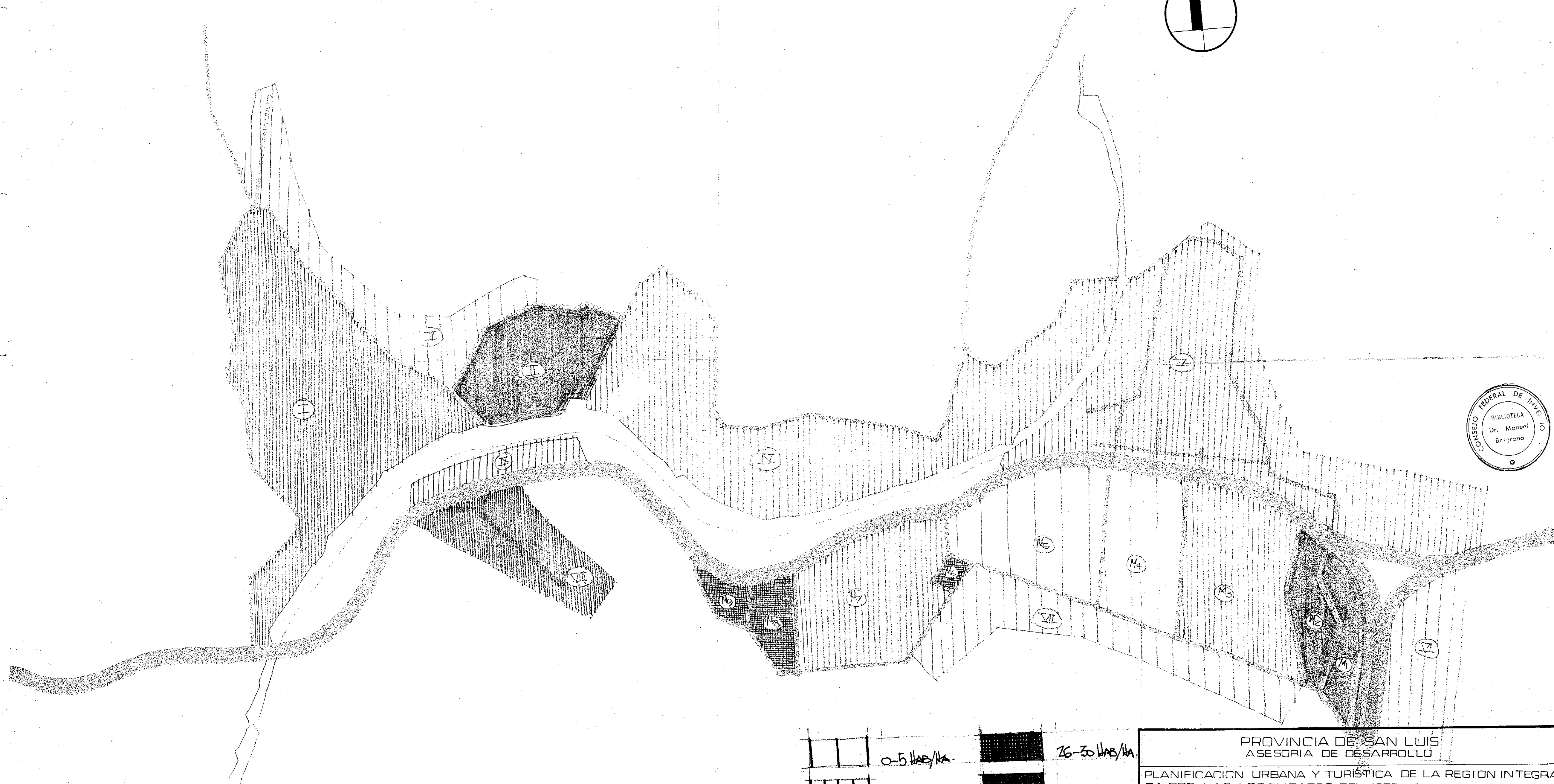
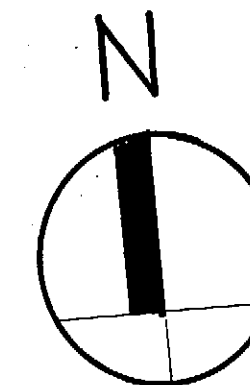
SAN LUIS. ABRIL 1980 ESCALA 1:3.000

PLANO Nº **4**



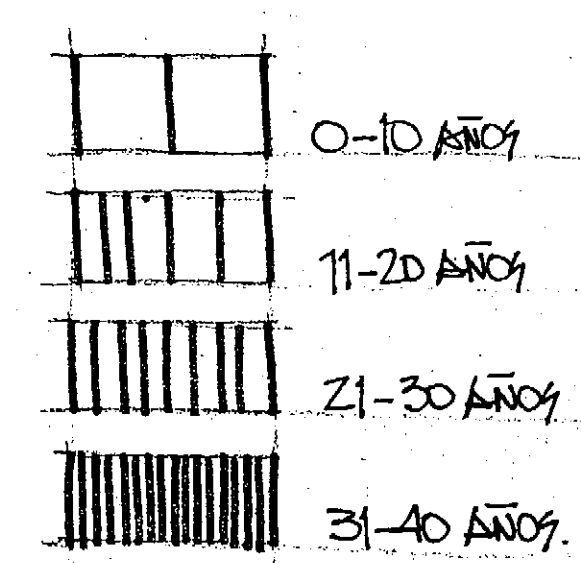
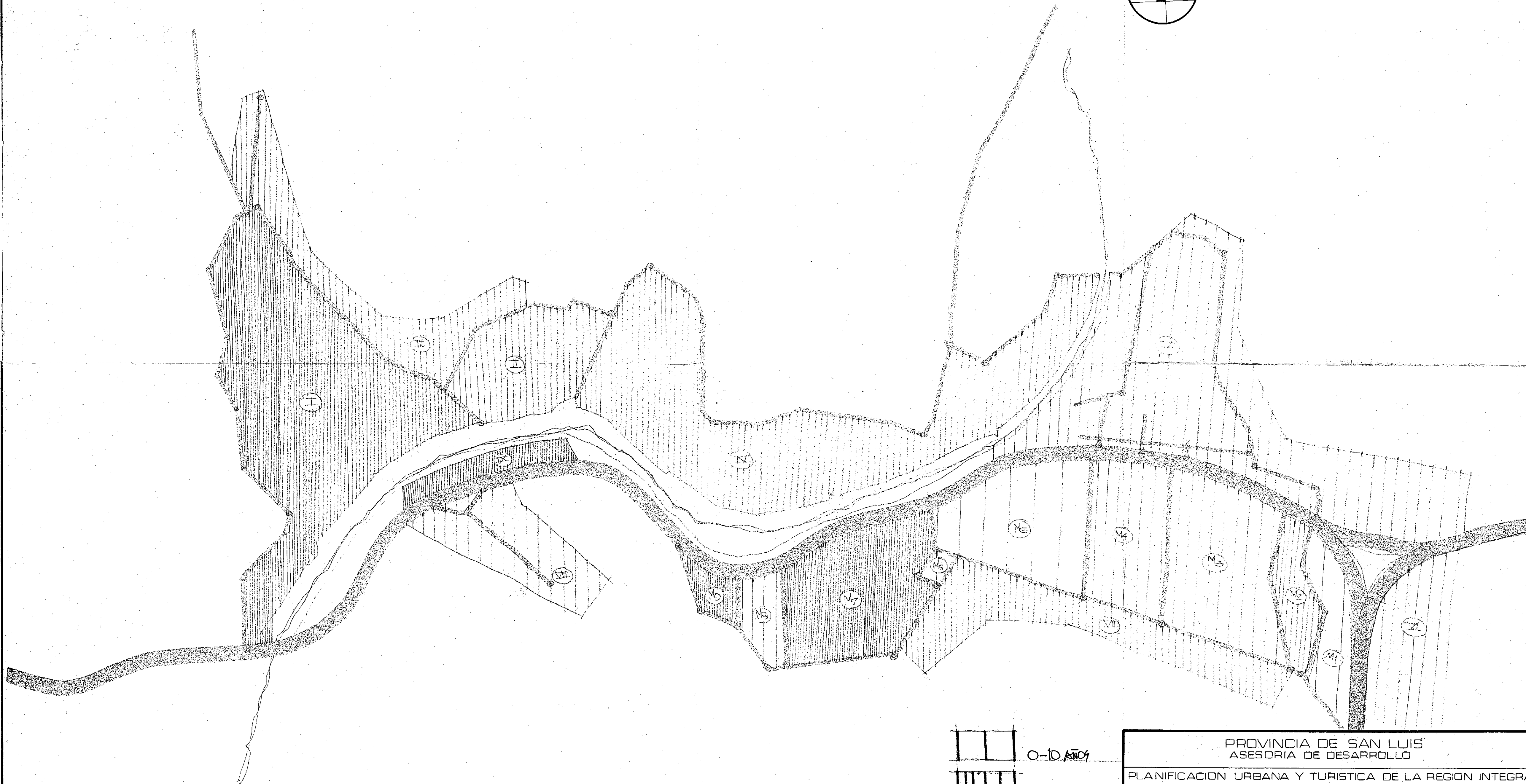
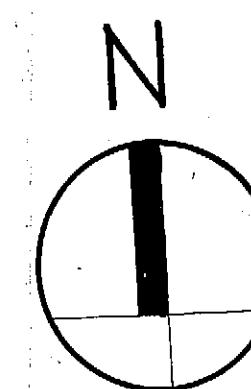
	0-5 HAB/HA		26-30 HAB/HA
	6-10 HAB/HA		31-45 HAB/HA
	11-15 HAB/HA		
	16-20 HAB/HA		
	21-25 HAB/HA		

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 TRAPI CHE Y EL CHORRILLO	
ARQ: WALTER J. CORREA ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA	3º E TAPA
ZONA I	
EL VOLCAN DENSIDAD POBLACION TURISTICA	
SAN LUIS, ABRIL 1980	PLAN Nº 5
ESCALA 1:4.000	

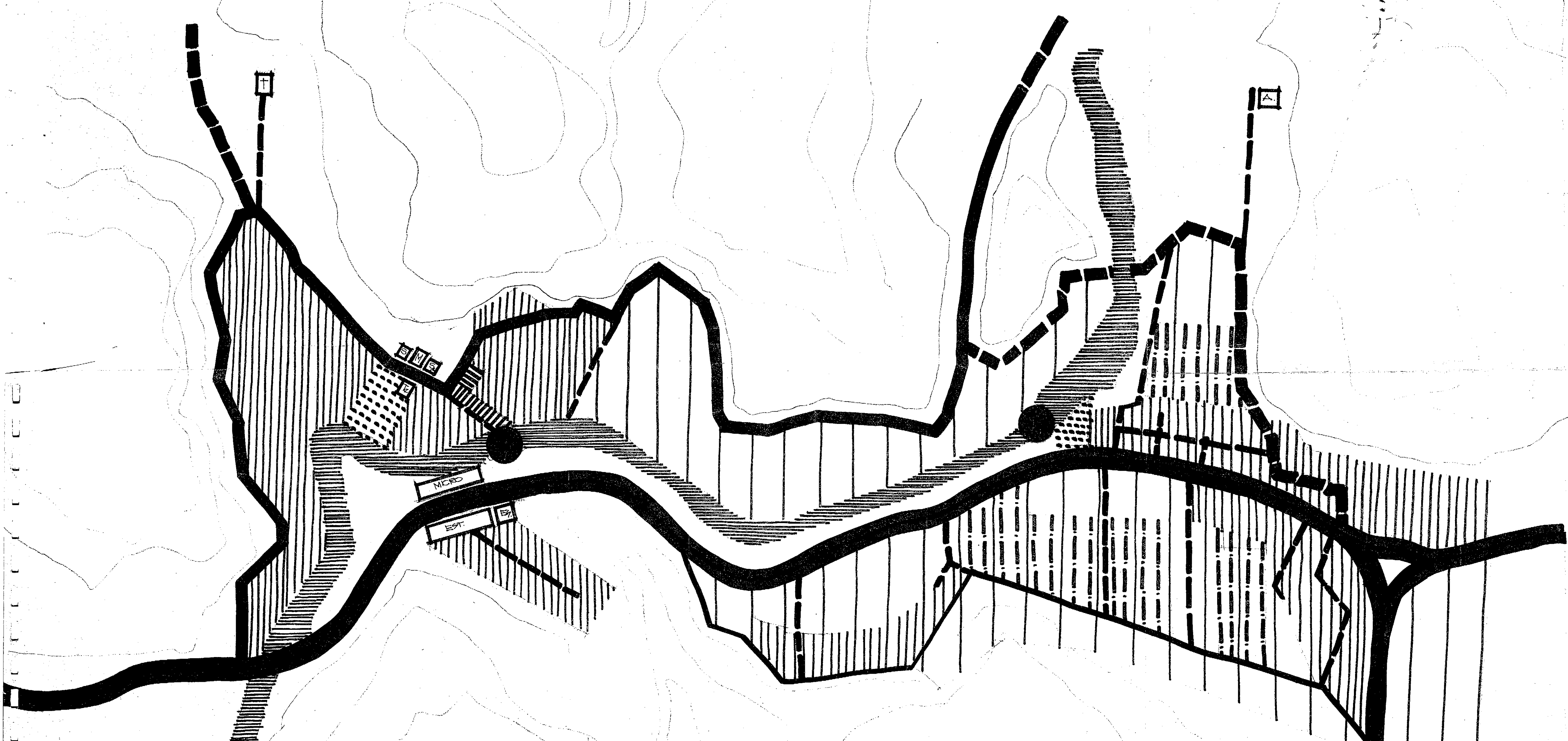
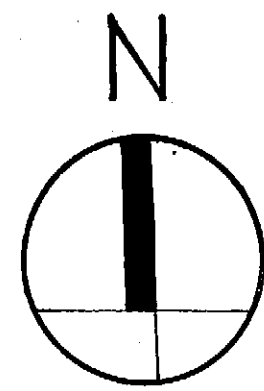


PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DEL POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRIPI-CHE Y EL CHORRILLO	
PROVINCIA DE SAN LUIS	3ª ETAPA
ARQ. WALTER J. CORREA-ARQ. LEON SANTAMARIA LABORDA	ZONA I
EL VOLCAN	
DENSIDAD DE POBLACION PERMANENTE Y TRANSITORIA	
DENSIDAD BRUTA = 1404 HAB/HA	
SAN LUIS, ABRIL 1980	ESCALA 1:4000

PLANONº
6



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 VOLCAN	
EDAD DE LA EDIFICACION	
PLAN Nº 7	
SAN LUIS, ABRIL 1980	ESCALA 1:4000



	RESIDENCIAL BAJA DENSID.		BALNEARIOS NATURALES		PLATA DE ESTACIONAMIENTO
	RESIDENCIAL BAJA-BAJA D.		MUNICIPALIDAD/SEGURIDAD		VIAL TRONCAL R.P. 20
	CAMPING		CORREO/SALA P AUXILIOS		VIAL 1º ASFALTADA
	RESIDENCIAL - CHACRAS		CABINA PUBLICA/ESCUELA		VIAL 1º TIERRA
	COMERCIAL		AGUA POTABLE/CULTO		VIAL 2º ASFALTADA
	USO TURISTICO		PARADA MICRO		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 LUIS3º ETAPA

ARG. WALTER J. CORREA - ARG. LEON SANTAMARIA LABORDA

ZONA 1

EL VOLCAN
ESTRUCTURA INTERNA

PLANO Nº
8

SAN LUIS, ABRIL 1980

ESCALA 1:4.000

5.0. PROPUESTA

6.0. CODIGOS URBANOS

PROPUESTA:

Definido el rol de El Volcán como una zona eminentemente residencial, con viviendas de fin de semana, de carácter peatonal, de descanso, donde se preserva el paisaje que por tener características de espacio encerrado entre el // Río y la Sierra, conforma un clima especial de descanso; es que se deberá expresar en la propuesta tales objetivos.-

5.0. - PLAN URBANO5.1. - Zonificación Urbana- Plano nº 11

La propuesta de ordenamiento urbano que se expresa por medio del Plan Director, está señalada por dos usos principales. El primero, el carácter Residencial que se le quiere dar y preservar a la zona, lo / cual hace que se identifique la zona residencial tradicional (El Volcán Viejo) y la nueva zona de expansión (El Volcán nuevo), ambas zo- / nas separadas por medio de la Ruta Nacional nº 20, que la recorre lon- / gitudinalmente.-

El otro uso, es el Turístico, localizado a lo largo del Río Volcán, el cual también recorre la zona longitudinalmente; pero con una / conformación; pero con una conformación paisajística distinta a la de El Trapiche. En este caso el Río está encajonado formando profundas / barrancas que alcanzan entre 10 y 15 mts.-

El recurso turístico que es el Río, tiene dos tipos de usuarios, el de la zona residencial, de carácter permanente; y el temporario // que es el usuario local que reside en la Ciudad de San Luis y usa el / Volcán como balneario en la época veraniega.-

Por esta modalidad de uso, el Río adquiere particularidades, la / primera es la que enfatiza el uso de dos áreas balnearios, una denomi- / nada "La Olla" y la otra "Salto Colorado".

La otra, es la posibilidad de su paisaje como paseo peatonal; //

que se completa como un circuito cerrado , que se desarrolla en la parte superior a la altura de la Ruta uniendo los dos balnearios y que // luego continúa en la parte de Volcán Viejo al recorrer la calle que se ubica al pie de la Sierra que marca el límite natural de extensión del Volcán.-

Estos elementos naturales y esta forma de uso, son los que se han rescatado para diseñar la propuesta de ordenamiento urbano.-

En primer lugar, la presencia de la Ruta que aparece como un elemento separador de las dos áreas residenciales, deberá transformarse / dándole una calidad de urbana. A tal efecto se propone incorporar elementos que le den carácter de tal, y para ello se propone dos formas; / una en el diseño vial, con la conformación de un boulevard central convenientemente arbolado e iluminado que marque una diferencia entre ruta y vial urbano; y la otra incorporando un área residencial comercial en ambos lados de esta Avenida que dé presencia de área urbana y además preste servicios a la zona residencial y al tránsito pasante.-

La Avenida se extiende desde el puente de llegada al Volcán, hasta el distribuidor de la Ruta que va a Trapiche y a La Toma.-

Otro atractivo especial de esta Avenida lo constituye la presencia de una vereda o paseo peatonal, que une La Olla y Salto Colorado mostrando a modo de "balcón", la barranca del Río y el paisaje verde y arbolado que se extiende en la zona de Volcán Viejo. El circuito peatonal que se propone, une los dos balnearios y por medio de puentes peatonales que atraviesen la barranca del Río, se comunica con el paseo / de el Volcán Viejo.-

En la zona de La Olla, se ubica la terminal de Omnibus, que actualmente está incluida en los Planes de Obras Municipales, previéndose // que en el futuro será necesario prever otro parador en Salto Colorado.

En cuanto a la zonificación de el Volcán Viejo, se han conservado

los usos predominantes, la zona Institucional, la zona Residencial, / un área Residencial Comercial (el actual Hotel de Empleados de Comercio) dejando en la zona Norte, la localización de un nuevo Camping y/ dos áreas de Reserva Urbana que completarían el perímetro urbano.-

5.2. - Sistema Vial Urbano:

El Sistema Vial Urbano propuesto, tiene la particularidad que da un carácter distinto a la Ruta Nacional nº 20, que es pasante a lo // largo de El Volcán. En este caso, se propone transformar el concepto/ de Ruta con el de Avenida Urbana, como se explicara anteriormente, // por medio de un boulevard y un área comercial contigua. Las calles de/ menor jerarquía, es decir las que intercomunican las áreas residencia- les y comerciales, son las actuales, dejando para la propuesta de nue- vas urbanizaciones la apertura de calles en la zona.-

5.3. - Delimitación del Area Urbana:

Figura en el Capítulo II, Zonificación Urbana del Código de Pla- neamiento de El Volcán.-

6.0. - CODIGO URBANO

- Localidad: El Volcán

- CAPITULO 1º - CODIGO URBANISTICO

- Generalidades:

Corresponde a lo mencionado en el 2º Informe Parcial, páginas 60 a 88 inclusive.-

- CAPITULO 2º - ZONIFICACION URBANA DE EL VOLCAN

Art.1º - DELIMITACION DEL AREA URBANA DE EL VOLCAN:

Se define como Area Urbana de El Volcán al espacio comprendido / dentro del siguiente polígono:

///

1.- Desde el punto de intersección entre el Río Volcán y la Ruta Nacional n° 20, Puente de acceso a El Volcán; hacia el norte, por la calle de acceso hasta la intersección con la Ruta que comunica con Potrero de Los Funes, en la esquina donde se ubica la Iglesia.-

2.- Desde la esquina donde se ubica la Iglesia, continuando la dirección Este, y por la calle Vieja ubicada al pie de la Sierra, hasta la esquina de encuentro con la Ruta que comunica con El Durazno.-

3.- Desde el encuentro de Calle Vieja, con la Ruta al Durazno, / en una línea imaginaria paralela a la Ruta al Durazno, a 100 mts. en / dirección al Norte, en un recorrido de 400 mts.-

4.- Desde el punto terminal anterior, por una línea imaginaria / en dirección perpendicular a la Ruta al Durazno, hasta el encuentro / de la calle donde se ubica la Planta de Agua Potable.-

5.- Desde la Planta de Agua Potable, en dirección hacia el sur, / por la calle que bordea al pie de la Sierra, en línea curva, hasta // una distancia de 200 mts. del distribuidor vial entre Ruta 9 y 20 (ca mino Trapiche y camino a La Toma).-

6.- Por una línea imaginaria ubicada a 200 mts. al Este de la Ruta n° 20, camino a La Toma, en dirección hacia el Sur, hasta la pro-longación del camino viejo del Volcán.-

7.- Por una línea imaginaria ubicada a 200 mts. al sur del camino Viejo de El Volcán, en dirección Este a Oeste, hasta intersectar con / la Ruta Nacional n° 20.-

8.- Por la Ruta Nacional n° 20 en dirección hacia el Oeste, en / una línea quebrada que envuelve el terreno de la Escuela, hasta el // Puente sobre el Río Volcán.-

Nota: Por razones de mejor ubicación geográfica, ver límite des-
cripto en el Plano n° 3 , "Sectores y Manzanas".-

Art. 2° - ZONAS RESIDENCIALES

///

///

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

Entiéndese como unidad unifamiliar, 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 común los servicios de infraestructura (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 baja -/ alta, con usos complementarios compatibles con el Residencial y que / preserven el carácter de área urbanizada de vivienda permanente y transitoria.-

2.1.2. - Delimitación: Comprende los siguientes Sectores (Ver plano n° 3, "Sectores y Manzanas"):

R1 (1).- Manzanas 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; y Sector VII.- Limita al // norte con Ruta Provincial n° 20 hasta el Distribuidor Vial; desde el/ Distribuidor Vial, hacia el sur, hasta el encuentro con el camino viejo Volcán-Trapiche; desde el cruce de camino viejo y camino a La Toma, en una línea imaginaria hacia el oeste (Línea 6) que se ubica a 200 m. al sur del camino-viejo, hasta intersectar la Ruta Provincial n° 20.-

R1 (2).- Sector VI.- Limita al norte con el camino a el Trapiche, desde el distribuidor Vial, hasta la intersección con la línea 4, desde/ este punto en dirección hacia el sur hasta la intersección con la línea 5 (prolongación del Camino Viejo); desde allí en dirección oeste, hasta el camino a La Toma; desde este punto en dirección norte por el camino a La Toma hasta el Distribuidor Vial.-

/ / /

///

R1 (3)..- Parcial del Sector V.- Limita al norte con el Borde de Sierra y la línea 3; al oeste con la Línea 4 que se ubica a 200 m. del Distribuidor Vial; al Sur con la Ruta Provincial nº 20 y al oeste con el Recreo Turístico denominado "Salto Colorado".-

R1 (4)..- Parcial del Sector V.- Limita al norte con el área de Reserva Urbana RU; al oeste con la Calle F borde de Sierra; al sur con la Zona de Camping ZC; y al este con la línea de rivera del Río Volcán.-

R1 (5)..- Comprende el área de la Escuela y calle vecina.-

2.1.3. - Uso Admisible:

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

Complementario (Anexo I y II)- Comercio Diario de bienes, categ: 1;

Periódico, de Servicios, Categ.: 1-2-5-7-y 9.-

Educación: Primaria y Pre-escolar.

- Sanitario: Puesto Sanitario.

Religioso

Societario

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

Superficie: 800 m2 mínimo y 1.000 m2 máximo.-

Frente: 15 m.

2.1.5. - Indices Urbanos:

F.O.S. Max.. 0.50.....

F.O.T. Max.. 1.....

2.1.6. - Altura de Edificación:

Se permitirá para Vivienda unifamiliar y multifamiliar, hasta dos plantas. Máximo 8,00 m.-

2.1.7. - Patio: Fondo de Manzanas:

De las Reglamentaciones establecidas en el Capítulo 1º.-

///

///

2.1.8. - Estacionamiento:

Será obligatorio prever un espacio para estacionamiento de vehículo en el interior de los lotes o parcelas destinados a vivienda unifamiliar/ o multifamiliar, mínimo un automóvil por vivienda. Dimensiones 2,50 m. por 5,00 m. por unidad. Para Hoteles, Hosterías y Residenciales, se // preve un módulo de estacionamiento cada dos habitaciones.-

2.1.9. - Retiros:

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

Retiro de un lateral obligatorio: 2,50 m. (mínimo).

2.2. - Zona Residencial "R 2".-

2.2.1. - Concepto: Entiéndese por Zona Residencial R2 al área destinada al uso/ de viviendas unifamiliares y multifamiliares, de densidad baja-media;/ con frente discontinuo y usos complementarios que acentúen el carácter de vivienda permanente y mayormente temporaria.-

2.2.2. - Delimitación: Comprende los siguientes sectores (ver plano nº 3 de Sectores y Manzanas):

R2 (1).- Sector II y IV.- Limita al Norte y al Oeste con una línea que brada, calle C y E, que es borde de Sierra; al Sur con la rivera norte del Río Volcán; y al Oeste con la Calle D.-

2.2.3. - Uso Admisible:

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

Complementario: (Anexo I y II).- Comercio diario, de Bienes Categ.1 y 5

Periódico, de servicios, categ.: 1-2-5-y 9 -

Educación

Sanitario

Religioso

Societario

///

///

- 2.2.4. - Parcelamiento: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:
Superficie: 1.000 m² mínimo y 1.500 m² máximo.
Frente: 15 m. mínimo.
- 2.2.5. - Indices Urbanos:
F.O.S. Max. 9.40
F.O.T. Max. 1.....
- 2.2.6. - Altura de Edificación:
Se permitirá para casa-habitación unifamiliar y multifamiliar, una / / planta baja. En caso de Hosterías y Residenciales, se permitirá hasta / dos plantas, con altura máxima de 8,00 m.-
- 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 vehículo en el interior de los Lotes o parcelas destinados a vivienda unifamiliar / o multifamiliar. 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.-
- 2.2.9. - Retiros:
Retiro de frente obligatorio: 3,00 m mínimo.-
Retiro lateral, uno obligatorio: 2,50 m. mínimo.-
- 2.3. - Zonas Residenciales "R3"
- 2.3.1. - Concepto: Entiéndese por Zona Residencial R3, al área destinada al uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar, de baja-baja densidad, de textura urbana abierta, con frentes edificados discontinuos, predominan- / temente viviendas de uso temporario, de jerarquía en el tipo de cons- / trucción y uso de materiales.-
- 2.3.2. - Delimitación: Comprende los siguientes Sectores (Ver Plano nº 3 de Sectores y Manzanas.):

///

///

R3 (1)..- Sector I.- Limita al Nor-este con la Calle B, desde el encuentro con la Calle A hasta el encuentro con el Río Volcán; por el sur, / con la rivera norte del Río Volcán, desde el Balneario La Olla hasta / el Puente de acceso a Volcán; y por el lado Oeste, la calle A, desde / el Puente hasta la intersección con Calle B.-

2.3.3.. - Uso Admisible:

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

Complementario: (Anexo I y II) Comercio Diario, de Bienes, Categ. 1- 2- / 3- 4 y 5.

Comercio Periódico, de Bienes, categ.: 1- 2 y 3.-

" " , de Servicios, categ. 1-2-4-5-6-y 8

Educacional

Sanitario

Religioso

Cultural

Societario

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

Superficie: 1.500 m² o más.

Frente: 25 m. mínimo.

2.3.5. - Indices Urbanos:

F.O.S. Max. ...0,40...

F.O.T. Max. ...1.....

2.3.6. - Altura de Edificación:

Se permitirá para viviendas unifamiliares, multifamiliares, hosterías y residenciales, solo 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 vehículo en el interior de lotes o parcelas destinados a vivienda de todo tipo, una unidad por vivienda. 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:

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

Retiro de dos laterales, obligatorio: 2,50 m. mínimo.

2.4. - Zona Residencial - Comercial "RC"

2.4.1. - Concepto: Entiéndese por Zona Residencial-Comercial "RC" a un área en forma de franja que se ubica en el área vecina al Balneario La Olla y/ otra en ambas márgenes de la Ruta Provincial nº 20, desde el Distribuidor Vial hasta el Balneario Salto Colorado, con un ancho de 50 m.-

Este área tiene por objeto ordenar el uso comercial turístico de las zonas aledañas, de manera de jerarquizar el equipamiento, que en / este momento se encuentra disperso. De la misma forma, el sector Residencial de estas zonas, deberá ser jerarquizado por lo que se condiciona tamaño de lotes, exigiendo retiros y tipos de edificación de calidad.

2.4.2. - Delimitaciones: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver Plan nº 3. Sectores y Manzanas).-

RC (1).- Parcial del Sector II.- Se desarrolla en una franja de 50 m./ desde el Balneario La Olla, por Calle B hasta el encuentro de Calle D / que es borde de Sierra.-

RC (2).- Parcial del Sector V.- Se desarrolla en una banda de 50 m. de ancho, en la margen izquierda de la Ruta Provincial nº 20 , desde el / Distribuidor Vial hasta el Balneario Salto Colorado.-

RC (3).- Idem al anterior, pero correspondiente a la margen derecha de la Ruta Provincial nº 20.-

///

///

2.4.3. - Uso Admisible:

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

Comercial: Comercio Diario, de Bienes, Categ.1-2-3-4 y 5

Comercio " , de Servicios, Categ. : 1

Comercio Periódico, de Bienes, Categ.: 1 al 7

Comercio " , de Servicios " : 1 al 8

Complementario: Educacional

Sanitario

Religioso

Cultural y Recreativo

Societario

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

Superficie: 1.000 m2 mínimo

Frente: 15 m. mínimo.

2.4.5. - Indices Urbanos:

F.O.S.	Max.	$\frac{0}{E_0}$
	
F.O.T.	Max.	1
	

2.4.6. - Altura de Edificación:

Se permitirá para casa-habitación unifamiliar y multifamiliar, // ha sta dos plantas, con un máximo de 10 m. Idem para Comercio de tipos y categorías permitidos.

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 para vehículo por vivienda unifamiliar o multifamiliar. La dimensión mínima será de 2,50 m por 5,00 m. En el caso de Hosterías y Residenciales, se proveerá un estacionamiento cada dos habitaciones. En todos los espacios para estacionamiento deberán estar dentro de los predios.-

///

///

En el caso de Comercios, estos deberán prever espacios para cocheras, de público en el interior del predio y en la cantidad que la Autoridad competente así lo determine.-

2.4.9. - Retiros:

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

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

ART.3º.- ZONAS DE RECREOS TURISTICOS - "RT"

- 3.1. - Concepto: Estas áreas específicamente equipadas para uso turístico, / / constituyen la principal acción a desarrollar para ordenar la actividad en las márgenes del Río Volcán; por otra parte tienen acceso directo de la Ruta Provincial nº 20.-

El equipamiento consiste en desarrollar la actual infraestructura del Balneario, el que se completaría con una playa de estacionamiento, / baños públicos, comercio de bebidas y emplanada para atender público.-

Esta área deberá estar arbolada y se comunicarán ambas riveras // del Río, por medio de pasarelas peatonales, una sobre el Balneario de/ La Olla y el otro sobre Salto Colorado, ambos permitirán completar el/ circuito peatonal de El Volcán.-

El Recreo de La Olla, estará completado con la localización de // una terminal de ómnibus, previendo un segundo apeadero en Salto Colorado. En este lugar, y frente a la Escuela, deberá desarrollarse un área/ verde pública y un espacio para estacionamiento particular. (Ver Zona/ R1 (5)).-

- 3.2. - Delimitación: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver Plano nº 3... sectores y manzanas).-

R T (1).- Comprende el Sector IX.- Limita al norte con la margen del / Río Volcán y al sur con la Ruta Provincial nº 20, ocupa el actual sitio del Balneario La Olla, los terrenos del Hotel Villa Andrea y dos terre-

///

///

nos contiguos al Hotel, actualmente baldíos y que conforman toda la superficie aprovechable entre el Río y la Ruta, en ese lugar.-

RT (2).- Parcial del Sector V.-Limita al Norte con el Río Volcán, al/ este con la zona R1 (2), al sur con la Ruta Provincial nº 20; ocupa el actual sitio de el Balneario Salto Colorado.-

3.3. - Uso Admisible:

Predominante: Recreación Turística- Equipamiento Turístico

Comercio Diario de Bienes, Categ.: 1 - 5

Comercio Periódico de Bienes, Categ.: 2

Comercio " de servicios, categ.: 4- 6 y 8

Cultural y Recreativo, Categ.: 1- 2- 3- 4 y 6

Telecomunicaciones

Complementario: El correspondiente a la Zona Residencial-Comercial.

3.4. - Parcelamiento: Una sola parcela.

3.5. - Altura de Edificación:

Solo se permitirá construcciones en Planta Baja.-

3.6. - Retiros:

No tiene. Las construcciones se unirán por patios, espacios verdes y/o senderos.- Deberán cuidarse las visuales al Río y la protección de los peatones.-

Art. 4º.- ZONA TURISTICA "T"

4.1. - Concepto: Esta área corresponde al espacio que ocupa el cauce natural/ del Río Volcán, el que atraviesa toda el área urbana. Se ha definido / como área, a efectos de hacer posible su control y ordenamiento de uso.

Se deberán construir defensas artificiales, que protejan las laderas de las barrancas, con muros de contención, a efectos de proteger la calidad del paisaje y evitar el socavamiento de la Ruta nº 20,/ la cual actualmente en algunos puntos se ve seriamente amenazada. El /

///

///

efecto de erosión, es producido por las crecientes del Río, el que tiene una gran masa de material de arrastre.-

4.2. - Delimitación: Comprende el cauce natural del Río Volcán.-

4.3. - Uso Admisible:

Predominante: Zona de recreación turística, de baños exclusivamente, / paseos peatonales y área contemplativa.

Incompatible: Prohibición de camping en toda la zona, asadores dormitorios al aire libre, comidas, aseos personales, de utensilios y ropas; estacionamiento de automóviles, ómnibus y / camiones.-

Art. 5º.- ZONA INSTITUCIONAL "I"

5.1. - Concepto: Se entiende como tal las Areas para el uso de Equipamiento / Institucional del Area Urbana, donde se localizan los servicios administrativos que deberá estar equiparado a la jerarquía urbana de la Localidad.-

5.2. - Delimitación: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver plano nº ...³... Sectores y Manzanas).-

I.- Comprende la totalidad del Sector III.- Limita al Norte con Calle C que es borde de sierra, al Este con la Calle D y al Sur con la Calle B/ y Calle A.-

5.3. - Uso Admisible:

Predominante: Institucional y Equipamiento Urbano

Educacional: Primario, pre-escolar y guardería.

Sanitario: Sala de Primeros Auxilios.

Telecomunicaciones.

Seguridad: Puesto Policial

Municipalidad

Registro Civil

Complementario: Salón de Usos Múltiples Municipal.

///

///

5.4. - Parcelamiento: Parcela Única

5.5. - Altura de Edificación:

Todos los edificios de la zona, serán de una sola planta.-

5.6. - Estacionamiento:

Se deberá prever playa de estacionamiento oficial y público.-

5.7. - Retiros:

Los que correspondan al área Residencial contigua.-

Art. 6º.- ZONA DE CAMPING "ZC"

6.1. Concepto: Se denomina Zona de Camping, a un área especialmente preparada para recibir ese uso. Está delimitada y cercada, posee calles internas que ordenan el tránsito y además definen en manzanas y lotes las / parcelas para ubicación de carpas y casas rodantes. Posee servicios de agua fría y caliente, baños, lavaderos de ropa, luz pública y en cada / lote, gas, desagües, etc.-

6.2. - Delimitación: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver Plano nº 3... Sectores y Manzanas).-

- Z C .- Parcial del Sector V.- Limita al Norte con la zona R1 (4), al / Este con la Línea 3, que es Calle de borde de Sierra, al Sur con la zona R1 (3) y al Oeste con el Río Volcán.-

6.3. - Uso Admisible:

Predominante: Área de Campamentismo y Recreación.

Complementario: Comercio Diario.

6.4. - Estacionamiento: Deberá preverse estacionamiento dentro del predio del / Camping.-

6.5. - Retiros: Los que correspondan al área de uso Residencial contigua.-

///

///

Art. 7º.-ZONAS DE SIERRAS "ZS"

- 7.1. - Concepto: Se han identificado como tal, a zonas que se encuentran dentro del perímetro urbano de El Volcán, o contiguas a este límite, construyendo a definirla físicamente.-

Estas zonas demarcan las características topográficas del entorno urbano y son inaccesibles, pero dado que ocupan parte de la superficie urbana, se ha visto conveniente señalarlas.-

Art. 8º.-ZONA DE RESERVA URBANA "R U"

- 8.1. Concepto: Esta Area de Reserva Urbana, significa que no tiene definido un uso actual.-

Se ha considerado oportuno identificarla en la propuesta, por / / cuanto sus características topográficas, su ubicación (en el Camino al Durazno), como también sus áreas vecinas, residenciales, turísticas y/ de camping, la señalan como susceptible de una edificación especial que se podrá dar en el transcurso del tiempo y observando el desarrollo urbano de la Zona. Por tal motivo, en la propuesta se la identifica como reserva.-

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, Fiambrer Cremería y venta de productor lácteos. Despensas. Minimercado
		2) Farmacias y perfumerías
		3) Librerías y ventas de útiles escolares.
		4) Mercerías
		5) Venta de diarios y revistas, / quioscos de golosinas y ciga- rillos.
	DE SERVICIOS	1) Servicios personales. Peluquerías. Barberías. Salones de Belleza. Lavandería. Tintorería
PERIODICO	DE BIENES	1) Indumentaria (generales y espe- cializados).
U		2) Comercios especializados. Joyería y relojería Optica y fotografía. Instrumentos de precisión. Ins- trumental médico. Artículos Or- topedia. Florerías. Discos, Jugueterías Alimentos especializados. Licores. Tabaco Boutiques de arte y artesanía Antigüedades. Artículos de cuero.
OCASIONALES		

ANEXO I - ENUMERACION DE USOS COMERCIALES

(Cont.)

Clase	Tipo	Categorías
		<p>Artículos de deporte. Armerías. Venta de cortinas, alfombras. Tapicerías. Máquinas y equipos para oficinas. Papelería. Venta de libros. Artículos de electricidad para el hogar.</p>
		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.

ANEXO I - ENUMERACION DE USOS COMERCIALES

(Cont.)

Clase	Tipo	Categorías
		4) Alimentación Comedores, restaurantes. Confi- terías. 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. Gara- ges.
		8) Transporte y turismo. Agencias de viajes. Estaciones de ómnibus. Transporte de pasajeros (agen- cias, depósitos).
		9) Depósitos y almacenamiento. Al- macenes y depósitos generales. Cámaras frigoríficas.
		10) Ferias ganaderas o industriales.

ANEXO II - ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS
INSTITUCIONALES

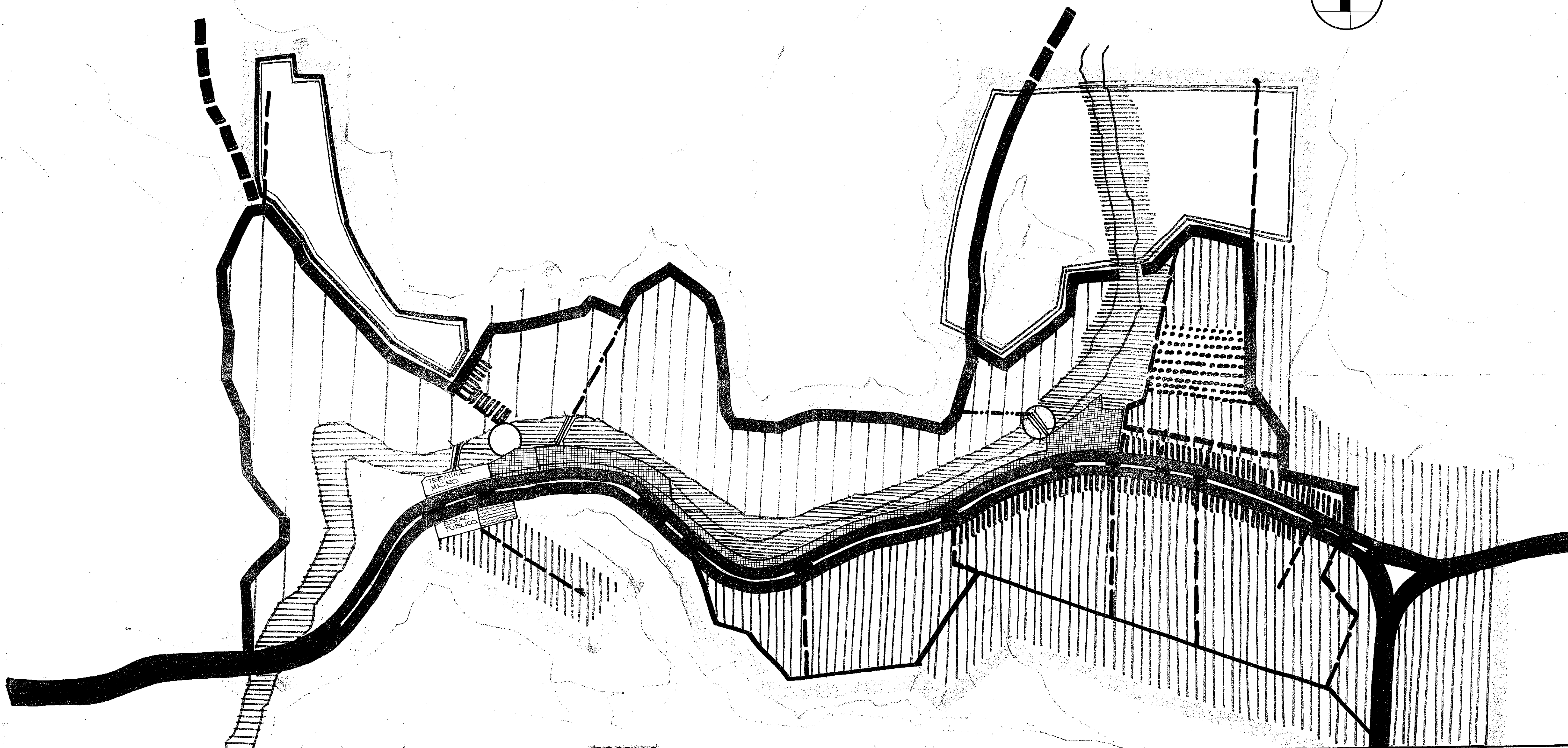
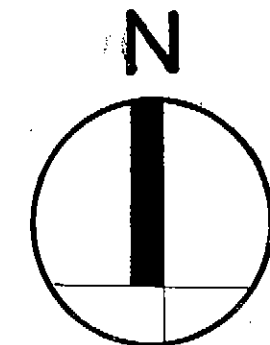
Clase	Tipo	Categoría
EDUCACIONAL	DISTRIBUIDO	Primario Pre-escolar (jardines de infantes, guarderías).-
	SINGULAR	Secundario. Superior y Universitario
SANITARIO	DISTRIBUIDO	Puestos sanitarios. Primeros auxilios.
	SINGULAR	Hospitales. Clínicas. Instituciones psiquiátricas. Centros especializados y de / 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

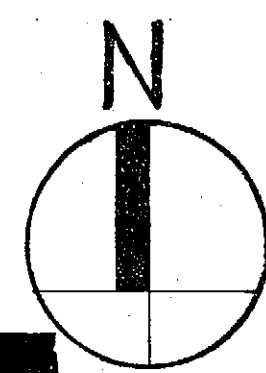
(Cont.)

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

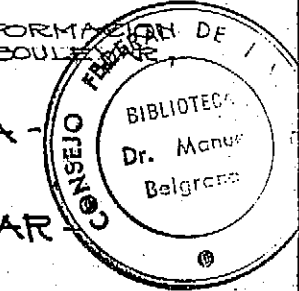


- | | | | | | |
|--|------------------------------|--|----------------------|--|--------------------------------|
| | RESIDENCIAL DENS. MEDIA | | CAMPING | | PASERELA A CONSTRUIR |
| | RESIDENCIAL DENS. MEDIA-BAJA | | BALNEARIOS NATURALES | | AVENIDA (RUTA 20) |
| | RESIDENCIAL DENSID. BAJA | | INSTITUCIONAL | | VIAL 1º ASFALTADA |
| | COMERCIAL | | VERDE PUBLICO | | VIAL 2º ASFALTADA |
| | RECREOS TURISTICOS | | RESERVA URBANA | | VIAL 2º TIERRA |
| | USO TURISTICO (RIO VOLCAN) | | PASERELA EXISTENTE | | CAMINO TIERRA (CONEXION ZONAL) |
| | | | | | PEATONAL DE TIERRA EXISTENTE |
| | | | | | PEATONAL DE TIERRA A CONSTRUIR |
| | | | | | UNITE DEL 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, DIQUE CRUZ DE PIEDRA EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.	
PROVINCIA DE SAN LUIS	3º ETAPA
ARO WALTER J. CORREA ARO LEON SANTAMARIA LABORDA	ZONA I
EL VOLCAN	
PLAN DIRECTOR URBANO	
SAN LUIS ABRIL 1980	ESCALA 1:4,000
PLANONº 9	



- RUTA PROV. N° 20
- VIAL TRONCAL - TRANSFORMACION DE RUTA PROV. N° 20 EN AVDA. O/BOULEVARD
- VIAL 1° - PAVIMENTADA -
- VIAL 1° - A PAVIMENTAR
- VIAL 2° - DE TIERRA -
- CALLE PEATONAL EXISTENTE - DE TIERRA -
- CALLE PEATONAL PROPUESTA - DE TIERRA -
- PASARELA PEATONAL - EXISTENTE -
- PASARELA PEATONAL - PROPUESTA -
- PUENTE VEHICULAR - PROPUESTO
- RAMBLA PEATONAL - SOBRE CORDONAMIENTO MURO CONTENCIÓN -
- LIMITE AREA URBANA



PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

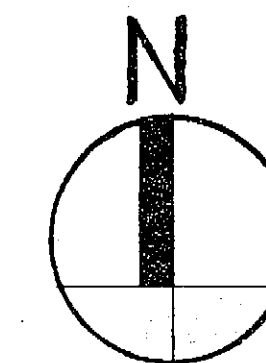
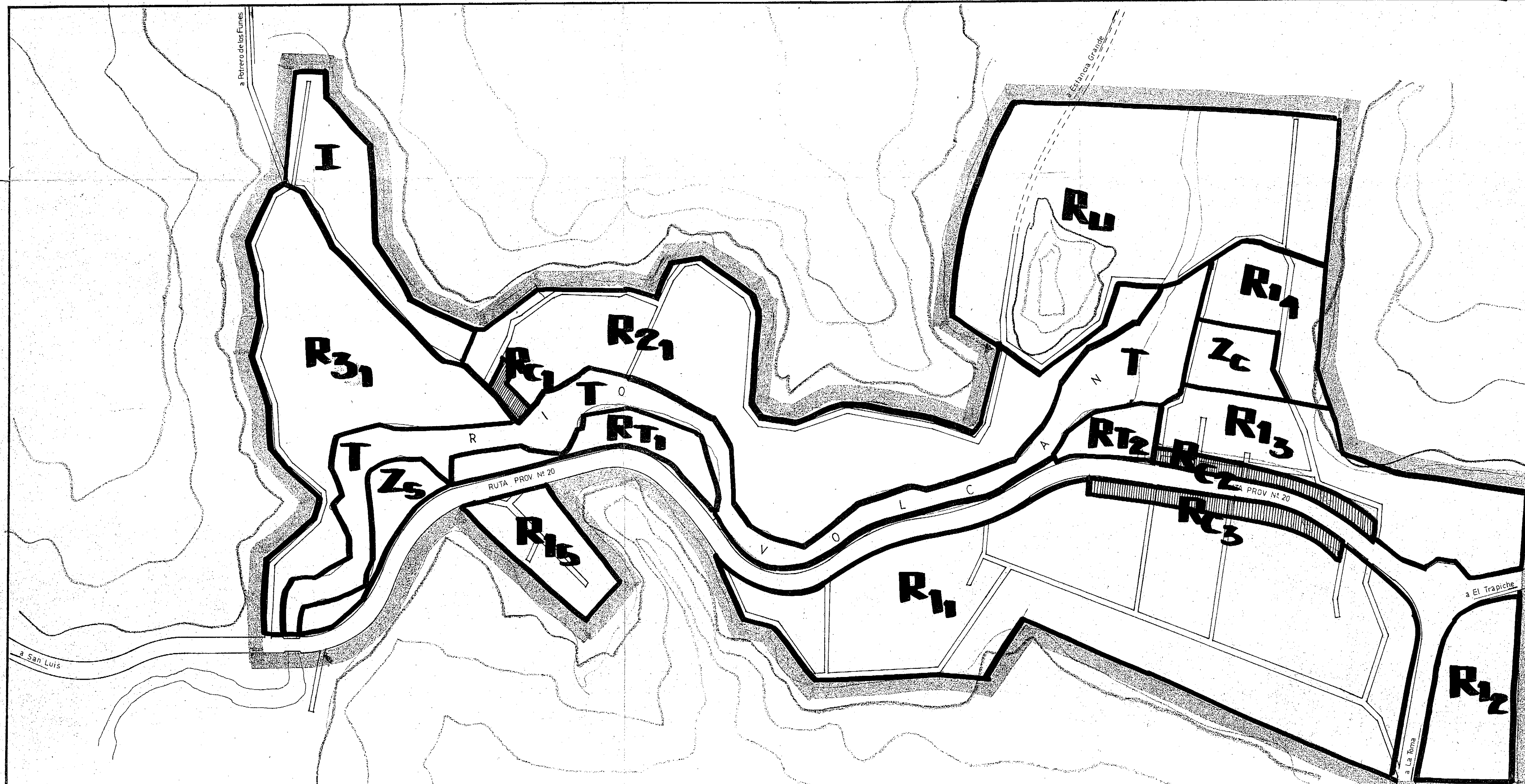
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPI-CHE Y EL CHORRILLO

PROVINCIA DE SAN LUIS 3ª ETAPA

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

EL VOLCAN
RED VIAL PROPUESTA PLAN N° **10**

SAN LUIS, ABRIL 1980 ESCALA 1:4000



R	RESIDENCIAL
Rc	COMERCIAL
Rt	RECREOS TURÍSTICOS
Ru	RESERVA URBANA
I	INSTITUCIONAL
T	USO TURÍSTICO
Zc	CAMPING
Zs	SIERRAS
	LIMITE A URBANA

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 SANTAMARTA LABORDA

EL VOLCAN
PLANO DE ZONIFICACION

PLAN N°
11

SAN LUIS, ABRIL 1980 ESCALA 1:4000

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 Gobierno, que sea compatible con las ideas y propuestas del Plan Director urbano de El Volcán, / se hace un comentario sobre las Obras de Infraestructuras consideradas necesarias.-

7.1. - Infraestructura:

- 7.1.1. - Agua Potable: La Red de Agua Potable existente, conjuntamente con la / Planta de Agua Potable, conforman un conjunto que se considera sufi- / ciente para satisfacer la demanda actual y futura, por cuanto admite / una duplicación de las 160 conexiones existentes. Actualmente se en- / cuentran en construcción una ampliación que comprendería a la zona de / Volcán Nuevo.-

Consideramos que es conveniente incrementar la red en las calles / existentes en el Volcán nuevo, a efectos de poder incentivar la radica- / ción residencial, no así extenderla fuera del área definida como urba- / na. Extensión de red 1.000 m.-

Fuente de provisión: Rfo Volcán	Consumo verano: 1,5 cap.sisterna.
Capacidad de Sisterna: 75 m3	" invierno: 3/4 " "

- 7.1.2. - Electricidad: El servicio de alumbrado público es deficiente, por otra parte se encuentra servida solamente el sector de Volcán Viejo. Dado / que deberá mejorarse los servicios urbanos, se propone dar alumbrado / público y extender la red de abastecimiento domiciliario en la zona de Volcán Nuevo, estimando la necesidad de dotar de 1.200 m de red elétri- / ca.-

- 7.1.3. - Cloacas: No existe red de cloacas en la zona; no obstante y dado el al- / to costo de este servicio urbano, el que no podrá ser amortizado por los / usuarios por sus bajos ingresos, se propone mejorar el sistema.-

A tal efecto, no se recomienda una alta inversión en sistema cloa- / cal, sino la reglamentación para que todas las viviendas se equipen //

///

con el sistema de cámara séptica y pozo absorbente. En caso de viviendas multifamiliar o de Hotelería, deberán exigirse sistemas de tratamiento más especializado.-

7.1.4. - Vial: El sistema vial existente en el Volcán no se ha renovado en largo tiempo, por lo que se propone se realicen aperturas de calles y afirmado de calles, de manera tal de provocar demanda de urbanizaciones. La prioridad está dada en el área del Volcán nuevo.-

Se propone la pavimentación de la calle que a partir de el cruce / con la Ruta a El Durazno, va en dirección a la Ruta nº 20 en una extensión de 1.300 m.-

La propuesta de ordenamiento urbano y turístico, se basa fundamentalmente en un replanteo de el rol de la Ruta nº 20, por lo que la mayor cantidad de obras se encuentran en este aspecto vial, las que se señalan:

a) Construcción de un boulevard en el eje de la Ruta nº 20, en el / que se deberá tener en cuenta la iluminación de niveles urbanos y la forestación. Extensión de la obra 2.000 m.-

b) Construcción de una rambla peatonal sobre el Río Volcán, desde / el Balneario la Olla hasta el Salto Colorado, extensión 800 m.-

c) Construcción de muro de contención de crecientes sobre partes / de la barranca del Río, a efectos de proteger la traza de la Ruta y dar lugar a la construcción de la rambla antes mencionada. Esta obra, dentro del conjunto se considera prioritaria, dada el poder erosionante que // tienen las crecientes del Río.-

d) Construcción de una pasarela sobre Salto Colorado (RT2) y otra / en la zona de RT1 (ampliación vecina a Villa Andrea) y que comunica con calle peatonal existente en la banda norte, Volcán Viejo.-

e) Apertura de calle peatonal, Volcán Viejo, que comunica Salto Colorado RT2, con la Calle de Borde de Sierra.-

f) Construcción de Apsadero de ómnibus, en RT1 y RT2.-

g) Construcción de estacionamiento público en área vecina a la es-

///

///

cuela y construcción de espacio verde frente a la escuela.-

h) Construcción de puente sobre Río Volcán, en el sector oontiguo a Reserva Urbana, sobre el camino de borde de sierra (Calle E en plano de "Sectores y Manzanas").-

7.1.5. - Pluviales: Existe una previsión en el trazado de calles, al contar con acequias que aseguren los desagües pluviales.-

7.1.6. - Forestación: Se hace necesario una reglamentación para preservar la fo_{restación} existente, evitando la depredación que hace el turista.-

7.1.7. - Espacios Públicos: Se propone la remodelación de los dos Balnearios y/ la creación del circuito peatonal, que será el espacio público acondicionado especialmente para el turismo.-

7.2. - Equipamientos Urbanos:

Los equipamientos de Salud, Educación y Seguridad, se encuentran/ dimensionados para la actual demanda, pudiendo absorber una mayor cantidad, si se denota falta de trabajos de mantenimiento.-

En cuanto al aspecto de Comunicaciones, es necesario mejorarla pa_{ra} dotar a la zona de este indispensable servicio.-

En cuanto al Esparcimiento y Turismo, ya fue desarrollado en otros aspectos.-

8.0. - Administración del Planeamiento

Corresponde a las consideraciones generales que se mencionan en el Informe Parcial nº 2.- pag. 121 y 122.-