

25131

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° etapa

VI

3

TERCER INFORME PARCIAL

Arq. Walter Jose CORREA ZARATE

Arq. Leon Alberto SANTAMARIA LABORDA

TOMO. 2.

SAN LUIS. Mayo de 1980

GOBIERNO DE LA PROV. DE SAN LUIS

AUTORIDADES Y FUNCIONARIOS

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

Brg. (R) O. Hugo Raul MARCILESE

MINISTRO DE ECONOMIA

Cap. de Frag. Cont. O. 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..... | 23 |
| 7.0/8.0 PLAN DE ACCION-ADMINISTRACION DEL FLA- NEAMIENTO | 44 |

3.0. - NUCLEOS URBANOS - (ZONA I)

Comprende: Potrero de Los Funes, El Volcán, Dique Cruz de Piedra y Chorrillo.-

En el estudio de la Región que se desarrolla en el Iº Informe parcial, se identifica y caracteriza el Sub-sistema I, el cual se denomina un subsistema cerrado, jerarquizado y complementario.-

Se le denomina cerrado, por cuanto los núcleos urbanos que comprenden: Potrero de Los Funes, El Volcán, Dique Cruz de Piedra y Chorrillo, se encuentran interconectados por medio de caminos y rutas, de las cuales se propone el mejoramiento entre Potrero y Volcán.-

Además se propone el desvío de la Ruta Nac. nº 20, a la altura de Los Puquios, con nueva traza que le permita conectarse con Ruta Nacional nº 7; de esta forma se podrá prescindir de la presencia del tránsito comercial frente al Volcán, que produce interferencias que no son aconsejables para el rol que se le asigna a este centro.-

La jerarquización del Sub-sistema I, está expresada por la asignación de usos turísticos, definiendo a El Potrero de Los Funes, como el centro de mayor importancia, dado la presencia del máximo equipamiento turístico de la Zona I, es decir la presencia del Hotel Internacional, ubicado cercano al muro de cierre del Dique.-

Los otros Centros Urbanos, tienen asignados roles complementarios de manera tal, que constituyan un todo coordinado en las actividades turísticas de la Zona I.-

El Volcán, está definido con un uso turístico residencial de descanso, consolidando su área de expansión hacia el sur, en el encuentro con la Ruta Nacional nº 20.-

El área de Chorrillo, se interpreta como una extensión del área urbana de la Ciudad de San Luis, para lo cual, se estaría extrapolando // las consideraciones ya mencionadas en el Plan Director Urbano de la Capital.-

///

En cuanto al Dique Cruz de Piedra y la localidad de San Roque, con juntamente con la zona de la Ruta Nacional nº 20, conformarían un Area Parque de uso Deportivo y Recreativo, que estaría al servicio de la Ciudad de San Luis, el Potrero de Los Funes y el Volcán, dada su ubicación equidistante de estos Centros Urbanos.-

Este aspecto de la creación de un Parque Recreacional y Deportivo, deberá ser objeto de un estudio particularizado por parte de la Provincia.-

Dentro del presente trabajo, debemos mencionar, que es necesario / estudiar el equipamiento del Parque Recreacional y Deportivo, dejando / como aporte la siguiente propuesta:

- 1.- Estadio de Fútbol de la Ciudad de San Luis.
- 2.- Hipódromo de San Luis (reubicación en la zona, dejando vacante su actual emplazamiento para ser destinado a nuevos planes de vivienda en el sector norte de la ciudad, permitiendo la conexión urbanística del Barrio Fringles).-
- 3.- Motódromo (existente) y Moto Cross.
- 4.- Cancha de Golf (existente)
- 5.- Velódromo y Pistas de Atletismo.
- 6.- Cancha de Polo, Equitación y Saltos Hípicos.
- 7.- Club Náutico y de Pesca (Dique Cruz de Piedra) (existente).
- 8.- Areas Parques (Actual Vivero)
- 9.- Jardín Zoológico Regional.
- 10.- Paseos, Estacionamientos y Equipamientos menores.

POTRERO DE LOS FUNES

3.1. - Aspectos Poblacionales:

Todos estos Centros Urbanos, por su carácter de zonas turísticas, tienen dos tipos de población, que se diferencian notablemente tanto / en su aspecto cuantitativo como cualitativo.-

Nos referimos a la población permanente de la zona, de escasa significación numérica y de bajos ingresos; y por otra parte la población de carácter transitoria o turística, que en un corto período del año, / en general los meses de diciembre, enero y febrero, incrementa notablemente la ocupación de estos pequeños centros; esto que decimos es válido para toda la Zona I.-

3.1.1. - Cantidad y Distribución espacial:

La población de Potrero de Los Funes, en el año 1960 llegó a 151 / habitantes, esta escasa población, en el siguiente período de diez / / años, a 1970 había decrecido a 71 habitantes.-

A pesar de no contar con cifras oficiales, podemos afirmar que esta tendencia decreciente se ha frenado y revertido el proceso. Tal afirmación está dada por el relevamiento de las viviendas que se realizó para el Plano de Uso del Suelo; que nos dice que actualmente el Potrero de los Funes tiene una población de 210 habitantes permanentes.-

3.1.2. - Tasa de crecimiento:

Esta localidad ha mostrado en el período 1960 al 70 una tasa de- / creciente de población, que según las cifras Censales corresponde a // - 4,77%. A partir de este año y hasta el 1980, la tasa habría cambiado totalmente, por lo que admitiendo las cifras obtenidas en el relevamiento ésta estaría en 16,4% media anual.-

En base a esta observación, en el plan director habrá que prever / un área de crecimiento de la zona residencial.-

3.1.3. - Densidades:

///

La extensión del área urbana del Potrero es de 81 has., en base a esto, estaría ante la presencia de una densidad media de 2,59 Hab./Has. Esta densidad, en épocas de temporada veraniega llega a 10 hab/has.; a pesar de esta variación, podemos decir que aún en época pico, no existe valores que puedan considerarse mínimos como indicadores urbanos; / tal situación, en el Plan Director no nos permitirá el uso de valores/standares urbanísticos.-

3.1.4. - Población Turística:

La población turística, es la que tiene mayor incidencia en la zona, por cuanto tiene un efecto de impacto, al sucederse en un corto periodo de tiempo un incremento significativo de la población.-

Por no existir cifras desagregadas para cada Localidad, en este / aspecto trataremos al sector referido a toda la Zona I; no obstante en el diagnóstico y proyección, estas se harán en base a las cifras obtenidas en el relevamiento.-

3.1.4.1. Cantidad y Distribución:

En el período comprendido en los doce meses entre 1970/71; pasaron por San Luis 29.000 turistas; en el tramo de enero-febrero, la Zona I absorbió el 56% del total, lo que representa 5815 turistas.-

La distribución de los turistas se realizó según el siguiente porcentaje:

| | |
|-------------|-----|
| Hotel | 66% |
| Residencial | 24% |
| Camping | 10% |

En esta Zona I existe mayor incidencia de Hotelería y Residenciales que Camping, a diferencia de lo observado para la Zona II.-

3.1.4.2. Frecuencia y Flujos:

Los medios usados por las corrientes turísticas, corresponden a / los siguientes porcentajes:

///

| | |
|-----------|--------|
| Automóvil | 84,5 % |
| Omnibus | 10,0 % |
| Tren | 5,5 % |

No existen cifras desagregadas para cada Localidad; pero no obstante podemos señalar que en El Volcán, dado su fácil accesibilidad por la Ruta n° 20, es el lugar más frecuentado por el turista de fin de semana y de paseos cortos por el uso del balneario; por tal motivo se hace necesario prever una terminal de ómnibus para ordenar el movimiento de pasajeros.-

En el caso de Potrero de Los Funes, el movimiento turístico se realiza mayormente por automóvil, los que usan el pintoresco acceso de la/ Quebrada de los Cóndores. Estos se distribuyen en las áreas de uso turístico, y los ómnibus llegan a un paradero que se encuentra ubicado en el Balneario.-

En cuanto a la situación de Chorrillo, el turismo que se observa / es de tipo local y se manifiesta en las casas de fin de semana y de recreo, lo que va definiendo a la zona como un área de extensión urbana / de la Ciudad de San Luis.-

3.1.4.3. Origen:

Corresponde a lo mencionado en el 2º Informe Parcial -pag.7.-

3.1.4.4. Edad y Nivel Socio-económico:

Corresponde a lo mencionado en el 2º Informe Parcial- pag. 7-8y 9

3.2. - Aspectos Sociales

3.2.1. - Salud

3.2.1.1. Tasas de natalidad y mortalidad

La tasa de natalidad de la Localidad de Potrero de Los Funes, corresponde a los valores de la Provincia, es decir 29,3 y de 7,3 de mortalidad, no existiendo 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 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 133, la que tiene 35 alumnos (matrícula 1980), además con curren 10 alumnos al Jardín de Infantes. No existe información sobre al fabetismo.-

3.2.2.2. Cantidad de alumnos por maestro:

La relación es de 11,3 alumnos por maestro. Existen tres maestros/ en la Escuela y una maestra de Jardín de Infantes.-

3.2.2.3. Capacidad de la Escuela:

La capacidad de la Escuela es suficiente para la población escolar, tiene tres aulas y además posee casa para el Director. El edificio acep ta mayor población, pero es necesario realizar tareas de mantenimiento/ edilicio.-

3.3. - Aspectos Económicos

3.3. 1.- Población Económicamente Activa:

Según el Censo de Población de 1970, la población económicamente / activa de El Potrero es de 41 habitantes, lo que representa el 52% del total. Estas cifras demuestran una muy débil base económica de la zona.

3.3.2. - Tipos de ocupación de la población:

///

///

No existe información estadística al respecto, pero según el relevamiento los tipos de ocupación de la población son: comercio y hotelería, administrativos y el resto en tareas agropecuarias. En épocas de demanda turística, la población se vuelca a esa actividad, incorporando también población adicional de la Ciudad de San Luis.-

3.3.3. - Valor de la Tierra:

Los valores de la tierra urbana detectados son variables, correspondiendo para zona sin servicios de agua (Villa King) \$ 8.000,-; en la zona residencial consolidada de la Villa, ubicada en Calles que tienen acceso al Río, \$ 11.500,-/m² (mayo/80).-

3.3.4. - Presupuestos Municipales:

El presupuesto municipal para la localidad fue en 1979 de / / / / \$ 52.651.200,- discriminado de la siguiente forma:

| | |
|------------------|------------------------|
| - Ingresos | \$ 49.291.200,- |
| - Obras Públicas | \$ <u>3.360.000,-</u> |
| - Total | \$ <u>52.651.200,-</u> |

A efectos comparativos, anotamos que en El Trápiche el presupuesto municipal fue de \$ 102.198.664,- y para El Volcán de \$ 83.106.072,-.

3.4. - Aspectos Político-Administrativos

3.4.1. - Jurisdicciones:

El actual régimen municipal está normado por las Leyes n° 1213; / 2159 y modificatorio n° 1339 de 1934. Actualmente, estas Leyes han sido revisadas y elaborado un Anteproyecto de reforma al Régimen Municipal, el que se encuentra a decisión de Gobierno.-

3.4.2. - Estado dominial de los terrenos:

La mayoría de los terrenos son de propiedad privada, no encontrando terrenos de carácter fiscal. Actualmente la Dirección de Catastro / está revisando el estado dominial de los terrenos y su correspondiente planimetría.-

///

///

3.4.3. - Leyes, Decretos y Ordenanzas:

En general no existen reglamentaciones y documentos que puedan regular el uso del suelo urbano, encontrando ordenanzas aisladas que se refieren a casos muy particularizados, muchas veces contradictorios.-

3.4.4. - Planes de Gobierno:

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

- Pavimentación de 24 cuadras partiendo del Circuito Potrero.-
- Construcción de pasarela costado norte de badén sobre Río Potrero.-
- Defensas contra crecientes en puntos claves del Río Potrero.-
- Apertura de traza zona oeste.-

El Instituto Provincial de la Vivienda ha incluido en su Plan Trienal, para 1981, la construcción de 5 (cinco) viviendas.-

POTRERO DE LOS FUNES

3.5. - Aspectos Físicos

3.5.1. - Vivienda

3.5.1.1. Unifamiliar-Multifamiliar

El uso dominante en esta localidad es la vivienda unifamiliar, no habiéndose contabilizado ninguna multifamiliar. El total de viviendas registradas es de 136 viviendas que se discriminan en 42 viviendas de familias residentes en lugar y 94 viviendas de carácter transitorio de fin de semana. Estos valores absolutos significan un 30% de viviendas permanentes y un 70% de viviendas transitorias, en valores, relativos, situación que de por sí caracterizan el rol turístico de esta localidad.-

3.5.1.2. Altura, tipo de construcción

Como ya se dijo en el punto anterior, todas las viviendas son unifamiliares, pero además de una sola planta, predominante el tipo / de construcción tradicional, para las construcciones nuevas con techo de tejas y las viejas con techo de chapa a una pendiente.-

3.5.1.3./ 3.1.5.4.- FOS-FOT

A diferencia de El Volcán, en esta localidad se ha observado / una mayor ocupación de las parcelas arrojando valores de FOS y FOT mayores. Esto se debe a que, en general en la zona mayormente ocupada, / las parcelas son de mayor tamaño. Esta situación es la que ha originado valores entre el 20% y el 35% de FOS y FOT.-

3.5.1.5. Retiros de frente, lateral y fondo

En forma similar al Volcán, se ha observado todo tipo de situaciones, predominando, en el caso de las construcciones nuevas, un retiro de frente de 5 mts. y un lateral. En el caso de las construcciones viejas, se da dos retiros laterales y un retiro de frente de 10 / mts. en el caso de los lotes más grandes.-

///

3.5.2. - Alojamiento

3.5.2.1. Hoteles

No se ha registrado ninguno con esta categoría.

3.5.2.2. Hosterías

Se ha detectado en la localidad solo dos Hosterías, la Hostería Mininco de 2º categoría, con 18 camas y la Hostería Punta Huasi, también de 2º categoría con 15 camas. Ambas se encuentran en estado regular de conservación. Recientemente se ha inaugurado un grupo de Bungalow enfrente de la Hostería Punta Huasi, con una capacidad de 18 camas/ con estacionamiento vehicular.-

3.5.2.3. Campings

Existe solo un Camping reglamentado en las proximidades de la / Hostería Punta Huasi, según se observa en el Plano de Uso del Suelo, / abarcando una superficie de 3.000 m2 con una capacidad de 30 carpas.-

3.5.2.4. Viviendas en alquiler

Solo se ha contabilizado los Bungalow mencionados en el punto / anterior como viviendas en alquiler.-

3.5.3. Comercio

3.5.3.1. Exposición y Ventas

Los comercios diarios detectados en la zona son muy escasos localizándose principalmente en cercanías de la Municipalidad y en las / proximidades de los Bungalows. No se ha registrado venta y exposición/ de productos de compra periódica, por lo que los pobladores de la localidad deben recurrir a la capital provincial a esos efectos.-

3.5.3.2. Almacenaje y distribución

No existe en el lugar.

3.5.3.3. Servicios

No hay.-

///

///

3.5.3.4. Restaurantes

Se ha contabilizado uno en las proximidades de los Vestuarios Municipales, llamado La Costanera. En este lugar, si bien la comida es // del tipo casero, su equipamiento es deficitario. Se presta además servicios de bar y confitería y en la temporada de verano se organizan bailes en una pista al aire libre.-

3.5.4. - Industria y Artesanías

No hay.-

3.5.5. - Gobierno y Administración

La localidad tiene categoría de Comisionado Municipal desarrollando sus actividades en el Centro Cívico, en un edificio recientemente habilitado. Conforman este Centro además otro edificio en donde se / encuentra el Destacamento Policial y la Sala de Primeros Auxilios y una pequeña Capilla.-

3.5.6. - Servicios Bancarios

No hay.

3.5.7. - Seguridad

Ver punto 3.5.5.

3.5.8. - Comunicaciones

3.5.8.1. Correos y Telecomunicaciones

El Correo se localiza en un local contiguo a la Hostería Minico, prestando servicios de despacho, recepción y distribución de correspondencia, además de Caja de Ahorro.-

3.5.8.2. Teléfonos

No hay Central Telefónica. El servicio se presta por intermedio de una / Cabina Pública con larga distancia ubicada en dependencias de la Hostería Minico.-

3.5.8.3. Radios y TV:

No existe radioemisora en la localidad y las emisiones de TV. se

///

///

recepciona con dificultad.-

3.5.9. - Educación

Existe una Escuela Primaria localizada según se observa en el Plano de Uso del Suelo. Tiene 3 aulas con 35 alumnos y 3 maestros. El estado de conservación es deficitario. Se recomienda su remodelación. En / el mismo predio existe una cancha de futbol para la realización de actividades deportivas de los alumnos.-

3.5.10. Sanidad

En el Centro Cívico, como ya se mencionó se encuentra una Sala de primeros Auxilios a cargo de una enfermera con visitas periódicas de un / médico de la capital. Las prestaciones corresponden a la categoría de nivel de complejidad I.-

3.5.11.- Culto

Existe en el Centro Cívico una capilla en donde se prestan servicios religiosos en forma periódica en el invierno y en forma regular en / temporada.-

3.5.12.- Esparcimiento

3.5.12.1 Locales Cerrados

No hay. Se utiliza para reuniones vecinales el salón de usos múltiples de la Escuela.-

3.5.12.2 Locales Abiertos

Es el que posee el restaurante-bar La Costanera, una pista de baile semi-cubierta.-

3.5.13 - Sistema Vial

3.5.13.1 Trazado y características Técnicas

Todas las calles de la localidad son de tierra consolidada, existiendo el proyecto de la Comisión Vecinal de la misma pavimentar la ruta de Acceso hasta el río Potrero. Por otro lado, en forma contigua al Río / Potrero se desarrolla un sector de calle con características y funciones

///

///

de calle costanera, pero su recorrido es muy breve y su estado de conservación es regular.-

3.5.13.2 Transporte

Prestan servicios unterurbanos las empresas con las localidades de El Volcán, Trapiche y La Capital. Estos servicios se incrementan en la temporada de verano.-

3.5.13.3. Terminales y Estacionamientos

Se utilizan a tal efecto un sector ubicado al lado del Restaurante La Costanera, tanto como estacionamiento para el turista como // terminal de línea en temporada. No está este sector equipado para estos fines.-

3.5.14. - Infraestructura

3.5.14.1. Sistema de Provisión de Agua Potable

La localidad cuenta con sistema de provisión de agua potable // por red domiciliaria, cubriendo satisfactoriamente las necesidades de la misma. (Ver plano de Infraestructura).-

3.5.14.2. Cloacas

No hay.

3.5.14.3. Energía Eléctrica (Ver plano de Infraestructura)

3.5.14.4. Alumbrado Público (Ver plano de Infraestructura)

3.5.14.5. Gas y Supergas

Para consumo domiciliario se utiliza principalmente gas en garrafa que se adquiere principalmente en la Capital.-

3.5.14.6. Desagües Pluviales

No existe sistema de desagües pluviales en la localidad.-

3.5.14.7. Forestación

No hay programas de forestación 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 | | | | |
| S - I | 1 | — | 1 | 118.750 | — | 300 | 33 |
| S - II | 4 | — | 4 | 80.000 | 7 | 4.464 | 26 |
| S - III | 1 | 4 | 5 | 12.500 | 7 | 2.500 | 8.33 |
| S - IV | 3 | — | 3 | 13.125 | — | 300 | 56.67 |
| S - V | 1 | 8 | 9 | 78.125 | 15 | 1.083 | 12 |
| S - VI | — | — | — | 65.625 | — | — | — |
| S - VII | 6 | 18 | 24 | 65.625 | 25 | 1.225 | 22.35 |
| M - 1 | — | 1 | 1 | 5.000 | — | 300 | 10 |
| M - 2 | — | — | — | 15.625 | — | — | — |
| M - 3 | 2 | 2 | 4 | 25.000 | 11 | 2.272 | 33 |
| M - 4 | 11 | 13 | 24 | 81.875 | 22 | 1.761 | 26 |
| M - 5 | 4 | 12 | 16 | 95.625 | 14 | 2.723 | 31 |
| M - 6 | — | 9 | 9 | 25.625 | 22 | 1.164 | 6.25 |
| M - 7 | 1 | 13 | 14 | 22.500 | 21 | 1.071 | 13.8 |
| M - 8 | 5 | 8 | 13 | 27.500 | 15 | 1.833 | 17 |
| M - 9 | — | — | — | 26.250 | 1 | 7.200 | 30 |
| M - 10 | — | 2 | 2 | 10.625 | 2 | 300 | 17 |
| M - 11 | 3 | 3 | 6 | 13.760 | 5 | 2.750 | 10 |
| M - 12 | — | 1 | 1 | 9.375 | 1 | 300 | 5 |
| M - 13 | — | — | — | 14.375 | — | — | — |
| M - 14 | — | — | — | 5.625 | — | — | — |
| SS - 1 | — | — | — | 76.875 | — | — | — |
| SS - 2 | — | — | — | 170.000 | — | — | — |
| SS - 3 | — | — | — | 267.500 | — | — | — |
| Totales : | 42 | 94 | 136 | 1.326.875 | 168 | | |

USO DEL SUELO

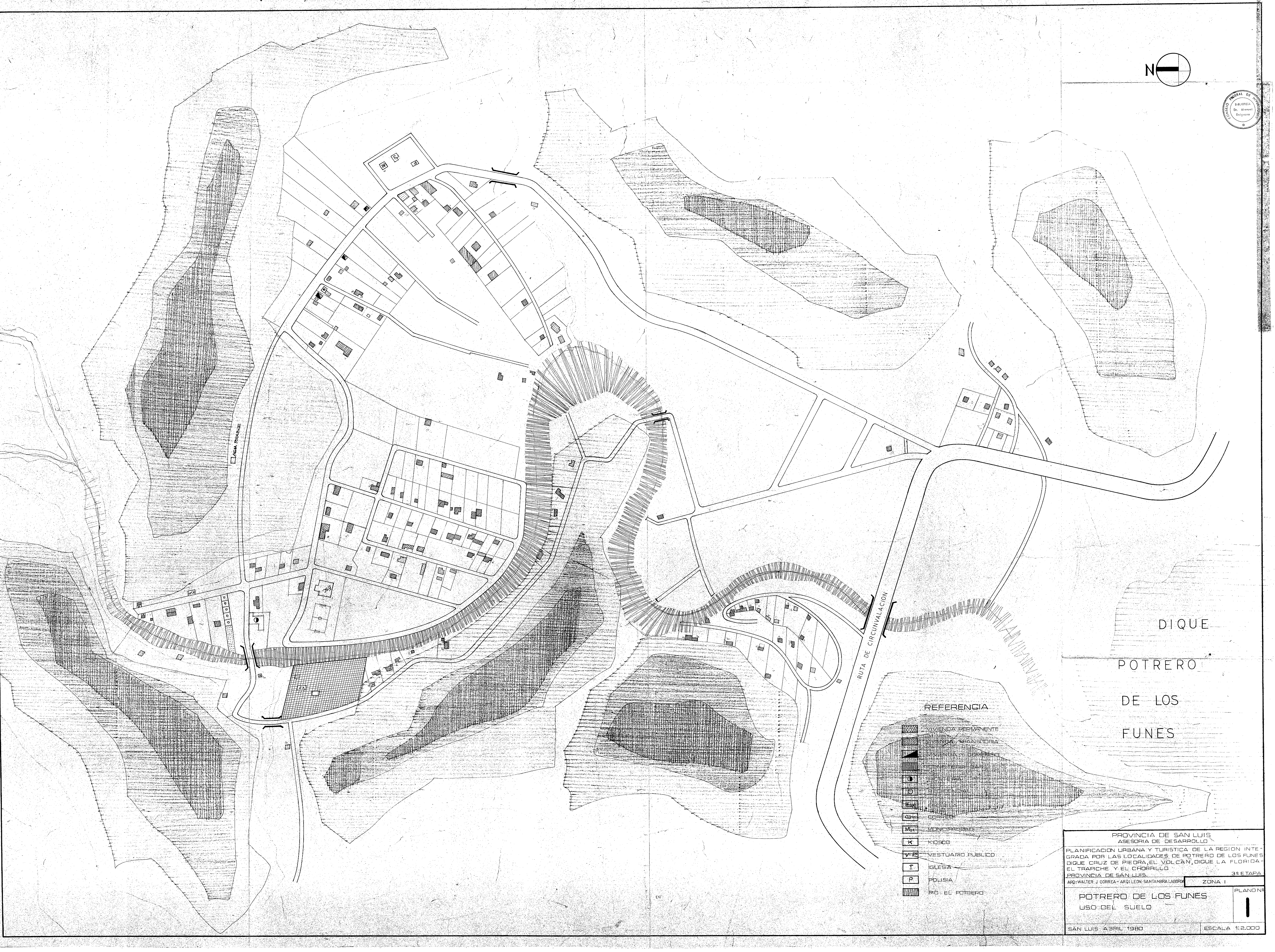
PARCELAMIENTO Y SUPERFICIES URBANAS

| Sector ó Manzana | Cantidad de Parcelas | | | Superficies - Has. | | | | Observaciones... |
|---------------------|----------------------|--------|-------|--------------------|--------|------------|-------|------------------|
| | Ocupadas | Vacias | Total | Ocupadas | Vacias | % de Vacío | Total | |
| S-I | 1 | — | — | 0.03 | 11.77 | 99.7 | 11.8 | |
| S-II | 4 | — | — | 1.8 | 6.20 | 77.5 | 8.0 | |
| S-III | 5 | — | — | 0.5 | 0.70 | 58.3 | 1.2 | |
| S-IV | 3 | — | — | 0.09 | 1.21 | 93.0 | 1.3 | |
| S-V | 10 | — | — | 3.31 | 4.50 | 57.6 | 7.81 | |
| S-VI | — | — | — | — | 6.56 | 100. | 6.56 | |
| S-VII | 19 | — | — | 2.34 | 4.22 | 64.3 | 6.56 | |
| M-1 | 1 | — | — | 0.03 | 0.47 | 94.0 | 0.5 | |
| M-2 | — | — | — | — | 1.56 | 100. | 1.56 | |
| M-3 | 3 | 8 | 11 | 0.47 | 2.06 | 81.0 | 2.50 | |
| M-4 | 15 | — | — | 2.52 | 5.66 | 69.1 | 8.18 | |
| M-5 | 10 | — | — | 1.63 | 7.93 | 82.9 | 9.56 | |
| M-6 | 9 | — | — | 0.82 | 1.74 | 67.9 | 2.56 | |
| M-7 | 14 | 7 | 21 | 1.38 | 0.87 | 38.6 | 2.25 | |
| M-8 | 12 | 3 | 15 | 2.10 | 0.65 | 23.6 | 2.75 | |
| M-9 | 1 | — | — | 0.72 | 1.90 | 72.5 | 2.62 | |
| M-10 | 2 | — | — | 0.06 | 1.00 | 94.3 | 1.06 | |
| M-11 | 5 | — | 5 | 1.37 | — | — | 1.37 | |
| M-12 | 1 | — | — | 0.03 | 0.90 | 96.7 | 0.93 | |
| M-13 | — | — | — | — | 1.43 | 100. | 1.43 | |
| M-14 | — | — | — | — | 0.56 | 100. | 0.56 | |
| SS-1 | — | — | — | — | — | — | — | |
| SS-2 | — | — | — | — | — | — | — | |
| SS-3 | — | — | — | — | — | — | — | |
| Totales : | 115 | | | 19.2 | 61.86 | | 81.06 | |

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 | |
| S - I | 118.750 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| S - II | 80.000 | — | — | — | 84 | — | — | — | 50 | 25 | — | — | — | 18 | 180 | — | — | — |
| S - III | 12.500 | — | — | — | 6 | — | — | — | — | — | — | — | — | 17 VESTUAR. | — | — | — | — |
| S - IV | 13.125 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| S - V | 78.125 | — | — | 11.700 | 16 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| S - VI | 65.625 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| S - VII | 65.625 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 1 | 5.000 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 2 | 15.000 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 3 | 25.000 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 4 | 81.875 | — | — | — | 15 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 5 | 95.625 | — | 150 | — | 20 | — | — | — | — | — | 15 | 8 | — | — | — | — | — | — |
| M - 6 | 25.625 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 7 | 22.500 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 8 | 27.500 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 500 | — | — | — | 800 FUTBOL | — |
| M - 9 | 26.250 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 80 PILETA | — |
| M - 10 | 10.625 | — | 300 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 75 | — |
| M - 11 | 13.750 | — | 200 | 600 | 6 | — | 24 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 12 | 9.375 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 13 | 14.375 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| M - 14 | 5.625 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| TOTALES | 811.875 | — | 650 | 12300 | 147 | — | 24 | 6 | 50 | 25 | 15 | 8 | 500 | 35 | 180 | — | 955 | — |



DIQUE
POTRERO
DE LOS
FUNES

REFERENCIA

- [Hatched pattern] VIVIENDA PERMANENTE
- [Cross-hatched pattern] VIVIENDA TRANSITORIA
- [Diagonal lines] VIVIENDA Y COMERCIO
- [Stippled pattern] INDUSTRIAL
- [Dotted pattern] IGLESIA
- [Horizontal lines] SERVICIO
- [Vertical lines] COMERCIO
- [Stippled pattern] MONUMENTALIDAD
- [Stippled pattern] KIOSCO
- [Stippled pattern] VESTUARIO PUBLICO
- [Stippled pattern] IGLESIA
- [Stippled pattern] POLICIA
- [Stippled pattern] RD. EL POTRERO

PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

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

PROVINCIA DE SAN LUIS. 3ª ETAPA

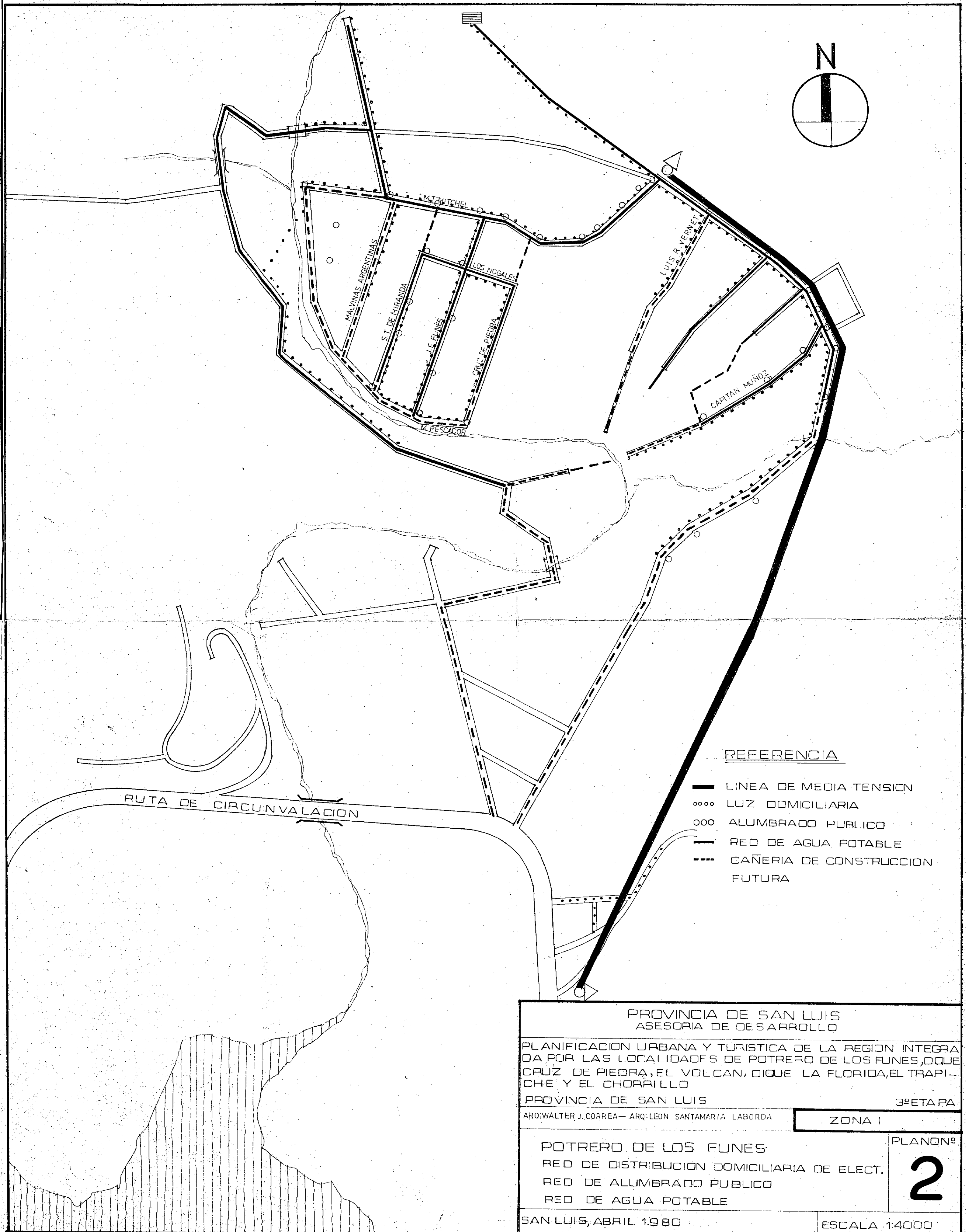
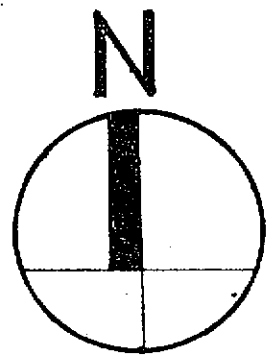
ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON SANTAMARIA LABRIN

POTRERO DE LOS FUNES
USO DEL SUELO

PLANONº 1

SAN LUIS - ABRIL 1980

ESCALA 1:2.000



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

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

ZONA I

POTRERO DE LOS FUNES

RED DE DISTRIBUCION DOMICILIARIA DE ELECT.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

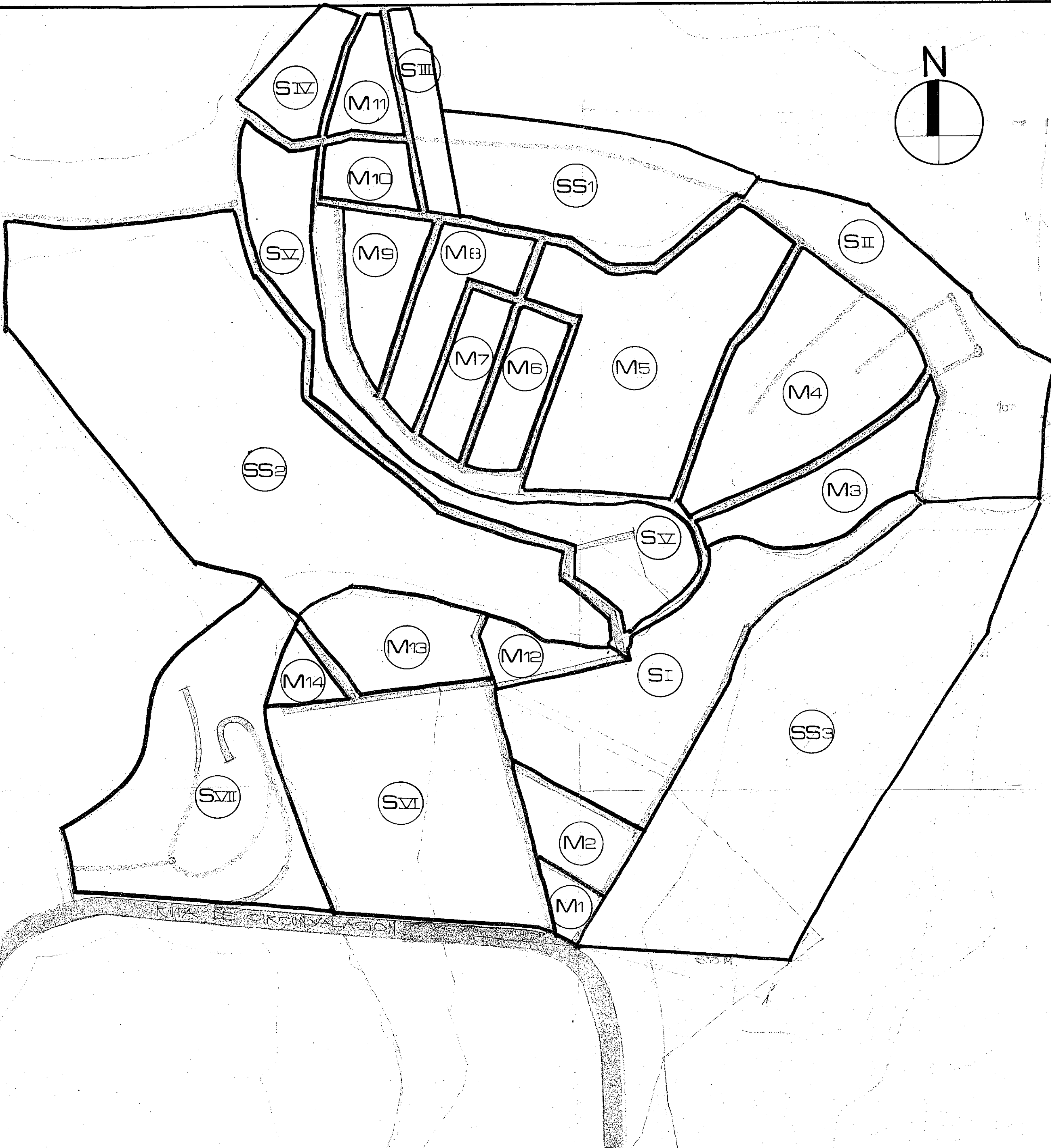
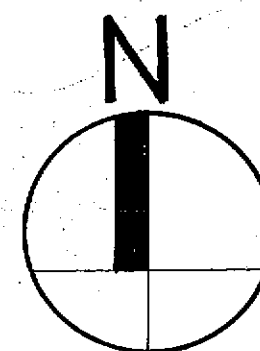
RED DE AGUA POTABLE

PLANONº

2

SAN LUIS, ABRIL 1980

ESCALA 1:4000



| | |
|---|----------------------|
| PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORÍA DE DESARROLLO | |
| PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTE - GRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCANDIQUE LA FLORIDA - EL- TRAPICHE Y EL CHORRILLO. | |
| PROVINCIA DE SAN LUIS. | 3ª ETAPA |
| ARQ: WALTER J CORREA - ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA | ZONA 1 |
| POTRERO DE LOS FUNES SECTORES Y MANZANAS | PLANO Nº 3 |
| SAN LUIS ABRIL 1980. | ESCALA 1:4.000 |

4.0. DIAGNOSTICO Y PROYECCIONES

4.0. - Diagnóstico y Proyecciones

4.1. - Tendencias

4.1.1. - Sectores Poblacionales

La población permanente de la localidad en el año 1970 fué de / 79 habitantes y la detectada en el relevamiento de Uso del Suelo fué de 210 habitantes. Estos valores significan una tasa media anual de / 16% MA, por lo que la población esperada para 1990 será de 546 hab.,/ adoptando como criterio de proyección la tasa histórica. Osea:

- . Población Actual (1980)..... 210 hab.
- . Población esperada (1990)... 546 hab.
- . Tasa de Crec.Medio Anual 70-80. . 16 %

4.1.2. Sectores Educativos

La población escolar actual llega a los 35 alumnos y teniendo / en cuenta la proyección de la población permanente futura de 546 habitantes en la localidad, se llegará (estimando en un 14% como población escolar) a 76 alumnos.-

4.1.3. Sectores Turísticos

La población turística por equipamiento en el año 80 fue de; // por hosterías 78 turistas y por campigs 440 según la máxima ocupación/ que ofrece el equipamiento turístico. La población turística residen-/ cial fué de 658 turistas para el mismo año. Siguiendo el mismo crite-/ rio que para El Volcán se adoptan las mismas tasas de crecimiento re-/ gistradas para la totalidad de la Zona I, para la modalidad del turis- mo que se aloja en Hosterías, osea el 12% medio anual. En el caso del/ turismo campamentista, la tasa es nula en razón del Rol asignado a esta localidad, osea de residencial urbana-turística. Este criterio será ex plicitado más claramente en el punto 5.0. Plan Urbano. Por lo tanto la población turística esperada que se alojará en hosterías será de 173 / turistas. En cuanto a la población turística residencial se adopta la/ misma tasa que para la población permanente, resultando entonces 1710/

turistas en residencias. Osea:

.Población esperada por hosterías... 173 turistas

.Población esperada por Campings.... 440 turistas (capacidad / actual.)

.Población esperada por residencias.1710 turistas (entiéndese/ por turismo residencial al que posee vivienda de fin de semana).-

4.1.4. - Sectores Salud

No existen datos de morbilidad y mortalidad desagregados por localidad que permitan evaluar el estado de salud de la misma.-

4.1.5. - Sectores vivienda

El F.O.N.A.V.I., por intermedio del I.P.V., construirá en esta localidad 5 viviendas. Teniendo en cuenta que el parque habitacional/ es de 42 viviendas permanentes, y que el 70% se encuentra en estado / de obsolescencia o precarias, es decir 30 viviendas, El F.O.N.A.V.I./ renovará el parque de viviendas en un 16%.-

4.2. - Déficit y Demanda de infraestructura

Si bien el nivel de provisión de servicios de agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, es aceptable en estos momentos, se deberá prestar particular atención a la evolución del crecimiento/ poblacional de la localidad teniendo en cuenta el posible desarrollo/ acelerado que tendrá la misma por efectos de la puesta en marcha del/ Hotel Internacional del Perilago.-

4.3. - Déficit y Demanda de Equipamiento Urbano

La información de la Situación Actual y Futura del equipamiento urbano de la localidad, se la ha volcado en un cuadro a efectos de visualizar más claramente sus valores absolutos.-

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 y transitoria. De resulta de ello se elaboraron los Planos de Densidades de / las mismas y de la población total, como así mismo la Edad de la Edificación. Como se podrá observar se individualiza claramente el área/ de localización de la población permanente y transitoria y las densidades adoptadas por ellas.-

Las densidades adoptadas para esta localidad teniendo en cuenta el rol asignado, explicitado en el Plan Director Urbano, fueron:

- . Densidad Media de 75 hab/has.
- . Densidad Baja de 40 hab./has. (Ver Plano Director)

Como elemento síntesis de la evaluación de la Situación Actual se elaboró el Plano de Estructura Interna Actual, en donde se expresa los principales elementos estructurales de la localidad y los Usos do minantes según sectores.-

POBLACION

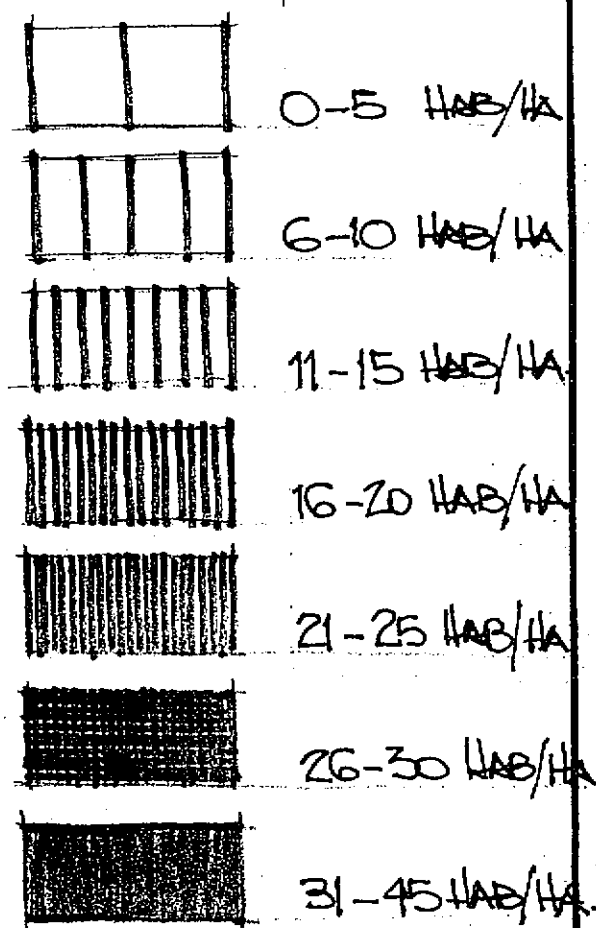
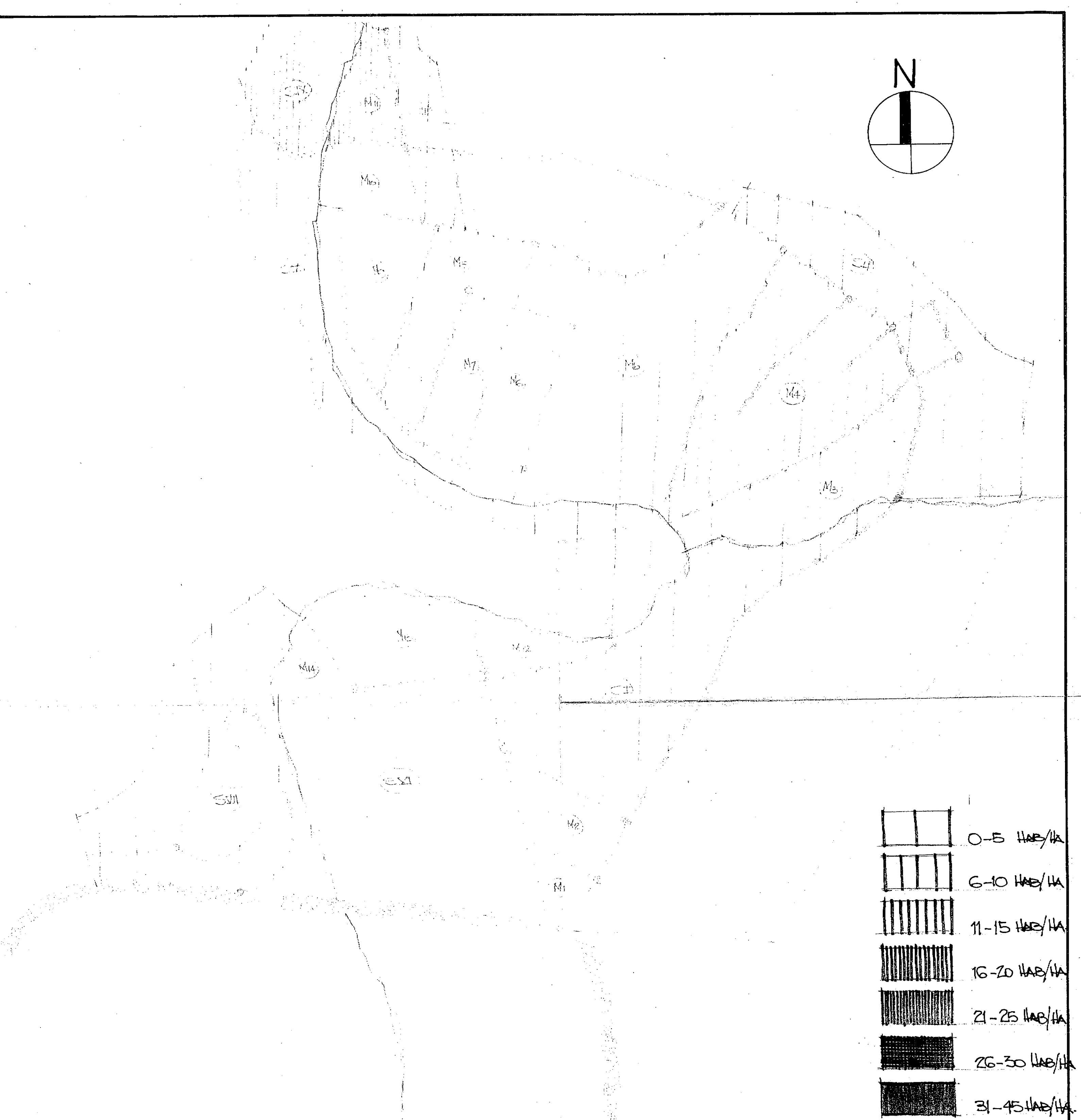
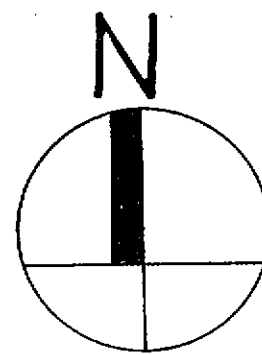
DENSIDADES POR SECTOR ~ AÑO 1980

| Sector ó Manzana | Poblaciones | | | Superficie Áreas H.A.S. | Densidad de Poblaciones | | |
|---------------------|-------------|-----------|-------|-------------------------------|-------------------------|-----------|-------|
| | Permanente | Turística | Total | | Permanente HAB/HAS. | Turística | Total |
| S-I | 5 | — | 5 | 11.8 | 0.42 | — | 0.42 |
| S-II | 20 | — | 20 | 8.0 | 2.50 | — | 2.50 |
| S-III | 5 | 28 | 33 | 1.2 | 4.17 | 23.3 | 27.47 |
| S-IV | 15 | — | 15 | 1.3 | 11.54 | — | 11.54 |
| S-V | 5 | 56 | 61 | 7.8 | 0.64 | 7.18 | 7.82 |
| S-VI | — | — | — | 6.5 | — | — | — |
| S-VII | 30 | 126 | 156 | 6.5 | 4.62 | 19.38 | 24.00 |
| M-1 | — | 7 | 7 | 0.5 | — | 14.00 | 14.00 |
| M-2 | — | — | — | 1.5 | — | — | — |
| M-3 | 10 | 14 | 24 | 2.5 | 4.00 | 5.60 | 9.60 |
| M-4 | 55 | 91 | 146 | 8.1 | 6.79 | 11.23 | 18.02 |
| M-5 | 20 | 84 | 104 | 9.5 | 2.11 | 8.84 | 10.95 |
| M-6 | — | 63 | 63 | 2.5 | — | 25.20 | 25.20 |
| M-7 | 5 | 91 | 96 | 2.2 | 2.27 | 41.36 | 43.63 |
| M-8 | 25 | 56 | 81 | 2.7 | 9.26 | 20.74 | 30.00 |
| M-9 | — | — | — | 2.6 | — | — | — |
| M-10 | — | 14 | 14 | 1.0 | — | 14.00 | 14.00 |
| M-11 | 15 | 21 | 36 | 1.3 | 11.54 | 16.15 | 27.69 |
| M-12 | — | 7 | 7 | 0.9 | — | 7.78 | 7.78 |
| M-13 | — | — | — | 1.4 | — | — | — |
| M-14 | — | — | — | 0.5 | — | — | — |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Totales : | 210 | 658 | 868 | 81.0 | 2.59 | 8.12 | 10.72 |

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.P. | P.T.R. | P.T.E. | | | DEMANDA TEORICA AG. m ² . | USO DEL SUELO LO ACTUAL m ² . | DEMANDA TEORICA FUT. m ² . | DEMANDA REAL FUTURA m ² . |
| | TUA 021 | TUA 021 | TUA 356 | TUA 300 | TUA 1864 | Hotel | | | Camping | | | | | | |
| EL VOLCAN | Comercio diario | 440 | 770 | 770 | 300 | 1864 | 450 | 786 | 786 | 750 | 2.772 | 280 | 380 | 415 | 65 |
| | Sanidad | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | 56 | 50 | 85 | 53 |
| | Estacionam. | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | 14.495 | 900 | 21.538 | 20.630 |
| | Club(deportivo) | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | 7.464 | --- | 11.088 | 11.088 |
| | Educación | 440 | --- | --- | --- | 440 | 480 | --- | --- | --- | 430 | 576 | 500 | 720 | 220 |
| | Hotel | --- | --- | --- | --- | 356 | --- | --- | 786 | --- | 786 | 5.340 | 2.470 | 11.790 | 9.320 |
| POTRERO de los FUNES | Camping. | --- | --- | --- | 300 | 300 | --- | --- | --- | 760 | 760 | 24.900 | 12.600 | 62.250 | 49.650 |
| | Comercio Diario | 210 | 688 | 78 | 440 | 1.386 | 546 | 1710 | 173 | 440 | 2.869 | 208 | 147 | 430 | 283 |
| | Sanidad | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | 41 | 36 | 86 | 51 |
| | Estacionam. | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | 10.769 | --- | 22.292 | 22.292 |
| | Club(deportivo) | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | 5.544 | 955 | 11.476 | 10.521 |
| | Educación | 210 | --- | --- | --- | 210 | 546 | . | . | . | 546 | 210 | 500 | 450 | --- |
| EL CHORRILLO | Hotel | --- | --- | 70 | --- | 70 | --- | --- | 173 | --- | 173 | 1.170 | 650 | 2.595 | 1945 |
| | Camping | --- | --- | --- | 440 | 440 | --- | --- | --- | 440 | 440 | 36.520 | 11.700 | 36.520 | 24.020 |
| | Comercio Diario | 1.275 | 405 | 16 | --- | 1740 | 4324 | --- | --- | --- | 4.324 | 261 | 1.090 | 678 | . |
| | Sanidad | . | . | . | . | . | . | --- | --- | --- | . | 52 | 26 | 136 | 110 |
| | Estacionam. | . | . | . | . | . | . | --- | --- | --- | . | 15.520 | --- | 35.151 | 35.151 |
| | Club(deportivo) | . | . | . | . | . | . | --- | --- | --- | . | 6.960 | 39.530 | 18.096 | --- |
| EQUIPAM. TURISTICO | Educación | . | . | --- | --- | 191 alum. | . | --- | --- | --- | --- | 1146 | 800 | 3758 | 2998 |
| | Hotel | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | Camping | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

FUENTES: CENSOS NACIONAL 60-70- RELEVAMIENTO USO DEL SUELO-1960- 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

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

ZONA I

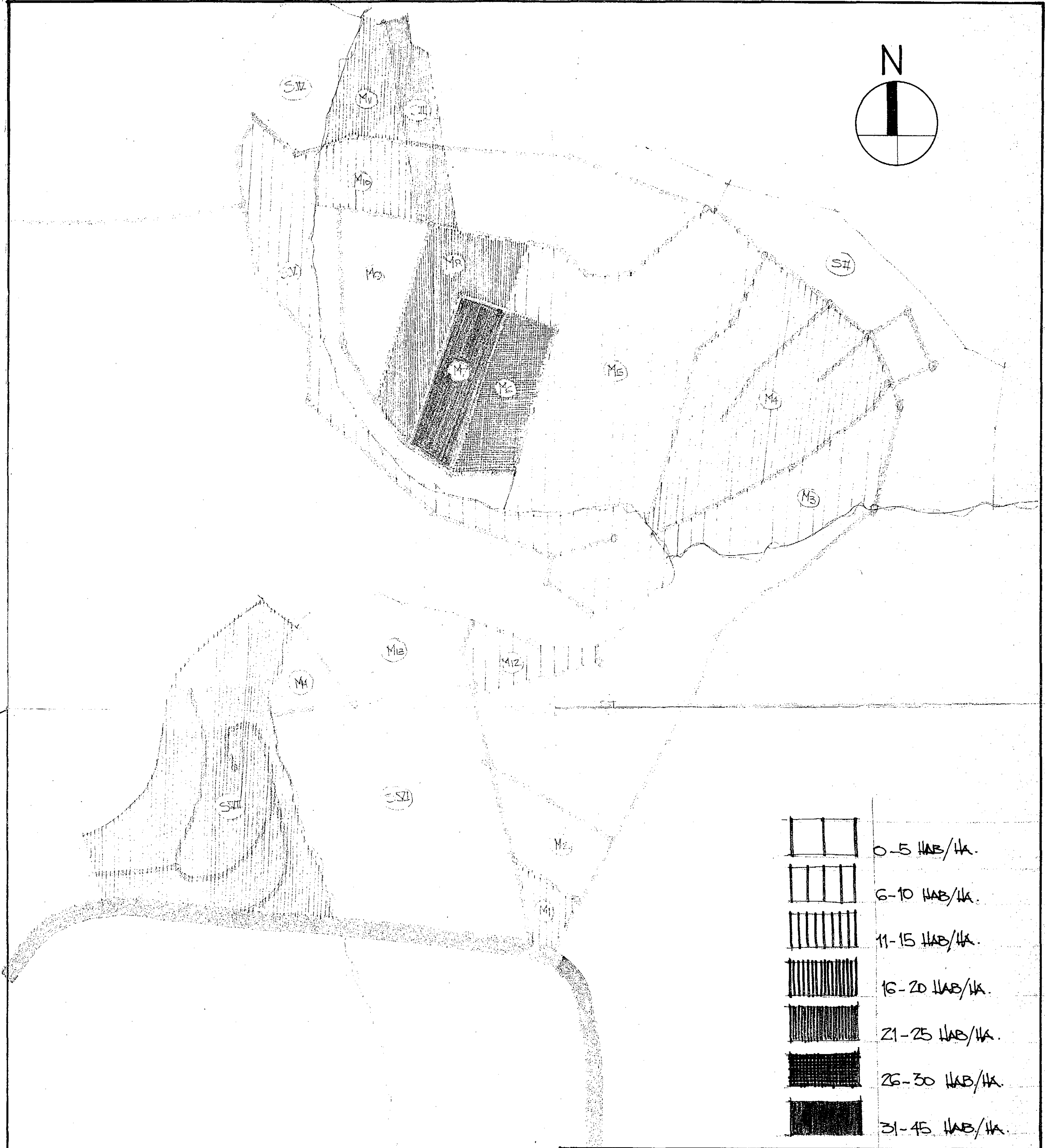
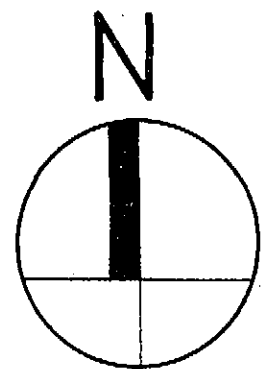
POTRERO DE LOS FUNES
DENSIDAD POBLACION PERMANENTE

PLANO Nº

4

SAN LUIS, ABRIL 1988

ESCALA 1:4000



| | |
|--|---------------|
| | 0-5 HAB/HA. |
| | 6-10 HAB/HA. |
| | 11-15 HAB/HA. |
| | 16-20 HAB/HA. |
| | 21-25 HAB/HA. |
| | 26-30 HAB/HA. |
| | 31-45 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 TRAPICHE Y EL CHORRILLO

PROVINCIA DE SAN LUIS

3ª ETAPA

ARQ: WALTER J. CORREA ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA

ZONA I

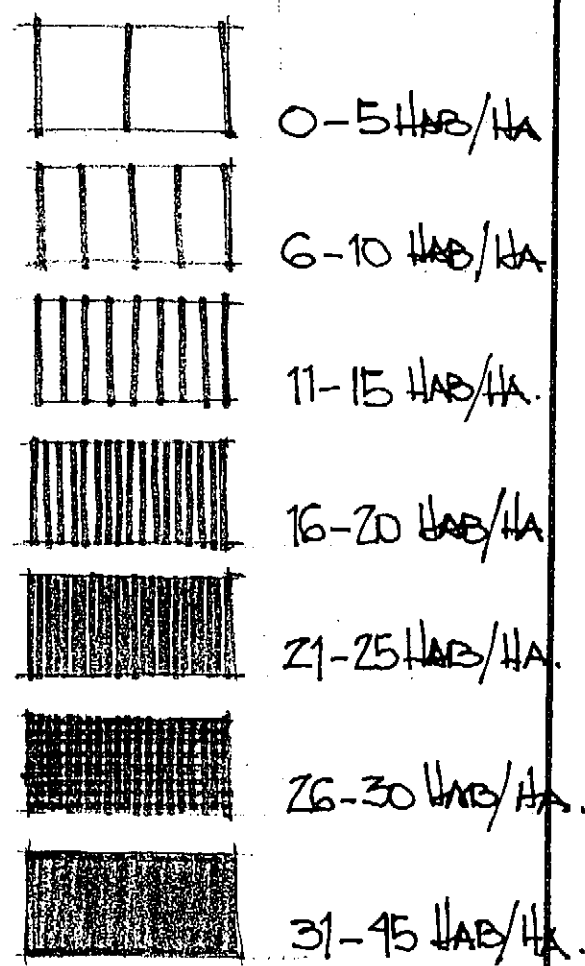
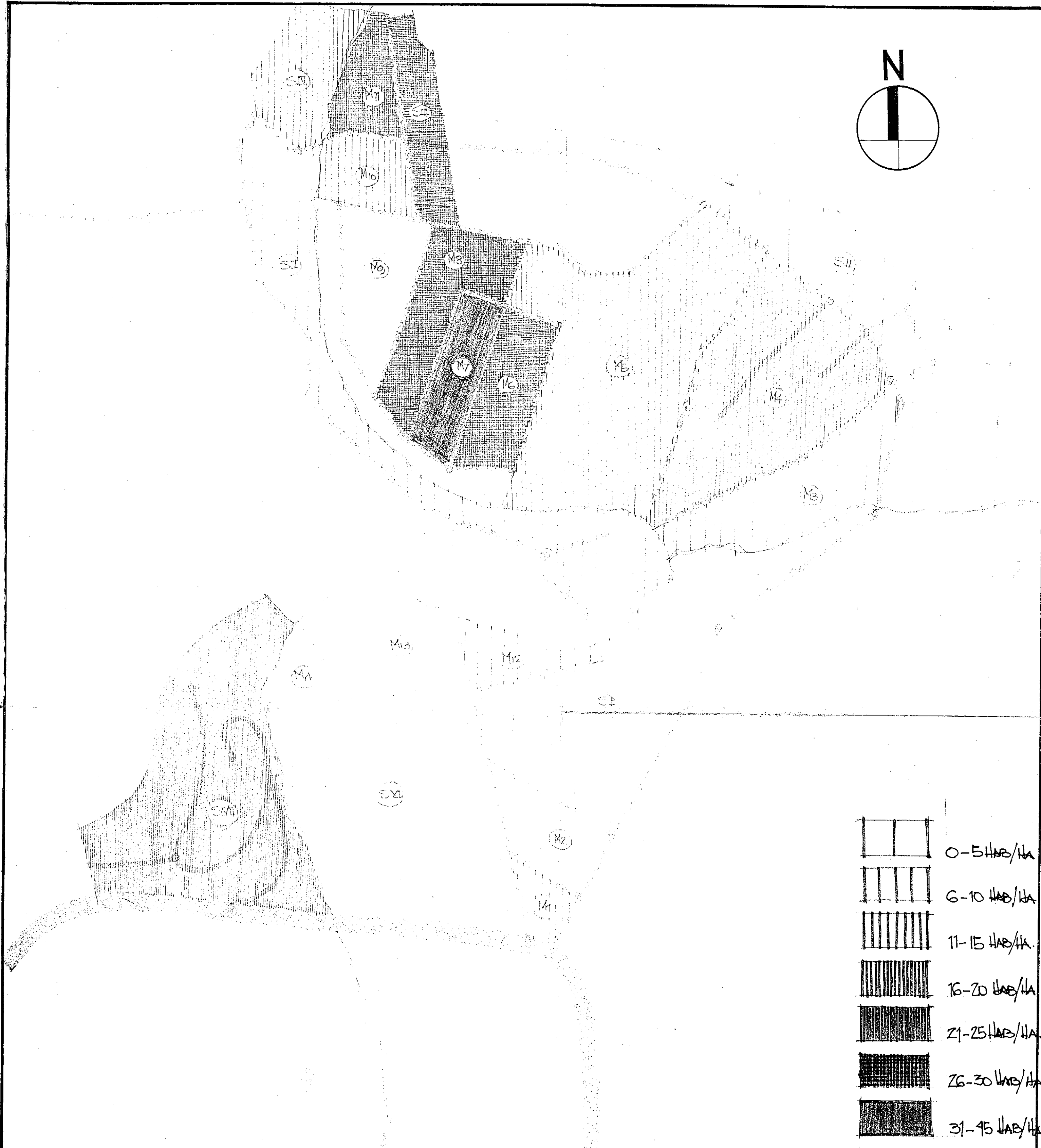
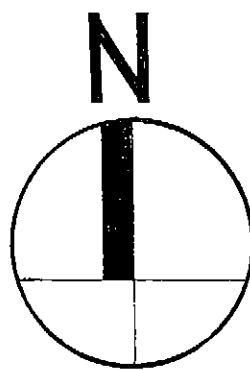
POTRERO DE LOS FUNES
DENSIDAD POBLACION TRANSITORIA

PLANO Nº

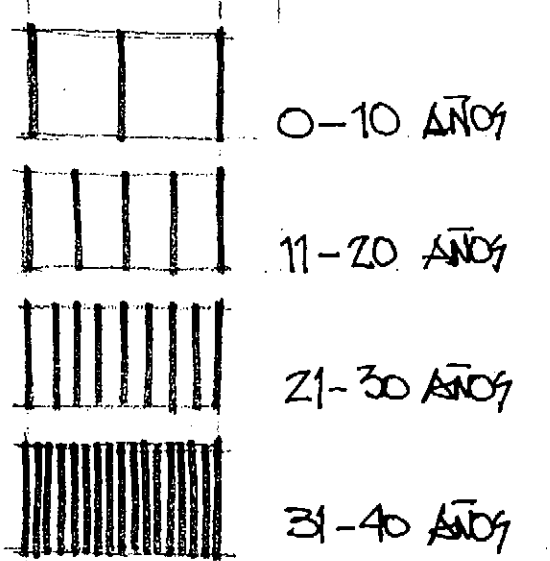
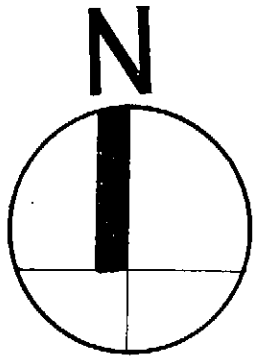
5

SAN LUIS ABRIL 1980

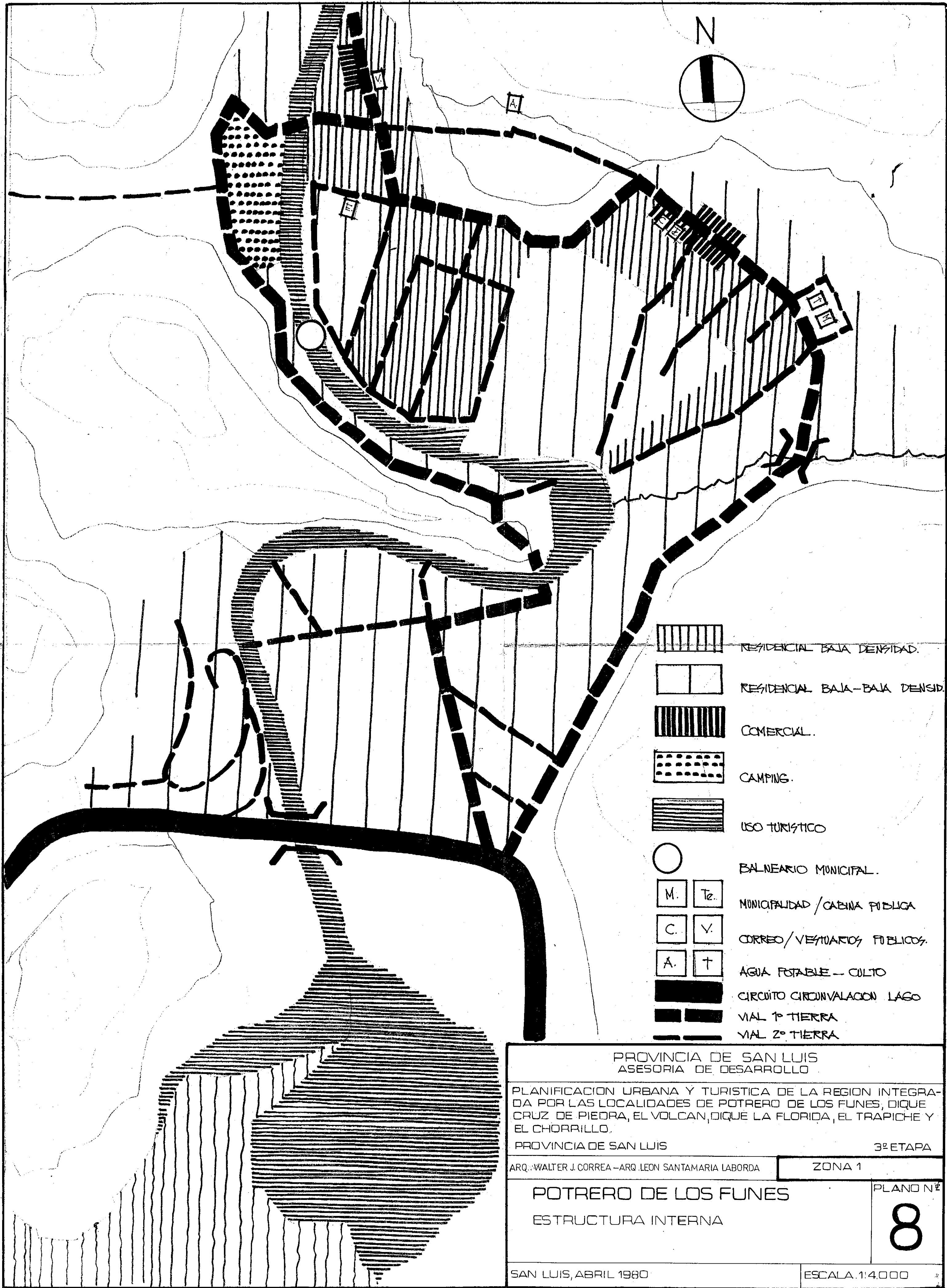
ESCALA 1:4000



| | |
|--|---------------|
| 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 TRIPI-CHE Y EL CHORRILLO | |
| PROVINCIA DE SAN LUIS. | 3ª ETAPA |
| ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON SANTAMARIA LABORDA | ZONA 1 |
| DENSIDAD TOTAL | PLANONº |
| DENSIDAD POBLACION PERMANENTE Y TRANSITORIA | 6 |
| 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 1 |
| POTRERO DE LOS FUNES EDAD DE LA EDIFICACION | PLANONº 7 |
| SAN LUIS ABRIL 1980 | ESCALA 1:4.000 |



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

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

ZONA 1

POTRERO DE LOS FUNES

ESTRUCTURA INTERNA

PLANO N°

8

SAN LUIS, ABRIL 1980

ESCALA 1:4.000

5.0. PROPUESTA

6.0. CODIGOS URBANOS

POTRERO DE LOS FUNES

PROPUESTA:

El Potrero de Los Funes pertenece a la sub-región denominada Zona I; en el análisis regional, quedó definido su rol urbano-turístico en base a su encuadramiento dentro del conjunto considerado.-

El Potrero está dividido en dos áreas, en base a las consideraciones de roles asignado; la primera la constituye el área urbana de Potrero en donde se ordena y acentúa su vocación de zona residencial, y la segunda está conformada por el Lago Potrero de los Funes y su área / contigua (Perilago), de fuerte vocación turística, con el equipamiento de mayor jerarquía (Hotel Internacional en construcción) y un tratamiento de uso turístico altamente calificado que pueda o tienda a equilibrar el "peso relativo" del Hotel. Este concepto de corrección del / desequilibrio en el equipamiento se ve reforzado con la propuesta de equipamiento en la zona denominada Parque Recreacional y Deportivo, cercano a Dique Cruz de Piedra.-

5.0. - PLAN URBANO

5.1.(a)- Zonificación Urbana- Plano nº .11..

La propuesta de ordenamiento urbano que se expresa en el Plan Director, separa dos Áreas, la primera el pueblo de Potrero de Los Funes y la otra el espejo de agua y el perilago del Dique.-

En el pueblo de Potrero la propuesta conserva el uso Residencial, se incorporan mayor extensión de Calles Urbanas, de manera de favorecer nuevos loteos e intensificar el uso del suelo urbano, el cual se / encuentra con más del 50% desocupado.-

El otro componente básico del Plan es el uso que se le da al recurso turístico. En este caso, se destina para ese uso la zona del Balneario y de Camping, reservando para uso de los locales toda la zona / aledaña al Río Potrero.-

///

Las dos áreas Residenciales propuestas tienen una variación en // cuanto a la densidad, en la más vieja la densidad es mayor y se encuentra servida por un área comercial actual ubicada a ambos lados de Ca-// lle Mitchel; la otra zona residencial, es la trama más abierta en don- de se propone una nueva zona comercial ubicada aproximadamente en la / Zona Central del área, ésta termina en la calle de Circunvalación del Lago.-

5.2. - Sistema Vial Urbano:

El Sistema Vial propuesto está jerarquizado a dos niveles. La primera jerarquía vial está dada para la Calle M.T. Mitchel que nace en / el Circuito de Circunvalación y se interna en la zona urbana, reco- // rriéndola perimetralmente.-

Esta calle es la que se propone pavimentar, llega al centro Institucional y Comercial y además llega al acceso del Balneario y Camping. En los encuentros con el Río, se propone la construcción de puentes, / los que totalizan tres, estas obras se consideran indispensables tanto como jerarquización vial, como en el aspecto práctico de no dejar ais- ladas las zonas en momentos de crecientes del Río.-

La segunda jerarquía vial está dada para las calles internas de / la zona urbana, en todos los casos, las calles son de tierra y acá se/ propone aumentar la extensión de la red, con nuevas aperturas, lo que/ incrementaría las posibilidades de nuevas Residencias en el 80% de las ya existentes.-

5.3. - Delimitación del Area Urbana:

Figura en el Capítulo II, Zonificación Urbana del Código de Pla-/ neamiento de El Potrero de Los Funes.-

LAGO POTRERO DE LOS FUNES5.1.(b)- ZONIFICACION PREVENTIVA

Uso Actual: (Ver Plano n°...¹²..., Perilago Potrero de Los Funes, Uso // del Suelo.).-

Dentro de la Zona de Potrero de Los Funes, distinguimos dos partes, la primera corresponde a la Zona Urbanizada del Pueblo de Potrero que / ya fué tratada anteriormente; y la segunda corresponde al Lago de Potre^{ro} y su zona inmediata de perilago que se describirá a continuación.-

Se accede desde San Luis por un cañón de sierras altas, verdaderos paredones, denominado Quebrada de Cóndores. En esta zona, en días no la^{borables}, es costumbre de los lugareños estacionar a lo largo de la Ru^{ta}, para descansar y hacer lugar de pequeñas reuniones, este es un lugar de esparcimiento y también de baño.-

El uso de la zona no está reglamentado y produce entorpecimientos/ en el tránsito y mal uso en cuanto a que no es un lugar adaptado para / esas circunstancias.-

A la entrada del Lago, se encuentra emplazado un edificio en cons^{trucción}, que es un Hotel Internacional de cinco estrellas y en un área vecina se ubica el Camping de Potrero .-

La presencia de este equipamiento turístico tan desproporcionado a los existentes en el área, ha producido un condicionamiento total al // tratamiento del área y de la Zona I del presente trabajo.-

El sector denominado en plano como el n° 1, es un área sin uso, en parte forestada y que se encuentra entre la línea de borde del Lago y / la Calle de Circunvalación. Esta zona es susceptible de aprovechar para/ fines turísticos, no así el área que se ubica enfrente, por cuanto son/ sierras de laderas empinadas.-

A todo el Lago, lo bordea una Calle de Circunvalación, que se usa/ como autódromo y que permite realizar una apreciación cómoda y completa del Lago.-

///

Continuando con la descripción se encuentra el sector 2, donde se localiza el Club Náutico "El Biguá", que es el único de la zona y está equipado con un muelle embarcadero y un área de uso social.-

En la zona opuesta, se localiza un área de suaves ondonadas actualmente sin uso y a continuación se ha realizado un loteo, Villa King de/ 450 lotes aproximadamente, los cuales se encuentran contruidos unas 15 viviendas, con tipos de construcción de mala calidad y niveles muy heterogéneo. La zona 3, está ocupada por tierras anegadizas, donde los turistas acampan libremente.-

La zona 4 es una Sierra que se interna en el espejo de agua, esta/ área de muy buen recurso panorámico, está sin uso actual.-

La zona 5, es en general la más trabajada, acá se encuentran áreas más o menos forestadas, también existen plataformas con miradores, y se localizan Camping no reglamentados, existe un área de borde donde se // realizan botadura de lanchas sin muelles.-

En general, como lo marca en el Plano, el área del perilago presenta muy buenas posibilidades de uso turístico, que es necesario explotar y organizar.-

EL ROL DEL AGUA:

La presencia del Hotel Internacional ha condicionado la propuesta/ de toda el área y también de la Zona I. Por tal motivo, a esta zona se/ le asigna el rol dentro del conjunto, como de explotación turística de/ alto nivel y que pueda presentar equipamientos comparables, que muestren un equiparamiento al nivel del Hotel Internacional.-

Propuesta:

De acuerdo al rol asignado al área y en base a las condiciones topográficas de la rivera del Lago, se ha realizado la propuesta de tratamiento integral de la Zona.-

///

///

Para ello se ha dividido la zona en sectores, los que se caracterizan a continuación:

Para el Sector 1 que es el área del Hotel, se propone la supresión del Camping "El Potrero", por cuanto puede desjerarquizar el uso, asignándole el espacio forestado actual, para los jardines y recreos verdes de uso exclusivo del Hotel. También se le asigna al Hotel un amplio / / frente en el borde del Lago de 600 m. aproximadamente, lo que le permitirá organizar paseos y zonas de jardines, que lo conecten con los dos espacios parques contiguos.-

El Sector 2 se organiza a partir del encuentro de la Circunvalación y el camino al Volcán, en un área de 4,8 Has. de superficie de Parque Público, que es una zona forestada que permite organizar paseos, // cuenta con una pasarela peatonal, por la que se accede a dos puntos de observación destacados que permiten la contemplación del paisaje y los eventos náuticos que se lleven a cabo en el Lago.-

En ambos extremos de esta zona, se ubican estacionamientos de vehículos y espacios para instalar tribunas de observación, lo mismo que / graderías naturales en la falda de las Sierras, a efectos de facilitar las instalaciones cuando se realicen carreras de autos en la pista de // Circunvalación.-

El Sector 3 y 5, tienen el mismo uso, es decir el de área de Club Náutico. El Sector 5 es el actual Club Náutico "El Biguá" y el otro es de reserva. Ambos deberán contar con las instalaciones apropiadas y además muelles y atracadero para embarcaciones. El acceso está previsto desde la Calle de Circunvalación, tienen una superficie de 3.4 has y 3,0 // has. respectivamente.-

El Sector 4 es un área destinada a Parque Público y tiene una superficie de 2,8 has. En el frente con la Calle de Circunvalación, se ubica un estacionamiento con tribunas, para eventos automovilísticos; pero / cuando no existan, los estacionamientos sirven para permitir que se recorra exclusivamente a pie todo el Parque.-

/ / /

///

En la rivera del Lago, existen puntos de observación de interés y se complementa con servicios comerciales (pequeños restaurantes y confiterías).-

El Sector 6 es una zona anegadiza, por lo tanto se deberá prohibir el uso, sobre todo la localización libre de campamentismo. Esta zona, tiene depositado mucho material de arrastre del Río Potrero.-

El Sector 8 es otra Área Parque Público, que tiene la posibilidad de tener en la parte más alta un espacio de estacionamiento y lugar para tribunas. La zona tiene una superficie de 3,4 Has. y posee en las lengüetas de terreno que penetran al Lago, puntos de observación. Desde uno de ellos podrá implementarse una pintoresca escalinata, que penetre en el extremo de la zona R2, y en lo alto, emplazarse un punto de observación y servicio comercial de confitería. Este punto, es el que tiene mayor dominio visual de toda el área.-

El Sector 9 de 6,5 Has., es un área de reserva para Club Náutico, el cual podrá estar al servicio de su área Residencial contigua. El equipamiento es el mismo de los otros propuestos.-

El Sector 10 es el de mayor extensión, tiene 9,6 Has. y su uso es el de Área Parque Público. En esta zona, existen dos posibilidades de completar zonas con puntos de observación y servicios comerciales como ya lo explicamos para zonas similares. También se puede implementar en la zona un área de muelles que permitan la botadura de lanchas y veleros, de particulares que no pertenezcan a determinados Clubs. Se ha instalado un estacionamiento en la zona media, por existir terreno apropiado para ello. Se completa el equipamiento con forestación del área.-

En cuanto a la localización de Áreas de Uso Residencial, se ha podido distinguir dos tipos de áreas, la primera denominada "R1", es vecina al Loteo de Villa King, completándose el espacio hasta la Calle que conecta con el Volcán y la otra, "R2" que se ubica en la Sierra que penetra en el perímetro del Lago; y la otra en la zona oeste que /

/ / /

///

limita con la Calle de Circunvalación y el pie de sierra en el otro extremo.-

Zona Residencial "R 1"

Uso predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar, de densidad/media, hosterías.-

Complementario: Comercial de uso diario.-

Parcelamiento: Superficie: 1.000 m2 mínimo

Frente: 20 m. mínimo.

Altura de Edificación:

Hasta dos plantas, predominante una planta.

Retiros: De frente 5 m. mínimo.

Lateral, dos obligatorio: 3,00 m mínimo

Tipo de construcción: Techo inclinado, mínimo dos pendientes, material:/tejas rojas.-

Construcción: con predominio de construcción sistema tradicional.-

Zona Residencial "R 2"

Uso predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar , de densidad baja, Hosterías.

Complementario: Comercial de uso diario.-

Parcelamiento: Superficie: 2.500 m2 mínimo.

Frente: 25 m. mínimo

Altura de Edificación:

Hasta dos plantas, predominante una planta.

Retiros: De frente 10 m. mínimo.

Lateral: dos, ambos lados, 5 m. cada uno, mínimo.

Tipo de construcción:

Techo inclinado, mínimo dos pendientes, material tejas rojas.

Construcción con predominio de sistema constructivo tradicional.

Delimitación de las parcelas, con cetos verdes.-

6.0. - CODIGO URBANO

Localidad: POTRERO DE LOS FUNES

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 POTRERO DE LOS FUNES

Art.1º-DELIMITACION DEL AREA URBANA DE POTRERO DE LOS FUNES

Se define como Area Urbana de Potrero de Los Funes, al espacio/
comprendido dentro del siguiente polígono (Ver Plano nº...3...'. Secto-/
res y Manzanas).-

1.- Desde el punto de intersección de la Calle M.T. Mitchel con
el Circuito de Circunvalación del Lago de Potrero de Los Funes, en di-
rección al noreste por una línea paralela y a 100 m. de Calle M.T. Mit-
chel,; y continuando en forma paralela a la Calle en dirección norte y
luego oeste (línea curva).-

2.- En línea paralela a Calle de acceso a Balneario y separada/
100 m. de ella, hasta el final de Calle, desde allí en dirección Este/
a Oeste, atravesando el Río Potrero hasta 150 m.-

3.- Desde el punto anterior y en una línea paralela a la calle/
que bordea el Río Potrero, separada 100 m. de esta, continúa en direc-
ción sur, hasta 200 m. el límite del Camping.-

4.- Desde el punto anterior en línea imaginaria, dirección nor-
te a sur, luego continúa envolviendo en dos líneas quebradas la urbani-
zación existente, hasta encontrarse con la calle Circunvalación del La-
go.-

5.- Por la Calle de Circunvalación del Lago , en dirección oes-
te a este, hasta el encuentro con la iniciación de Calle M.T.Mitchel.-

///

Art. 2º-ZONAS RESIDENCIALES

Concepto: Entiéndese por Zona Residencial al área de uso de unidades / unifamiliares y multifamiliares destinados 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 "R1", al área destinada al / uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar, de densidad media, con usos complementarios compatibles con el Residencial, y que preserven el carácter de área urbanizada de viviendas de usos permanente.-

2.1.2. - Delimitación: Comprende los siguientes Sectores (Ver Plano nº 3.. Sectores y Manzanas).-

R1 (1).- Manzanas M3- parcial de M4 y M5, M6- M7-M8, parcial de M9, // M10 y M11.- Limita al norte con la Calle M.T. Mitchel, al sur este con el Río Potrero; al sur y oeste con Calle M. Pescador y Río Potrero.-

R1 (2).- Sector IV y V- Limita al Este con Río Potrero, en dirección / sur-oeste; al nor-oeste con la Calle perimetral por el alto / del Río Potrero.-

2.1.3. - Uso Admisible:

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

Complementario: Comercio Diario, de Bienes, categ.: 1 y 5.-

Educacional

///

Sanitario

Religioso

2.1.4. - Parcelamiento:

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

Superficie: 500 m² mínimo y 800 m² máximo.

Frente: 10 m. mínimo

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, exclusivamente en planta baja, para Hosterías y Residenciales máximo dos plantas.-

2.1.7. - Patios, Fondos de Manzanas:

De la Reglamentación establecida 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 destinadas a Viviendas, mínimo un espacio por vivienda. Dimensiones 2,50 m. por 5,00m, por unidad. Para Hosterías, Residenciales, se prevé un 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 R2 al área destinada al uso / de viviendas unifamiliares y multifamiliares, de densidad baja; con / / frentes edificados discontinuos y usos complementarios que acentúen el / carácter de vivienda de uso permanente y principalmente de fin de sema-

///

na o transitoria de temporadas.-

2.2.2. - Delimitación: Comprende los siguientes Sectores (Ver Plano n° 3... Sectores y Manzanas).-

R 2 (1).- Sector S1, parcial de Subsector SS3; Sector SVI; Manzanas M1-M2- M12- M13 y M14. Limita al norte con el Rfo Potrero; al este con una línea quebrada y paralela a la calle M.T. Mitchel, distante 100 m. y al Sur con el Circuito de Circunvalación // del Lago Potrero.

2.2.3. - Uso Admisible:

Predominante: Residencial, Vivienda unifamiliar y multifamiliar de uso/temporario, de densidad baja. Hosterías y Residenciales.-

Complementario: Comercio Diario, de Bienes, Categ.: 1 y 5.-

Educacional

Sanitario

Religioso

2.2.4. - Parcelamiento:

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

Superficie: 800 m2 mínimo y 1.500 m2 máximo

Frente: 15 m. mínimo

2.2.5. - Indices Urbanos:

F.O.S. Max. 0.40...

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

2.2.6. - Altura de Edificación:

Solo se permitirá en la zona 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 vehículo en el interior de los lotes o parcelas destinados a viviendas. Di-

///

mensiones 2,50 m. por 5,00 m. por unidad. En Hosterías y Residenciales, se permitirá un estacionamiento cada dos habitaciones.-

2.2.9. - Retiros:

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

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

2.3. - Zona Residencial -Comercial "RC"

2.3.1. - Concepto: Entiéndese por zona Residencial-Comercial "RC", a un área que en forma de franja se ubica en ambos frentes de Calle de 1º jerarquía./ Tiene por objeto, ordenar y concentrar el uso Comercial destinado para/ los habitantes de la Zona y la población turística. Se entiende la denominación de Residencial-Comercial, porque actualmente existe ese tipo / de uso combinado y compatible.-

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

R C 1.- Una franja de 50 m. a ambos lados de la calle M.T.Mitchel, en / el tramo comprendido desde la Municipalidad hasta donde se bifurca la calle Mitchel.-

R C 2.- Una franja de 50 m.a ambos lados de la calle que marca el acceso oeste a Potrero y que parte de Circunvalación.-

2.3.3. - Uso Admisible:

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

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

Comercio " de Sevicios:categ. 1

Comercio periódico, de Bienes, Categ.: 1- 2- 3- 4- 5- 6 y 7.-

Comercio periódico de Servicios, categ.: 1- 2- / 3-4-5-6-7-8 y9

(Ver Anexo I y II)

Complementario: Educacional

Sanitario

///

Religioso

Cultural y Deportivo

Societario

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

Superficie: 800 m² mínimo

Frente: 12 m. mínimo

2.3.5. - Indices Urbanos:

F.O.S. Max. 0,50

F.O.T. Max. 1

2.3.6. - Altura de Edificios:

Solo se permitirán construcciones en Planta Baja.

2.3.7. - Patios y Fondos de Manzana:

De las Reglamentaciones establecidas en el Capítulo 1º.-

2.3.8. - Estacionamiento:

Será obligatorio prever un estacionamiento para vehículo por vivienda uni y multifamiliar, de 2,50 m. por 5,00 m. por unidad; dentro / del lote o parcela. En caso de Hosterías y Residenciales, se admitirá / un estacionamiento por cada dos habitaciones.-

2.3.9. - Retiros:

Retiros de frente, obligatorio: 5,00 m. mínimo

Art. 3º.-ZONA TURISTICA "T"

3.1. - Concepto: Esta zona corresponde al espacio que ocupa el cauce natural / de el Río Potrero de Los Funes y se ha definido como área a efectos de / poder hacer posible el control y ordenamiento de su uso.-

Se deberán construir defensas a efectos de poder evitar el poder erosivo de las crecientes del Río.

3.2. - Delimitación: Comprende al cauce natural del Río Potrero.

3.3. - Uso admisible:

Predominante: Zona de Recreación Turística, de baños exclusivamente. pa

///

///

seos peatonales y terrazas de observación.-

Incompatible: Prohibición de: instalación de Camping en toda la zona, //
asadores, dormitorios al aire libre, lavado de utensilios
y cosas y aseos personales o vehículos. Libre estaciona-/
miento de automóviles, ómnibus y camiones.-

Art.4º.- ZONA INSTITUCIONAL "I"

4.1. - Concepto: Se entiende como Zona Institucional a las áreas urbanas desti-
nadas para usos del Equipamiento Institucional Urbano, es decir donde /
se localizan los servicios administrativos correspondientes a la jerar-
quía urbana de la Localidad.-

4.2. - Delimitación: Corresponde a los siguientes Sectores (Ver plano nº ³3...
Sectores y Manzanas).-

I 1 (1).- Parcial del Sector SII.- Limita al sur con la calle M.T. Mit-
chel y al oeste, norte y este con las tres calles s/nombre //
que rodean al actual emplazamiento de la Municipalidad.-

I 1 (2).- Parcial de la Manzana 9. Limita al norte con calle M.T. Mit-/
chel, al este con calle Malvinas Argentinas y al oeste con ca-
lle M. Pescador, al sur con parcial de la manzana 9.-

4.3. - Uso admisible:

Predominante: Institucional y Equipamiento Urbano

Municipalidad

Registro Civil

Educacional: Primario y Pre-escolar.

Sanitario: Sala de Primeros Auxilios.

Telecomunicaciones

Complementario: Salón de usos múltiples Municipales

4.4. - Parcelamiento: Parcela Única

4.5. - Altura de Edificación:

Solo será permitido construcciones en Planta Baja.-

///

///

4.6. - Estacionamiento:

Se deberá prever estacionamiento para uso Oficial y Público.-

4.7. - Retiros:

Los que correspondan a las áreas residenciales contiguas.

Art.5º.- ZONA DE CAMPING "Z C"

5.1. - Concepto: Se denomina Zona de Camping a un área especialmente preparada para recibir ese uso. El terreno está delimitado y cercado, posee / calles internas que ordenan el tránsito y definen las manzanas y lotes para carpas y casas rodantes. Posee servicios de agua fría y caliente, / baños, lavaderos de ropa y vajilla, luz pública y en c/lote desagües, / etc.-

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

Z C.- Parcial del Sector S V.- Límite con la calle M.T. Mitchel al // norte; al oeste con la calle perimetral al Río y al este con el Río Potrero; al sur con parcial del Sector SV.-

5.3. - Uso admisible:

Predominante: Área de Camping y Recreacional .-

Complementario: Comercio Diario.

5.4. - Estacionamiento: Deberá preverse estacionamiento dentro del predio del Camping.-

5.5. - Retiros: Los que correspondan al Área de Uso Residencial contiguo.-

Art.6º.- ZONA DE SIERRAS "Z S"

7.1. - Concepto: Son áreas de sierras que se encuentran dentro del área urbana o enmarcan el límite urbano, por lo que se ha creído conveniente identificarlas.-

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. Minimerca |
| | | 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 Optica 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 ge- nerales. |
| | | 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 pa- ra automotores. Venta de máquinas, implementos y repuestos agrícolas. Venta de maquinarias industriales |
| | | 7) Expendio de gasolina y lubrican- tes. |
| 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 |
|-------|------|---|
| | | <p>4) Alimentación</p> <p>Comedores, restaurantes. Confi- terías.</p> <p>Bares, Salones de té. Choperías</p> <p>Cantinas. Parrillas.</p> |
| | | <p>5) Hotelería y alojamiento.</p> |
| | | <p>6) Diversión y recreación.</p> <p>Cines. Teatros.</p> <p>Salones de Baile.</p> <p>Whisquerías. Night Clubs.</p> <p>Boites.</p> <p>Bowlings.</p> |
| | | <p>7) Automotor</p> <p>Reparaciones menores.</p> <p>Lavado, limpieza y engrase de automotores.</p> <p>Playas de estacionamiento. Gara- jes.</p> |
| | | <p>8) Transporte y turismo.</p> <p>Agencias de viajes.</p> <p>Estaciones de ómnibus.</p> <p>Transporte de pasajeros (agen- cias, depósitos).</p> |
| | | <p>9) Depósitos y almacenamiento. Al- macenes y depósitos generales.</p> <p>Cámaras frigoríficas.</p> |
| | | <p>10) Ferias ganaderas o industriales</p> |

ANEXO II - ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS
INSTITUCIONALES

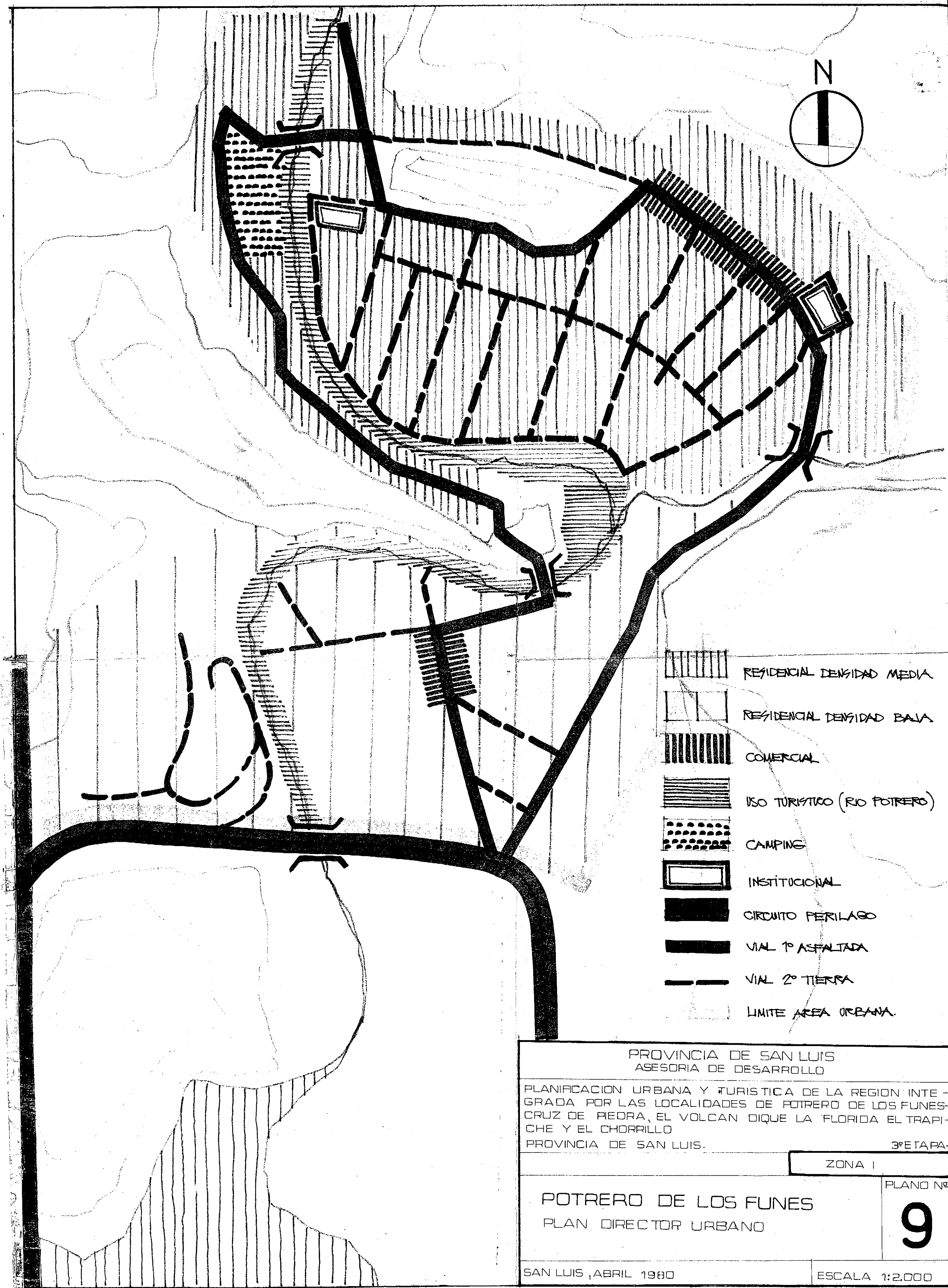
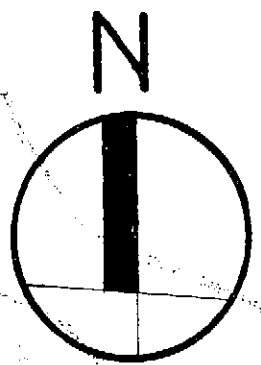
| Clase | Tipo | Categoría |
|-------------------------------|-------------|---|
| EDUCACIONAL | DISTRIBUIDO | Primario Pre-escolar (jardines de infantes, guarderías).- |
| | SINGULAR | Secundario. Superior y Universitario |
| SANITARIO | DISTRIBUIDO | Puestos sanitarios. Primeros auxilios. |
| | SINGULAR | 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) |



PROVINCIA DE SAN LUIS
ASESORIA DE DESARROLLO

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

3ª ETAPA

ZONA I

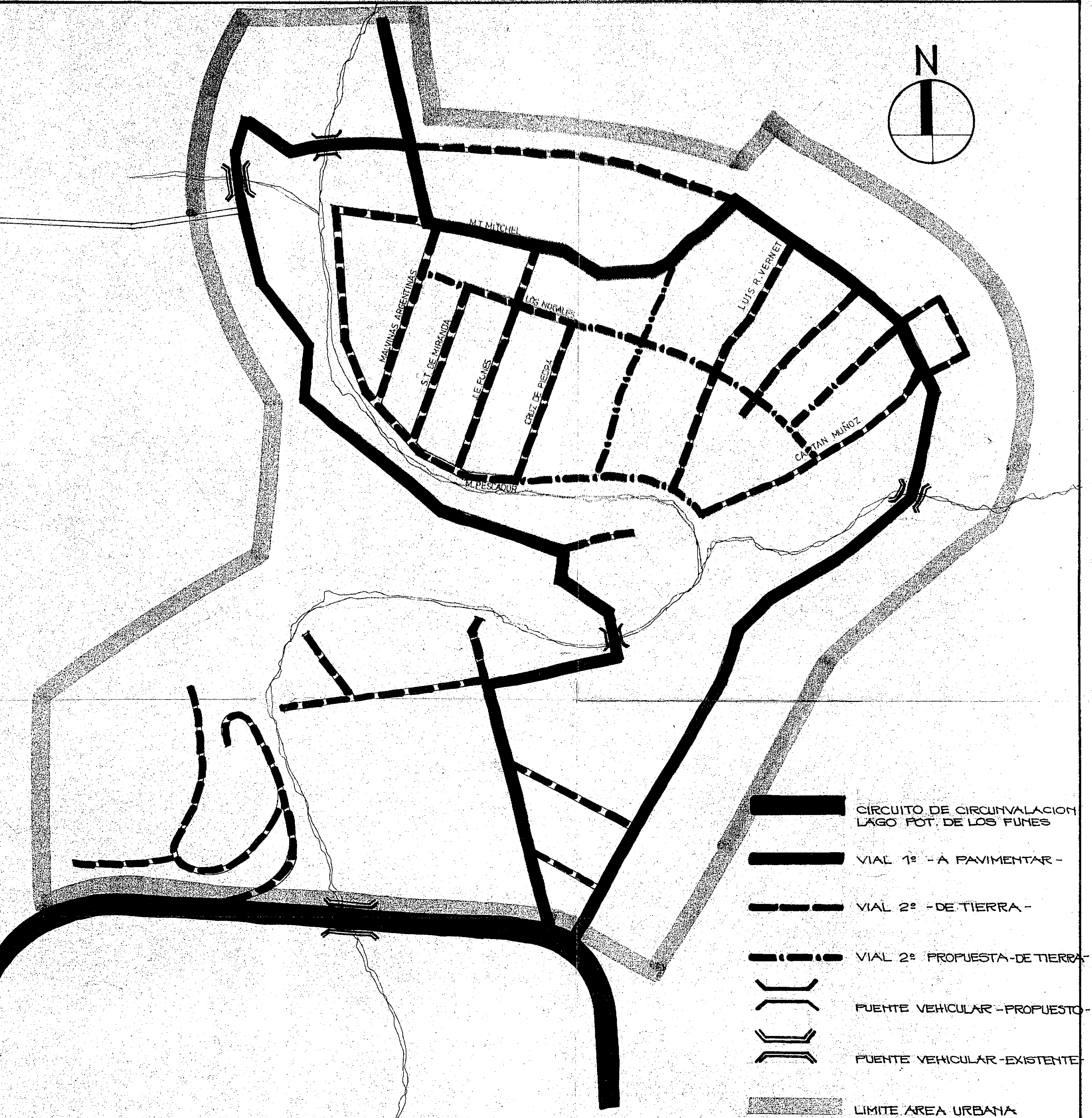
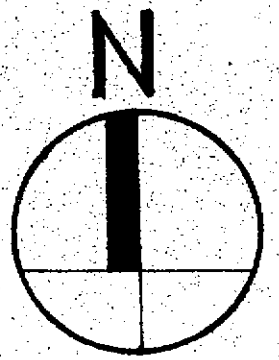
POTRERO DE LOS FUNES
PLAN DIRECTOR URBANO

PLANO Nº

9

SAN LUIS, ABRIL 1980

ESCALA 1:2.000



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

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

ZONA I

POTRERO DE LOS FUNES

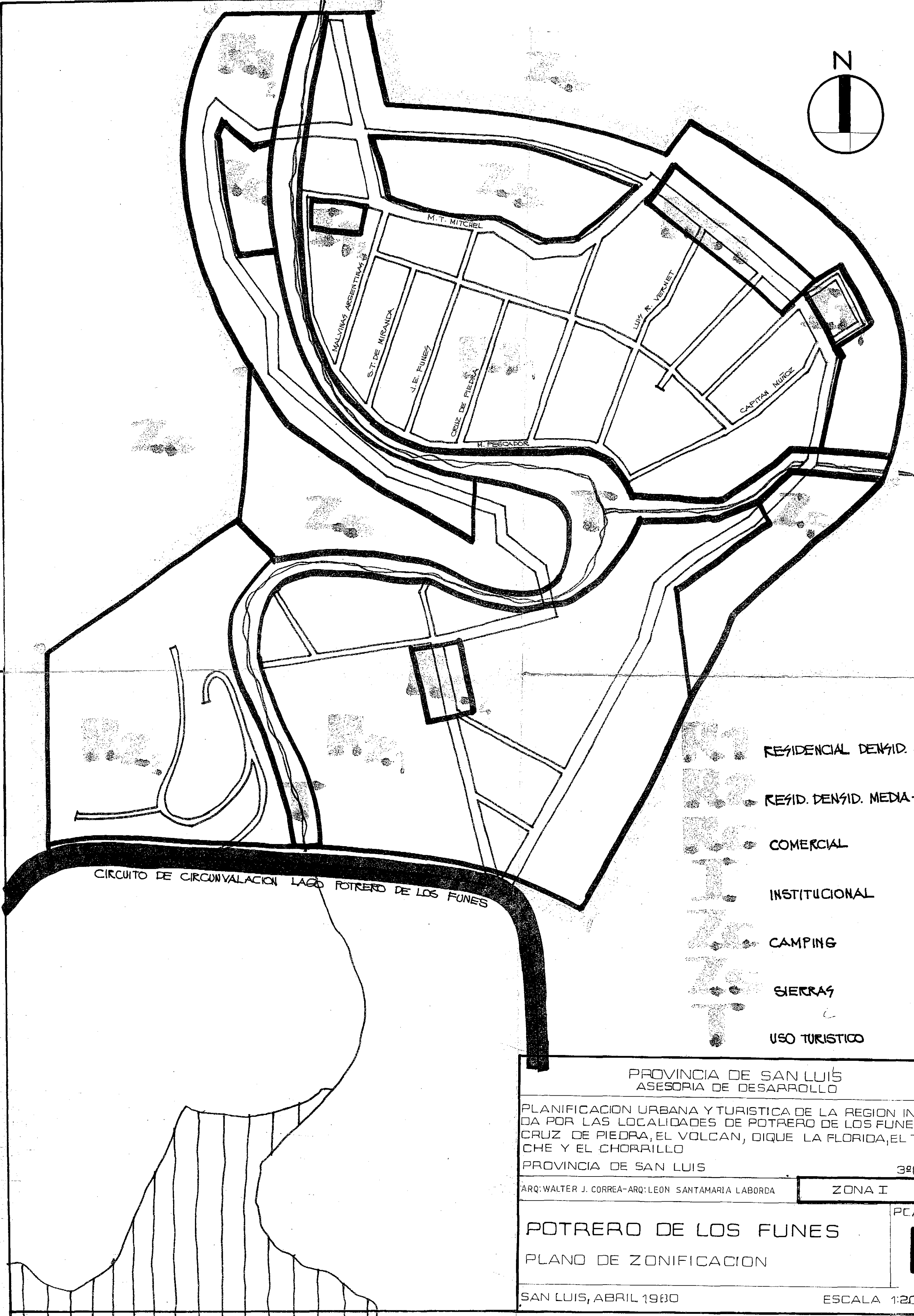
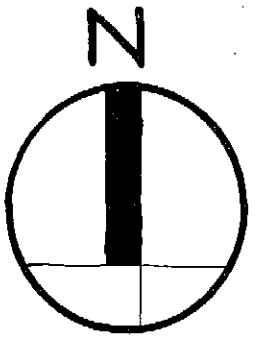
PLANONº

SISTEMA VIAL PROPUESTO

10

SAN LUIS, ABRIL 1980

ESCALA 1:4000



RESIDENCIAL DENSID. MEDIA

RESID. DENSID. MEDIA-BAJA

COMERCIAL

INSTITUCIONAL

CAMPING

SIERRAS

USO TURISTICO

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

POTRERO DE LOS FUNES

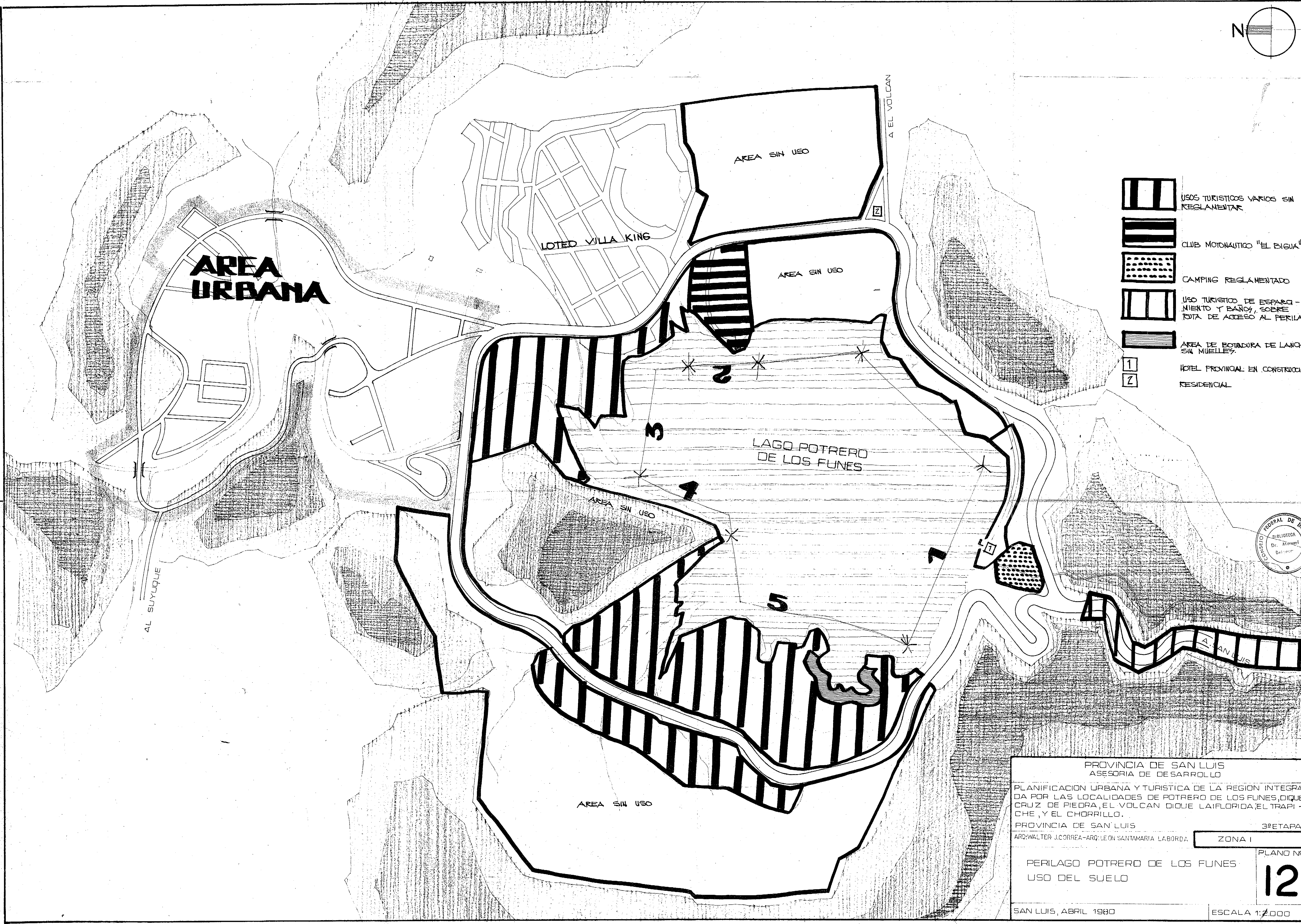
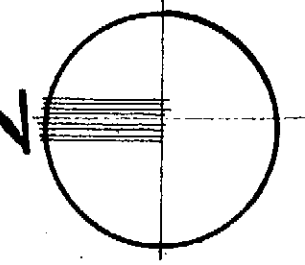
PLANO DE ZONIFICACION


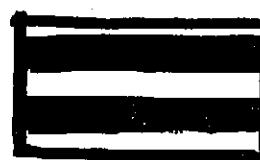
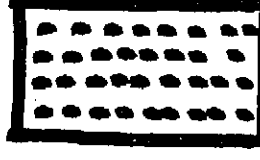

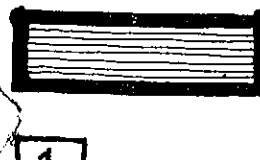


PLANO Nº

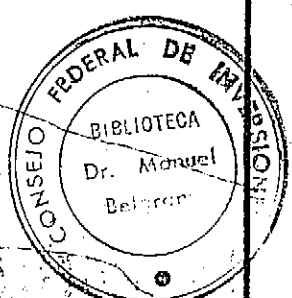
11

SAN LUIS, ABRIL 1980

ESCALA 1:2000



-  USOS TURISTICOS VARIOS SIN REGLAMENTAR
-  CLUB MOTONAUTICO "EL BIGUA"
-  CAMPING REGLAMENTADO
-  USO TURISTICO DE ESPARCIMIENTO Y BAÑOS, SOBRE RUTA DE ACCESO AL PERILAGO
-  AREA DE BOTADURA DE LANCHAS SIN MUELLES
-  HOTEL PROVINCIAL EN CONSTRUCCION
-  RESIDENCIAL



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

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

SAN LUIS, ABRIL 1980

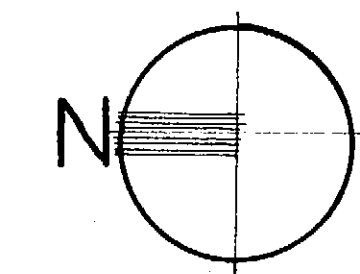
3ª ETAPA

ZONA I

PLANO Nº

12

ESCALA 1:2.000



AREA URBANA

AREA ANEGADIZA

LAGO POTRERO DE LOS FUNES

RESERVA CLUB NAUTICO

AREA PARQUE PUBLICO

AREA PARQUE PUBLICO

CLUB NAUTICO EL BUA

AREA PARQUE PUBLICO

RESERVA CLUB NAUTICO

AREA PARQUE PUBLICO

AREA HOTEL PROVINCIAL

SAN LUIS

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 LAIFLORIDA, EL TRAPI-CHE, Y EL CHORRILLO.

PROVINCIA DE SAN LUIS 3ª ETAPA
ARQ: WALTER J. CORREA - ARQ: LEON SANTAMARIA LABORDA ZONA I

PERILAGO POTRERO DE LOS FUNES
ZONIFICACION PREVENTIVA PLANO Nº 13

SAN LUIS, ABRIL 1980 ESCALA 1:4.000

7.0. - PLAN--DE--ACCION--

8.0. ADMINISTRACION DEL
PLANEAMIENTO

7.0. - PLAN DE ACCION (SECTOR PUBLICO)

A efectos de poder delinear un Plan de Gobierno, en Obras Públicas y de acuerdo a la propuesta de Ordenamiento Urbano, se presenta un conjunto de obras en infraestructura y equipamiento urbano para el Portrero de los Funes.-

7.1. - Infraestructura:

7.1.1. - Agua Potable: La Red de Agua Potable existente, es insuficiente para / servir a la población actual, si bien la Planta admite mayor carga de / usuarios. La provisión se hace en el Río Las Aguilas, por medio de la / captación de galerías filtrantes. La capacidad es de 75 m3 y se registra un consumo en el verano de 200.000 lts. y en invierno de 75.000 lts. .

Se está realizando una ampliación de Red de 4.500 m., pero aceptando la propuesta de aumentar la red vial, se hace necesario ampliar / esta en 1.500 m. más.-

7.1.2. - Electricidad: La provisión de alumbrado público es insuficiente, por / cuanto muy pocas calles se encuentran servidas. A efectos de ordenar / una acción, se propone la ampliación del servicio eléctrico como primera prioridad en las calles denominadas Red Vial de 1º jerarquía, es decir la M.T. Mitchel que bordea toda la zona urbanizada, esto significa 2.800 m. de red. Actualmente existe una red instalada de 2.200 m., por lo que se ve la importancia de la Ampliación. Como segunda prioridad, / se propone extender el servicio a la red 2º categoría vial, con una extensión de 2.200 m. aproximadamente.-

7.1.3. - Cloacas: No existe Red de Sistema Cloacal que sería la situación deseable, por cuanto existe contaminación de las aguas. A efectos de mejorar el sistema y dado el alto costo del sistema cloacal, se propone que se reglamente y exija una renovación y mejoramiento, con sistemas menos / costosos y más accesibles al nivel de la población. Podrá incorporarse el método de uso de cámara séptica y pozo absorbente o campos de drenaje, etc.-

///

7.1.4. - Vial: Para el sistema vial existente, se propone lo siguiente:

a) La apertura de nuevas calles urbanas, con lo que se incrementaría la Red Vial en 1.500 m. a 2.000 m.; las razones es favorecer el parcelamiento de áreas vacías (calles de tierra).

b) La pavimentación de la Red Vial denominada de 1º jerarquía, desde su inicio en la calle Circunvalación del Lago, continuando con / calle Mitchel y luego bordeando el Río hasta completar el circuito, lo que demanda 4.500 m. de pavimentación.-

c) La construcción de tres (3) puentes sobre el Río Potrero, lo que jerarquizaría la zona, además evitaría el aislamiento de la población en momento de creciente de los ríos.-

7.1.5. - Pluviales: No existe un sistema de desagües pluviales, apuntándose que las calles existentes escurren las aguas en forma libre, lo que las deteriora constantemente. Por ello, es necesario realizar un estudio amplio sobre el sistema de desagües pluviales, dando prioridad a las defensas de crecientes que se deben construir en el lecho del Río, para encausar estas grandes masas de agua con alto poder de arrastre de materiales; de la misma manera evitar el desagüe por las calles existentes.-

7.1.6. - Forestación:

Se hace necesario una Reglamentación que permita la preservación de la actual Forestación, la que sufre un proceso de deterioro por mal uso. Por otra parte, se recomienda como acción pública la forestación del cauce del Río.-

7.1.7. - Espacios Públicos:

Se propone la remodelación del Balneario existente, con el mejoramiento y equipamiento de las instalaciones existentes.-

7.2. - Equipamiento Urbano:

7.2.1. - Salud: El equipamiento de salud corresponde a un Puesto Sanitario, se /

///

hace necesario mejorar las instalaciones y el servicio, con la presencia de un médico en forma permanente.-

7.2.2. - Educación: La escuela existente admite mayor capacidad en su población escolar, por lo que no es necesario realizar un nuevo edificio, en esta primera parte del desarrollo urbano de la zona; solo se propone tareas de mantenimiento del servicio.-

7.2.3. - Seguridad: Es válido para este ítem, lo mencionado en Educación.-

7.2.4. - Comunicaciones: En este equipamiento, existe un fuerte déficit, por lo que es necesario mejorarlo en todos los aspectos, de teléfonos, radios, TV, Correos, etc.-

7.2.5 y 6 Esparcimiento y Turismo:

En estos dos casos, son válidos las consideraciones que existen globalmente como Propuesta Urbana.-

8.0. - Administración del Planeamiento:

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