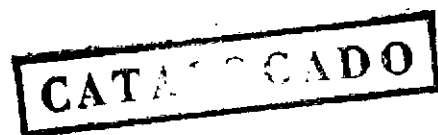


24925



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

6
F.331.9
C26e
2º Etapa
II

SEGUNDO INFORME PARCIAL

Arq. Walter Jose CORREA ZARATE

Arq. Leon Alberto SANTAMARIA LABORDA

SAN LUIS , febrero de 1.980

2

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 , febrero 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

INDICE

3.0.	NUCLEOS URBANOS.....	1
4.0.	DIAGNOSTICO Y PROYECCIONES.....	41
5.0.	PLAN URBANO.....	48
6.0.	CODIGOS DE USOS DEL SUELO URBANO.....	59
7.0.	PLAN DE ACCION.....	116
8.0.	ADMINISTRACION DEL PLANEAMIENTO.....	116

3.0. NUCLEOS URBANOS

3.0.- NUCLEOS URBANOS - (ZONA II)

Comprende: Trapiche, La Florida, Río Grande, Dique La Florida, Virorco y Durazno.-

En el estudio Regional, que comprende la primera parte de este trabajo, quedaron identificadas y caracterizadas dos Zonas (I y II) del Area Urbana y Turística del / denominado Circuito Chico.-

La segunda Area, denominada Zona II; está formada por la Localidad de Trapiche, Dique La Florida, Localidad de la Florida; a las que se incorporaron Río Grande, Virorco y Durazno; con lo que se completa un Sistema de Centros Urbanos-Turísticos, que es esta parte del trabajo se desarrollará su estudio particularizado.-

La jerarquización de Centros y asignación de roles para la Zona II; está dada a no dudar por la presencia de El Trapiche, donde se presentan las mejores condiciones y antecedentes en equipamiento y potencialidades turísticas de la Zona.-

Esta localidad se complementa con la zona de El Dique de La Florida, que con su amplio espejo de agua y las posibilidades turísticas de su entorno, presenta buenas condiciones para la radicación del turismo activo.-

Como area de futura expansión, y completando un circuito cerrado turístico; se incorpora como reserva turística las Localidades de Río Grande, Virorco y Durazno.-

3.1.- Aspectos Poblacionales:

La Zona II concentra la mayor actividad poblacional, en el area del Trapiche, por lo que examinando su comporta-

miento, podemos deducir válidamente los otros centros.-

Existen dos tipos de población, tanto cuantitativa-mente como cualitativa.- Esto es, que la población estable de la zona, es de escasa significación numérica por cuanto es de 400 habitantes.-

En épocas de pico turístico (enero-febrero) aumenta a 5.000 habitantes.-

Por otra parte, la estable tiene bajo nivel de ingresos, y con tendencias a decrecer, la otra es turística, / con ingresos medios, y tendencia a crecer.-

Esto nos indica en primer lugar, que la solución que se plantea en cuanto a los requerimientos de equipamiento urbano, deberán ser lo suficientemente elásticos, como para que puedan absorber esta gran variación numérica y cualitativa.-

3.1.1.- Cantidad y Distribución espacial :

La población de Trapiche, para 1960 llegaba a 466 habitantes, en 1970 denotó un decrecimiento del 3.35 % es decir 310 habitantes.-Actualmente no existen cifras oficiales de la población actual, pero se puede estimar en no mas de 400 habitantes; por lo que podemos decir que // con una idea optimista, la población no llegó a superar significativamente las cifras de 1970.-

Las otras localidades tienen población dispersa, pudiendo citar para Florida 348 habitantes en 1970, donde se / cuenta la población urbana y rural.-

Ante la ausencia de cifras desagregadas por localidades, podemos asumir que la población de Trapiche, de // acuerdo a la cantidad de viviendas permanentes, es alre-

dedor de 380 a 400 habitantes.- La localidad de La Florida es de 240 HAB; no existiendo más información para / las otras localidades de la Zona.-

3.1.2.- Tasas de crecimiento :

Toda la zona se muestra como expulsora de población, señalando para el Trapiche una tasa anual de 3,35 % y para la Florida de 1,66 %.- Esta situación, que tiene raíces en factores complejos de carácter socio-económicos y culturales, es preocupantes; la fuerte atracción que ejercen los centros dominantes de Capital y Villa Mercedes, están produciendo este desequilibrio poblacional, con las consecuencias ya conocidas.-

3.1.3.- Densidades :

Si tenemos en cuenta que la extensión del Trapiche es de 147 Has. aproximadamente, tendríamos una densidad media de 2,72 habitantes por Has.; tal densidad que numéricamente no podemos reconocer como de características urbanas, aumenta 12,5 veces más en épocas de alta turística, llegando a señalar 34 habitantes por Has.- Estas cifras son estimadas en base a la cuantificación que se realizó por el equipo de trabajo.-

Debemos reconocer, que aún contando la población turística, el espacio que significa Trapiche, está en condiciones de absorber una cifra significativa de población sin que sea necesario crecer su area total, es decir que tiene amplio margen para densificarse y jerarquizarse urbanísticamente.-

3.1.4.- Población Turística :

La población turística, es la que le da significación al área, por cuanto habíamos señalado su amplia superioridad con respecto a la estable.-

La época de mayor afluencia corresponde al período de enero-febrero, y en cuanto a la tendencia podemos señalar que es de crecimiento, notándose un incremento en la actividad campamentista, la que se / localiza no tan solo en los Camping, sino hacen un / uso indiscriminado y de predador en toda el área, que hace peligrar a no muy largo plazo el recurso turístico natural del Trapiche y de toda el área.-

3.1.4.1 Cantidad y Distribución:

Según la estimación de turistas que pasaron sus vacaciones en San Luis, en el período 70/71, asciende a 29.000 personas, correspondiendo el período enero-febrero el 53% del total.-

En este período de significativa afluencia, el área del Trapiche y alrededores concentró el 30% / del flujo total; es decir la cantidad de 4.630 turistas.-

La distribución de los turistas, se realizó según los siguientes porcentajes :

Hotel	34,5 %
Residencial	23,0 %
Camping	42,5 %

En cuanto a su distribución espacial, existe algunas localizaciones de Camping y Hotelerías / insuficientes, por lo que el total del espacio, se usa intensamente y en forma desordenada.-

3.1.4.2.-Frecuencias y Flujos :

Por la posición geográfica de la Zona II; el / flujo turístico se realiza principalmente por la Ruta Provincial N° 9, por cuanto no existe otro / tipo de acceso.- De esta manera, el flujo de automotores y omnibus es el mas frecuente, careciendo de acceso ferroviario y aereo, el que solo es posible a travez de la Ciudad de San Luis.-

Los medios utilizados por los flujos turísticos en la temporada, corresponden a los siguientes porcentajes :

Autos	78,1	%
Omnibus	14,4	%
Tren	7,5	%

La falta de previsiones para ordenar el estacionamiento de los autos y la circulación de los omnibus y camiones de gran volumen, producen en el Tránsito, en época de alta, una situación caótica, en donde compite el peatón con los automotores circulando y desordenadamente estacionados, mostrando una imagen turística muy poco agradable.-

Se señala entonces, que los peatones o turistas y los automotores en general, son los dos elementos predominantes y los automotores en general,

son los dos elementos predominantes a tener en cuenta para la propuesta de ordenamiento urbano-turístico.-

3.1.4.3 Origen :

El origen del turismo en la Zona, como también en el resto del area en estudio, corresponde principalmente Capital y Gran Buenos Aires, que en el período 70/71 aportó 9.602 turistas, que representan el 50% del total; le sigue el area Cuyo, Mendoza y San Juan, con el 24,5 % del total, Córdoba y por último Santa Fé y Entre Ríos.-

La tendencia es en aumento para el Area Cuyo, quien por razones de corta distancia, San Juan a / 340 Km y Mendoza 250 Km y el atractivo que ejerce las zonas de Sierras y las posibilidades de pesca y deporte náutico, hace previsible este incremento en la frecuencia turística.-

3.1.4.4 Edad y Nivel Socio Económico :

Según la información disponible, con respecto a la edad de los turistas, se puede señalar que el mayor porcentaje corresponde a edades que oscilan entre 28 y 45 años con el 49% del total, siguiendo mayores de 46 años con el 27% y hasta 25 años con el 24% del total.-

Respecto a esta distribución, observamos que / comparando con la otra area turística (Merlo) que posee San Luis, esta que nos ocupa atrae un gran porcentaje de población joven.-

Es bastante significativo, la falta de equipamiento turístico acondicionado a las edades de los turistas, en cuanto a diversiones y esparcimientos, lo que acotamos a efectos de tenerlo en cuenta en la propuesta.-

En cuanto al nivel socio-económico, se usa el indicador de tipo de ocupación del turista,

Ocupación	Temporada baja	Temporada alta
-Empresarios	8,3 %	9,6 %
Profesionales	28,4 %	19,7 %
Empleados	28,6 %	35,3 %
Trabajo indep.	26,6 %	14.8 %
Otras	8,3 %	20,6 %

En general podemos observar que el nivel se mantiene mas o menos uniforme dentro de un estrato medio, existiendo un incremento en época de alta para el sector de empleados.-

Parece interesante agregar en esta parte, los porcentajes relativos de los gastos de los turistas, que en última instancia es lo que contribuye al desarrollo de la Zona.-

Del total del gasto, el rubro hotel y residencia constituyen el 72%, y el rubro camping representa el 8%, completandose con el gasto de fin de semana que representa el 6% del total.-

En base a estas cifras, señalamos que la tendencia es incrementarse los volúmenes de Campamentismo y disminución de Hotelería.-

De esta forma, tenemos que el rubro que deja menos beneficio al Area, es el que tiende a incrementarse numéricamente.-

Estas observaciones, si las asociamos a la ya señalada que es el sector turístico que produce el mayor deterioro y depredación del paisaje y recurso natural; nos está señalando al Campamentismo como el mas susceptible y conveniente de erradicar del area del Trapiche.-

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 / El Trapiche corresponde en sus valores relativos aproximadamente al de la Provincia o sea / de 29,3 y la de mortalidad general de 7,3 .-

3.2.1.2

Cantidad de población por médico

Considerando que en la localidad existe / solo un médico permanente la relación sería de 400 habitantes por médico, pero en la temporada de verano al aumentar significativamente su población por la afluencia de turistas , la relación es de 850 habitantes por médico, a pesar que se refuerza el servicio con un médico más.-

3.2.1.3 Cantidad de población por cama-hospital

No existe internación en la Sala de Primeros Auxilios de la localidad.-

3.2.1 Educación:

3.2.1.. Población escolar, tasas de alfabetismo:

La población escolar de la Escuela Provincial N° 135 de la localidad de El Trapiche es de 110 alumnos (matrícula del año 1978) de los cuales 49 residen en la misma localidad, y el resto en el / Area de Influencia.-Con referencia a la tasa de / alfabetismo de la localidad no ha sido posible / contar con ella dada la carencia de información al respecto.-

3.2.1.2 Cantidad de alumnos por maestro :

La relación es de 20 alumnos por maestro / (6 maestros)

3.2.1.3 Capacidad de la Escuela

Es suficiente para la actual población escolar.

3.3. Aspectos Económicos

3.3.1. Población Económicamente Activa

Según el Censo Nacional de Población 1970 la / población económicamente activa de la localidad /

sumaba 210 personas sobre el total de población en ese momento de 310.- O sea que representa un 40% sobre este valor.-

3.3.2

Tipos de Ocupación de la Población:

Si bien en la Dirección de Estadística de la Provincia no existen datos en este sentido, es posible / afirmar, dada la alta especialización de la localidad, que más del 70% de su P.&.A . está ocupada en tareas relativas al turismo.-

3.3.3

Valor de la Tierra :

Los valores detectados en el Area van desde \$ 8.000 a \$ 9.000 en el centro de El Trapiche a \$ 6.800 a /// \$ 5.000 en la zona de Río Grande.-

3.3.4

Presupuestos Municipales :

El Presupuesto de la localidad de El Trapiche para el año 1979 fue de \$ 102.198.664 a pesos del mismo año. Este valor se desagrega en :

- Ingresos	\$	100.698.664
- Obras Públicas	\$	1.500.000
- Total	\$	102.198.664

A los efectos comparativos podemos señalar que el presupuesto de la Municipalidad de El Volcán, fué para el mismo año de \$ 83.106.072 , y el de la Municipalidad de Potrero de los Funes de \$ 52.651.200.-

3.4 Aspectos Políticos-Administrativos

3.4.1 Jurisdicciones:

El actual-Régimen Municipal está normado por las // leyes N° 1213,2159 y modificatoria N° 1339 del año 1934. Según la primera el Egidio Municipal abarca un radio de / 7.500 a los cuatro vientos.- Esta situación, por demás anómala en nuestros tiempos, ya ha sido revisada y elaborado un Anteproyecto de Reforma al Régimen Municipal Vigente que fue elevado en mayo del 79 para consideración del Gobernador de la Provincia.-

3.4.2 Estado dominial de los terrenos :

La gran mayoría de los predios de la localidad son de propiedad privada, en algunos casos grandes parcelas pertenecientes a renombradas familias de la capital y / que actualmente se encuentran en juicio sucesorio, lo / que impide su parcelamiento y uso.-

En la Dirección de Catastro de la Provincia se está llevando a cabo una tarea de depuración del estado catastral de la localidad que permitirá evaluar más detalladamente la situación actual en este aspecto.-

3.4.3 Leyes, Decretos y Ordenanzas :

De los instrumentos legales analizados, se puede / afirmar que no existe ninguna suficientemente explícito y acorde con la especialización de la localidad, y teniendo en cuenta las modalidades actuales del turismo / masivo.-

3.4.4 Planes de Gobierno :

Del Plan de Obras Públicas Municipales incluido en el Plan de Trabajos Públicos año 81 de la Municipalidad de El Trapiche se detalla a continuación las tareas :

- Rectificación de una curva vertical en calle Mitre, pavimentación de calzada sobre tramo de 200 mts. lineales y construcción de cumetas.-
- Mejoras y condicionamiento de 40 Km de caminos vecinales.-
- Construcción de un puente sobre Río Grande a la altura " Paso Juan Gomez " .-

De los otros sectores, Educativo, Salud, Vivienda Empresas del Estado, no existen acciones significativas para el próximo año.-

El Insituto Provincial de Vivienda ha detectado una demanda de 50 familias (25 en el Trapiche y el resto en el area de influencia) estas viviendas serán construidas durante el período del Plan Trienal de Viviendas 79-81.-

TRAPICHE

USO DEL SUELO

BALANCE-GENERAL DE SUPERFICIES

Feb./80

1.- AREA DE USO URBANO	763.400 m2	52 %
2.- AREA RIO TRAPICHE	200.000 m2	14 %
3.- AREA USO VIAL	339.900 m2	23 %
4.- AREA DE SIERRAS	167.200 m2	11 %
5.- TOTAL AREA TRAPICHE	1.470.500 m2	100 %

3.5.- Aspectos Físicos :

Trapiche

Corresponde al Plano de Uso del Suelo.-

3.5.1 .- Vivienda :

El espacio urbano del Trapiche, esta ordenado por dos elementos principales, uno natural, el Río Trapiche que corre serpenteante a todo lo largo; y otro superficial, la Ruta N° 9, que lo atraviesa en forma longitudinal conservando una cota ascendente suave.- Estos dos elementos, se encuentran o cruzan a distinto nivel, dando lugar a puentes carreteros de cierta importancia, y en otros momentos se alejan, dando lugar a la conexión de la Ruta con las Calles Urbanas que terminan en el Río Trapiche.-

Dentro de este espacio, de mucha riqueza espacial, totalmente forestado, se ubica la zona de Viviendas.-

Se muestra con un predominio de verde, trazado en damero, con lotes irregulares, una trama urbana abierta, calles angostas, en pendientes mas o menos suave, que le da un aspecto netamente de descanso; solo perturbada por el mal uso del suelo y la mezcla de las funciones, que desconocen los reales valores espaciales del Trapiche.-

3.5.1.1.- Unifamiliar, multifamiliar

En el relevamiento del uso del suelo, se ha podido verificar la existencia de viviendas de muy diverso nivel, desde casas de cierta importancia en cuanto a la superficie cubierta y calidad de la construcción, hasta viviendas de nivel medio y bajo condiciones mínimas.-

En general son de tipo unifamiliar, encontrando muy pocos ejemplos de viviendas multifamiliares, (tres parcelas) por lo que no es relevante esta tipología.-

En cuanto al uso de la vivienda, las observaciones son mas interesantes, al clasificarlas las de uso permanente y temporario (viviendas / para descanso o vacaciones).-

Se ha podido detectar que de un total de 260 viviendas, el 71% (181 viv.) pertenece a / viviendas de uso transitorio; lo que demuestra la fuerte vocación de urbano-turístico del Trapiche.-

Por otra parte existe una gran variedad en el tamaño de las manzanas y parcelas; de estas últimas podemos acotar que la superficie oscila entre 3.800 m² a una media de 833 m² y una mínima de 230 m².-

La cantidad de lotes por manzana, muestra una mayor frecuencia entre 10 y 20 parcelas con un tamaño medio entre 1.300 m² a 500 m².-

3.5.1.2.- Altura, Tipo de Construcción :

En la mayoría de las viviendas, se ha observado que son de planta baja, y las de doble altura, no tienen una significación numérica.-

Se observa, que por la edad, viviendas de mas de 30 años, corresponden a un tipo de construcción de calidad, lo que demuestra el nivel / socio-económico que ha tenido, la mayoría pertenece a antiguas familias de San Luis.-

Actualmente, las viviendas se construyen con las características de Casas de vacaciones o fin de semana, pero no es dable observar una tipología que de cierta uniformidad.-

Indudablemente la falta de legislación en la materia, permitió que se diera lugar a esto, notandose que en la variedad, tampoco se logra // plasmar cierto carácter o personalidad al paisaje urbano.-

3.5.1.3.- F.O.S.

El Factor de Ocupación del Suelo, es decir la ocupación máxima del suelo por parcela, es muy variada por cuanto el parcelamiento no se ha reglamentado nunca, no obstante podemos decir que los valores oscilan entre el 10% al 30%, notandose la mayor tendencia hacia los valores bajos.-

3.5.1.4.- F.O.T.

El Factor Ocupación Total, es decir la má-

xima ocupación del terreno por superficie edificable, se estimó para el Trapiche, asumiendo que existen 500 viviendas con una superficie / total de 75.000 m²; si contamos que la superficie de las parcelas ocupadas es alrededor de / 540.000 m², tenemos un valor FOT del 0,13.- / Estas observaciones ratifican el carácter de trama discontinua con retiros de frente y dos laterales.-

La superficie loteada y no ocupada, es de / 22,33 Has. y la ocupada de 54,01 Has.; lo que nos está señalando que el Trapiche tiene el // 47 % de sus parcelas vacías y lo que representa el 29% de la superficie total urbanizada.-

Con estas consideraciones, se puede corroborar que el Trapiche, es un área urbana que admite casi el doble de su población estable y temporaria sin que sea necesario ampliar el egido urbano.-

Se observa que a pesar de la existencia de / estos espacios vacíos, no se han producido loteos nuevos en la zona y la cantidad de nuevas construcciones es muy baja.-

A estas observaciones de bajo nivel de crecimiento urbano, puede agregarse que se ha loteado el Área de Río Grande, que dista de Trapiche 3,5 Km.-

Estas dos observaciones nos llevan a pensar que el Trapiche sufre un estancamiento en su / crecimiento edilicio que puede atribuirse a la desjerarquización como área, a la proliferación del mal uso del recurso turístico, a la degrada-

ción de las áreas, que contribuye a no favorecer nuevas inversiones edilicias, al correr el peligro de desvalorizarse por lo señalado.-

De esta manera, puede explicarse también el Loteo de Río Grande, que a pesar de no tener / ninguna infraestructura, realizado sobre un terreno totalmente accidentado, faldas de sierras con fuerte pendiente, sin forestación y como único recurso turístico, la presencia del Río Grande y un balneario natural que se ubica al lado de la Ruta N° 9, pero que relativamente alejada del Trapiche no sufre las consecuencias que señaláramos.-

3.5.1.5.- Retiro de frente lateral - fondo :

Dada la inexistencia de normas u ordenanzas referidas a este aspecto, la diversidad de tamaño de lotes, se ha observado todo tipo de / variantes.-

Desde construcciones sobre la línea Municipal y sobre ambas medianeras, hasta retiros de 50 m aproximadamente.- Esto evidentemente atenta con el buen uso del espacio edificable y / fundamentalmente con la morfología urbana.-

TRAPICHEUSO DEL SUELO

Parcelamiento y superficies urbanas

Relaciones porcentuales

1 - Cantidad de parcelas	499	100 %
2 - Cantidad de parcelas ocupadas	261	53 %
3 - Cantidad de parcelas vacías	238	47 %
4 - Superficie urbana total (Has.)	76,34	100 %
5 - Superficie urbana ocupada (Has)	54,01	71 %
6 - Superficie urbana vacía (Has)	22,33	29 %
7 - Superficie urbana vacia (Has, media por manzana		43 %
8 - Tamaño medio de parcela en Trapiche - 763.400 m2 : 499 parcelas		1.530 m2/parcela
9 - Tamaño medio de parcela ocupada 540.100 m2 : 261 parcela		2.069 m2/parcela
10 - Tamaño medio de parcela vacia 223.300 m2 : 238 parcelas		938 m2/parcela

EL TRAPICHE
USO DEL SUELO
PARCELAMIENTO Y SUPERFICIES URBANAS

27.

SECTOR O MANZANA	CANT. DE PARC.			SUPERFICIE Has				OBSERVAC.
	OCUPA DAS	VACIAS	TOTAL	OCUPA DA	VACIA	% DE VACIO	TOTAL	
1	2	1	3	0,45	0,70	60	1,15	
SECTOR 2	32	16	48	7,76	2,11	21	9,87	
SECTOR 2-1	25	52	77	19,04	4,73	19	23,77	SUP. SIERRAS NO INCLUIDA 1292 Has
3	5	6	11	1,80	0,41	18	2,21	
4	8	2	10	0,63	0,56	47	1,19	
5	9	2	11	2,78	0,67	18	3,45	
6	—	1	1	—	0,46	100	0,46	
7	5	6	11	0,52	0,42	44	0,94	
8	6	4	10	0,75	0,44	38	1,19	
9	1	—	1	1,67	—	—	1,67	CAMPING
10	5	5	10	0,57	0,67	54	1,24	
11	9	8	17	1,07	0,33	23	1,40	
12	6	6	12	0,20	0,80	80	1,00	
13	—	3	3	—	0,09	100	0,09	
14	1	16	17	0,06	0,98	94	1,04	
15	5	6	11	0,64	0,82	56	1,46	
16	17	—	17	0,61	—	—	0,61	SUP. SIERRAS NO INCLUIDA 380 Has
17	4	9	13	0,07	0,23	76	0,30	
18	13	16	29	1,27	1,12	46	2,39	
19	6	15	21	0,50	0,56	52	1,06	
20	4	8	12	0,36	0,44	55	0,80	
21	6	17	23	0,77	0,72	48	1,49	
22	20	9	29	5,71	1,15	16	6,86	
23	12	2	14	0,55	0,25	31	0,80	
24	10	13	23	0,41	0,54	56	0,95	
ESTACION DE SERVICIO	11	3	14	0,50	0,16	24	0,66	
A RIO GRANDE	21	10	31	3,05	2,80	47	5,85	
MUNICIPALIDAD	18	2	20	2,27	0,17	6	2,44	
TOTALES	261	238	499	54,01	22,33		76,34	

EL TRAPICHE
USO DEL SUELO
VIVIENDA Y TAMAÑO DE PARCELAS PLANO Nº 22.

Sector o Manzana	Uso de la Vivienda Nº			SUPERFICIE DE MANZANAS	CANTI- DAD TO- TAL DE PARCE- LAS(Nº)	TAMAÑO ME- DIO DE PAR- CELAS (M²)
	PERMA- NENTE	TEMPO- RARIA	TOTAL			
1	1	1	2	11.500	3	3.833
Sector 2	11	21	32	98.700	48	2.056
Sector 2-1	13	12	25	237.700	77	3.087
3	—	5	5	22.100	11	2.009
4	2	6	8	11.900	10	1.190
5	5	4	9	34.500	11	3.136
6	—	—	—	4.600	—	—
7	—	5	5	9.400	11	854
8	1	5	6	11.900	10	1.190
9	—	—	—	—	—	—
10	1	4	5	12.400	10	1.240
11	—	9	9	14.000	17	823
12	—	6	6	10.000	12	833
13	—	—	—	900	3	300
14	—	1	1	10.400	17	611
15	—	5	5	14.600	11	1.327
16	6	11	17	6.100	17	358
17	1	3	4	3.000	13	230
18	—	13	13	23.900	29	824
19	—	6	6	10.600	21	504
20	—	4	4	8.000	12	666
21	5	1	6	14.900	23	647
22	8	12	20	68.600	29	2.365
23	—	12	12	8.000	14	571
24	—	10	10	9.500	23	413
ESTACION DE SERVICIO	6	5	11	6.600	14	471
A RIO GRANDE	13	8	21	58.500	31	1.887
MUNICIPALIDAD	2	16	18	24.400	20	1.220
TOTALES	75	185	260	—	—	—
PORCEN- TUALES	29%	71%	100%			

3.5.2 .- Alojamiento :

El equipamiento para turistas dentro de este rubro, esta dado por la presencia de Hosterías, Hospedajes y Campings principalmente en épocas de alta, este equipamiento es totalmente insuficiente, pero pasado los tres meses (diciembre, enero y febrero), la actividad se reduce totalmente, por lo que se hace difícil mantener un / nivel mínimo de rentabilidad en las inversiones en Hospedajes.-

Por otra parte, habíamos observado que esta actividad cede ante el crecimiento del campamentismo, razones que nos llevan a pensar que hace falta en la propuesta que preste un apoyo decidido para revertir este deterioro / paulatino del equipamiento en alojamiento.-

3.5.2.1 Hoteles:

Dentro del area de Trapiche, no se encuentra ningun establecimiento calificado como Hotel.-

3.5.2.2 Hosterías :

Se relevaron en la zona, 5 unidades calificadas como Hosterías, con una capacidad de alojamiento de 253 camas lo que significa el 75,5 % de la capacidad de alojamiento del Trapiche.-

La presencia de las Hosterías, significa la jerarquía mas alta en alojamiento, destacandose tres de ellas (/ Los Sauces, Trapiche y Cabaña de Jhonny) como las que poseen mejor ordenamiento, y servicios complementarios.-

La Hostería Los Sauces es la única que permanece funcionando todo el año.-

Para mejor información, se adjunta una planilla de la Dirección de Turismo de la Provincia.-

3.5.2.3 Camping

La actividad campamentista se desarrolla en 6 camping, ubicados uno en la entrada, otro en el area media que, es el de mayor tamaño (Municipal), los otros dos, uno Schmid hacia el norte limitando con la Ruta N° 9 y Recreo cercano a la zona del balneario.-

La superficie total de Camping, es de 19.700 m2 según las estadísticas de Turismo, la que difiere con la / obtenida en el relevamiento la que asciende a 60.400 m2.-

No obstante esta superficie disponible, en épocas de alta, resulta insuficiente, por lo que se empieza a ocupar indiscriminadamente cualquier espacio mas o menos / apto.-

El campamentismo, ya habíamos observado es la actividad que manifiesta crecimiento, pero es también la que / menos aporta económicamente.-

La costumbre en estos casos, es que el turista llega provisto de todo lo necesario para pasar el periodo de / tiempo de sus vacaciones, y solo consume mínimas cosas, como bebidas y pa.-

Por otra parte, es el que produce mayor desorden en la zona, arrojando deshechos y residuos, como también / contaminando el agua, al lavar sus utensillos y a veces también prendas de vestir y automoviles.-

También es notable el desorden que se produce en la falta de estacionamientos, que lleva a los automoviles y a veces camiones con familias en condiciones lamentables, a ocupar cualquier espacio disponible.-

Se adjunta una planilla de relevamiento del equipamiento en los Campings.-

3.5.2.4 Viviendas en Alquiler

Frente al Camping Municipal, y ubicado sobre una barranca, se encuentran 6 casas para alquilar con 2 habitaciones cada una; y una capacidad de 25 camas en total, también existen otras tres en Cabaña Jhonny y tres cerca Schmid.-

Este tipo de alojamiento, denominado " bungalow ", / representan una solución válida para la zona, por cuanto no desvirtuan la calidad del paisaje turístico, representan una forma ordenada, controlada y de buena rentabilidad de explotación.-

Existen mas viviendas en alquiler, que son parte de las relevadas como de uso temporario, pero no ha sido / posible poder llegar a una cuantificación en cuanto a la capacidad de albergue y equipamiento, por cuanto dependen de circunstancias particulares.- Solo se puede asumir que potencialmente existen 185 viviendas susceptibles de alquiler, número que varía según la temporada.-

ESTABLECIMIENTO HOTELERO DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

DISCRIMINADO POR RAMO

Fuente: Direccion Provincial de Turismo

LOCALIDAD	Hotel	Hosteria	Residen- cial.	Hospe- daje.	TOTAL
El Trapiche	—	5	—	8	13
Potrero de los Funes	1	2	1	—	4
Merlo	13	5	6	9	33
Mercedes	11	—	3	—	14
San Luis	15	—	6	8	29
Provincia	54	19	23	53	149

EL TRAPICHE

EQUIPAMIENTO URBANO: HOSTERIAS Y HOSPEDAJES

FUENTE: DIRECCION DE TURISMO - SAN LUIS

NOMBRE	Categoría	Habitaciones	Habitaciones	Habitaciones	Cantidad	Camas	Calefacción	Refrigeración	Música Funcional	Bar	Lavadero	Comedor	Cochera	Piscina	Juegos al aire libre	Tarifa por cantidad (\$) de personas			
																1	2	3	4
Hosteria Los Sauces	1º	40	40	40	92	SI	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	19.853	30.330	41.361	50.736
Hosteria Cabaña de Jhonny	2º	22	12	60	60	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	15.294	23.382	31.986	39.116
Hosteria Trapiche	2º	20	20	58	58	-	-	-	-	SI	SI	-	SI	-	-	15.294	23.382	31.986	39.116
Hosteria Torino	3º	6	-	18	18	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	-	-	11.397	17.352	23.712	29.116
Hosteria Rosales	3º	8	6	25	25	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	-	-	"	"	"	"
Hospedaje El Ciervo	3º	4	4	12	12	-	-	-	-	SI	SI	-	SI	-	-	"	"	"	"
Hospedaje Sofi	3º	3	-	9	9	-	-	-	-	-	SI	-	SI	-	-	"	"	"	"
Hospedaje Gil	3º	4	-	12	12	-	-	-	-	SI	SI	-	SI	-	-	"	"	"	"
Hospedaje Gatica	3º	3	1	10	10	-	-	-	-	-	SI	-	SI	-	-	"	"	"	"
Hospedaje Los Pinos	3º	3	2	8	8	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	-	-	"	"	"	"
Hospedaje Recreo 7 Cajones	3º	2	-	6	6	-	-	-	-	SI	SI	-	SI	-	-	"	"	"	"
Casas Villa Alinor	6 casas con 2 habitaciones %u. 25 camas - Equipadas - Alquiler por mes																		
Totales	115 835 335 5 Hosterias - 6 Hospedajes - 6 Cabañas.																		

EL TRAPICHE
EQUIPAMIENTO URBANO: CAMPING
FUENTE: DIRECCION DE TURISMO S.L.

NOMBRES	CÁRACTERIS - TICAS DEL PAISAJE	SUPERFICIE	ATRATIVO	CAPACIDAD	EQUIPAMIENTO	PERIODO DE HABILITACION	OBSERVACIONES
"LA RESBALOSA"	SIERRAS Y LAGOS	5.000 m ²	RIO-BALNEARIO SIERRA -DIQUE BAÑO NATURALES PESCA.	50 CARPAS 20 CASAS RODAN- TES.	SANITARIOS LUZ, AGUA, DUCHA, RECOLECCION BASURA AGUA CALIENTE	ANUAL	NATACION
"MUNICIPAL"	BOSQUES RIOS	7.200 m ²	RIO-BALNEARIO BAÑOS NATURALES	50 CARPAS 20 CASAS RODAN- TES.	IDEN Y PROVEEDURIA	ANUAL	FUTBOL BOLEY
"SCHMIT"	BOSQUES RIOS	5.000 m ²	RIO-BALNEARIO - SIERRAS.	45 CARPAS	SANITARIOS LUZ, AGUA, DUCHA, RECOLECCION BASURA.	ANUAL	RECREACION INFANTIL
"EL RECREO"	"	1.000 m ²	RIO-BALNEARIO - SIERRAS.	20 CARPAS	SANITARIOS LUZ, AGUA, RECOLECCION BASURA -PARRI - LLEROS.	ANUAL	VENTA DE COMBUSTIBLE
"LOS PINOS"	"	500 m ²	BAÑOS NATURA - LES.	10 CARPAS	SANITARIOS LUZ, AGUA, DUCHAS, RECOLECCION BA - SURAS -PROVEE - DURIA.	ANUAL	ROTISERIA Y COMEDOR
"EL RECREO 7 CAJONES"	SIERRAS RIOS	1.000 m ²	RIO -PISCINA NA - TURALES -SIE - RRAS.	20 CARPAS	SANITARIOS LUZ, AGUA RECOLECCION BASURA	ANUAL	COMEDOR Y BAR
TOTALES		19.700 m ²		195 CARPAS 40 CASAS RODAN- TES.			

TARIFAS DE CAMPING Y ACAMPAMENTOSSAN LUIS 1-1-80

LOCALIDAD	CATEGORIA	NOMBRE DEL CAMPING	TARIFAS P/DIA
EL TRAPICHE	CAMPING	" LA RESBALOSA "	\$ 2.000 p/persona, incluido / carpa y automovil.-
EL TRAPICHE	CAMPING	" MUNICIPAL "	\$ 10.000 p/carpa incluido grupo familiar y auto
EL TRAPICHE	CAMPING	" SCHMID "	\$ 10.000 p/carpa incluido grupo familiar y auto
EL TRAPICHE	ACAMPAM.	" EL RECREO "	\$ 8.000 p/carpa incluido grupo familiar y auto
EL TRAPICHE	ACAMPAM.	" RIO GRANDE "	\$ 5.000 p/carpa incluido grupo familiar y auto
EL TRAPICHE	ACAMPAM.	" LOS PINOS "	\$ 15.000 p/carpa incluido grupo familiar y auto
EL TRAPICHE	ACAMPAM.	" 7 CAJONES "	\$ 2.000 p/persona incluido carpa, \$ 1.000 p/auto
EL TRAPICHE	ACAMPAM.	" MEDERO "	\$ 2.000 p/carpa incluido grupo familiar y auto

3.5.3.- Comercio

El comercio diario, es el que proporciona el abastecimiento mínimo necesario para la población permanente y / transitoria.-

Este tipo de comercio, se encuentra esparcido en toda el area, y a dado origen a establecimientos de tamaño relativamente pequeños, atendidos por sus propios dueños, / existen, solo existe un solo supermercado.-

El comercio periódico y ocasional, practicamente no existe, puesto que el tipo de población es también transitoria , además que la cercania del centro principal de la Provincia, la Ciudad de San Luis, hace llegar su influencia a la Zona.-

3.5.3.1 Exposición y Venta

Denominamos así al comercio de abastecimiento diario, de localización espontanea, de características dipérsas, del que se ha podido relevar su existencia por manzana o sector, (ver Plano de Uso del Suelo) y que completa 925 m2 aproximadamente.-

La baja densidad y la población dispersa, no ha permitido que se conforme un area que podría denominarse de / uso comercial, pero se hace necesario realizar una propuesta de ordenamiento, a efectos de que pueda asegurarse una demanda sostenida y una oferta mas diversificada de los artículos de consumo diario y periódico.-

Solo se ha relevado un supermercado, en calle Mitre y Pasteur, y una pequeña galería comercial, cercana a la / Hostería Los Sauces.-

3.5.3.2 Almacenaje y Distribución:

En el relevamiento, no se ha detectado ningún tipo de comercio que pueda calificarse como de almacenaje y distribución.- En período de alta, donde también se producen la mayor demanda, el area es abastecida por la // Ciudad de San Luis.-

3.5.3.3 Servicios :

Son muy pocos los servicios que se prestan en el // area.-

Se ha podido localizar una pequeña farmacia, que // circunstancialmente está cerrada, también existe una Estación de Servicios, en Calle Mitre, la que se encuentra muy mal ubicada con respecto a lo que debe considerarse el area de influencia.-

3.5.3.4 Restaurantes :

Los restaurantes existentes, se encuentran funcionando como parte de los servicios de las Hosterías, pudiendo localizarse tres, lo que completan una superficie // aproximada de 450 m2.-

Los bares, heladerías y pizzerías, se ubican en locales pequeños, en algunas viviendas o en kioscos ubicados al Río.-

3.5.4 Industrias y Artesanías

Dado el carácter turístico de la Zona, no se detectó actividades industriales y artesanales.-

Las únicas manifestaciones de artesanías, correspon-

den a pequeños quioscos ubicados a la orilla del Río, que venden artesanías y recuerdos a los turistas.-

Respecto de esto, se puede observar que la ubicación de los quioscos, de artesanías, no es la correcta, por cuanto su emplazamiento corta las visuales hacia el Río; pudiendo ubicarse en los costados de las Calles, sobre la falda de la sierra.-

3.5.5 Gobierno y Administración:

El Trapiche posee un pequeño centro cívico, conformado por el edificio de la Municipalidad, otro para la policía y el tercero para la Sala de Primeros Auxilios.

El nivel de Gobierno, corresponde a Comisionado Municipal.-

Dados su emplazamiento, alrededor de un patio con un juego de escaleras, y su diseño arquitectónico, conforman una unidad urbanística, que se destaca por esta sobre Calle Mitre que es una zona alta, con buen dominio de visuales, hacia el Río y sus alrededores.-

3.5.6 Servicios Bancarios:

Esta zona, no posee servicios bancarios, pero se considera que en época de alta, y dado que ayudaría a jerarquizar el centro, debería contar con una sucursal bancaria mínima.-

3.5.7 Seguridad :

Existe un puesto policial, el que forma parte del / Centro Cívico del Trapiche.

3.5. 8 Comunicaciones:

El Trapiche se encuentra muy mal servido por los sistemas de comunicaciones, lo que hace de la zona un // area postergada.-

3.5.8.1 Correos y Telecomunicaciones :

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

Los demás servicios no se realizan en Trapiche, debiendo trasladarse a la Ciudad de San Luis.-

3.5.8.2 Teléfono :

No existe una central telefónica, ni servicio en la zona.- El servicio telefónico se cumple por una cabina pública, ubicada en una vivienda particular, cercana al Camping Municipal.-

3.5.8.3 Radio y TV

No existe una Radio emisora, y por las características topográficas del terreno, tampoco se recibe señales de TV.- Para tener este servicio, es necesario la instalación de una antena repetidora.-

ZONA II
EQUIPAMIENTO URBANO
SECTOR EDUCACIONAL

LOCALIDAD	Nombre	Matricula 1978	Población en Edad Escolar	DOCENTES	
				Jerarquia	Maestros de Grados
El Trapiche	Nº 135	110	49	1	6
Rio Grande	Nº 91	33	s/datos	1	1
La Florida	Nº 41	92	s/datos	1	10
Provincia		36010		523	1434

3.5.9 Educación:

El Trapiche se encuentra en la manzana 5, Calle Chancay, la Escuela N° 135, la que tiene una matrícula de / 110 alumnos, siendo la población escolar de 49 niños, / podemos decir que tiene un area de influencia mayor que el egido.- El personal esta compuesto por un jerarquizado y seis maestros de grado.-

El terreno de la Escuela es amplio, y se ubica una / cancha de futbol, además posee una comunicación directa con la Ruta N° 9

3.5.10 Sanidad

El equipamiento de Salud, esta conformado por un // centro de Salud, que según la categorización de Salud / Pública corresponde a complejidad II.-Primeros Auxilios, con médico permanente sin internación, una enfermera y un odontólogo semanal.-

Además posee una ambulancia de guardia en epocas de alta.-

El centro de Salud, forma parte del Centro Cívico.-

3.5.11 Culto :

En Calle San Martín y Virgen del Rosario, se ubica una Iglesia del culto Católico, donde se desarrollan // normalmente actividades religiosas todos los días y especialmente los domingos.-

La Iglesia es de construcción permanente, en buen / estado de conservación y tiene una superficie cubierta de 250 m2.-

3.5.12 Esparcimientos

3.5.12.1 Locales cerrados:

Existe un marcado déficit de locales cerrados para actividades de esparcimiento, contando sólo para ello las pocas confiterías existentes en el lugar, sumando no más de tres o cuatro incluido las hosterías y residenciales.-

3.5.12.2 Locales Abiertos:

En este aspecto solo se ha contabilizado una cancha de futbol en el Camping Municipal, y una cancha de voleibol en la rivera del río Trapiche en coincidencia con el Camping Municipal.-

3.5.13 Sistema Vial:

3.5.13.1 Trazado y características Técnicas:

La única calle asfaltado es la Ruta Provincial N° 9 que se observa en el Plano N° **Z** atravieza en forma longitudinal a la localidad, el resto es de tierra de un estado regular de conservación, salvo las dos calles costaneras al Río Trapiche que puede decirse que están en mejores condiciones.-

3.5.13.2 Transporte :

En este aspecto puede afirmarse que la localidad de El Trapiche se encuentra bien servida en materia de transporte público de pasajeros.- Las empresas que /

cubren este servicio y que conectan Trapiche-San Luis, son El Puntano y Colta contabilizándose 11 viajes de ida y otros tantos de vuelta.-

Cabe observar como situación conflictiva a solucionar, que la Empresa El Puntano, su recorrido por la localidad lo efectúa por la Calle San Martín (costanera del Río Trapiche) lo que entorpece su tráfico dadas las dimensiones de la vía, particularmente en la temporada de verano.- Esta situación se agrava pues en algunos tramos se ha observado estacionamiento vehicular y de camiones en ambas márgenes de la calle.- Por esta razón sería conveniente que todo transporte público // efectuara su recorrido por la Ruta Provincial N° 9 .-

3.5.13.3 Estacionamientos y Terminales

Como ya se mencionó anteriormente no existen específicamente lugares para estacionamiento público en la localidad, salvo el correspondiente a la Hostería Los Sauces.-

La misma situación se ha observado con referencia a las Terminales de las Empresas de Transporte público, que lo hacen en la misma calle.- Caso de la Empresa El Puntano que termina su recorrido frente a la Hostería Rosales, sobre la calle San Martín.-

3.5.14 Infraestructura:

3.5.14.1 Sistema de Provisión de Agua Potable (Plano N° 3)

Existe en la localidad provisión de agua potable por red domiciliaria que cubre satisfactoriamente las

necesidades de la población tanto transitoria como / permanente.- No habría inconvenientes en ampliar la red para mayor demanda, salvo el area ubicada sobre la rivera N° 0. del Río Trapiche entre la Ruta Provincial N° 9 y el Balneario Municipal que no tiene tendido / de distribución.-

3.5.14.2 Cloacas:

No hay red de desagüe cloacal, lo cual constituye un serio problema pues es una de las causas, sino la principal de la contaminación del Río Trapiche.-

3.5.14.3 Energía Eléctrica: (Plano N° 3)

En este aspecto la red de distribución domiciliaria cubre toda el Area Urbana de El Trapiche pudiendo aumentarse las prestaciones del servicio sin inconvenientes.- Según los datos suministrados por la Dirección / de Estadísticas de la Provincia, el consumo de energía en la localidad en el año 1978 fué de 305.000 Kw, de lo cuales el 40% corresponde a consumo domiciliario, el / 27 % a consumo comercial el 22 % a alumbrado público y el resto a otros usos.-

3.5.14.4 Alumbrado Público (Ver Plano N° 3)

Por lo observado cabría señalar que una de las acciones prioritarias en esta materia sería el mejoramiento del sistema de iluminación de las calles costaneras al Río Trapiche, o mejor sería cambiar el sistema por //

otro de mayor potencia lumínica.-

En cuanto a las prestaciones del servicio en las / calles internas, en algunos de los casos es insuficiente dado que solamente se ilumina las bocacalles y no / los sectores intermedios.- Pero no constituye un inconveniente de gravedad ya que puede ser solucionado en / breve plazo.-

3.5.14.5 Gas y Supergas :

Se realiza su provisión por intermedio de los comercios de la localidad, preferentemente para gas en garrafa.- En invierno, dada la fuerte demanda que origina la ciudad capital, la provisión se ve dificultada.-

3.5.14.6 Desagües Pluviales :

No hay

3.5.14.7 Forestación:

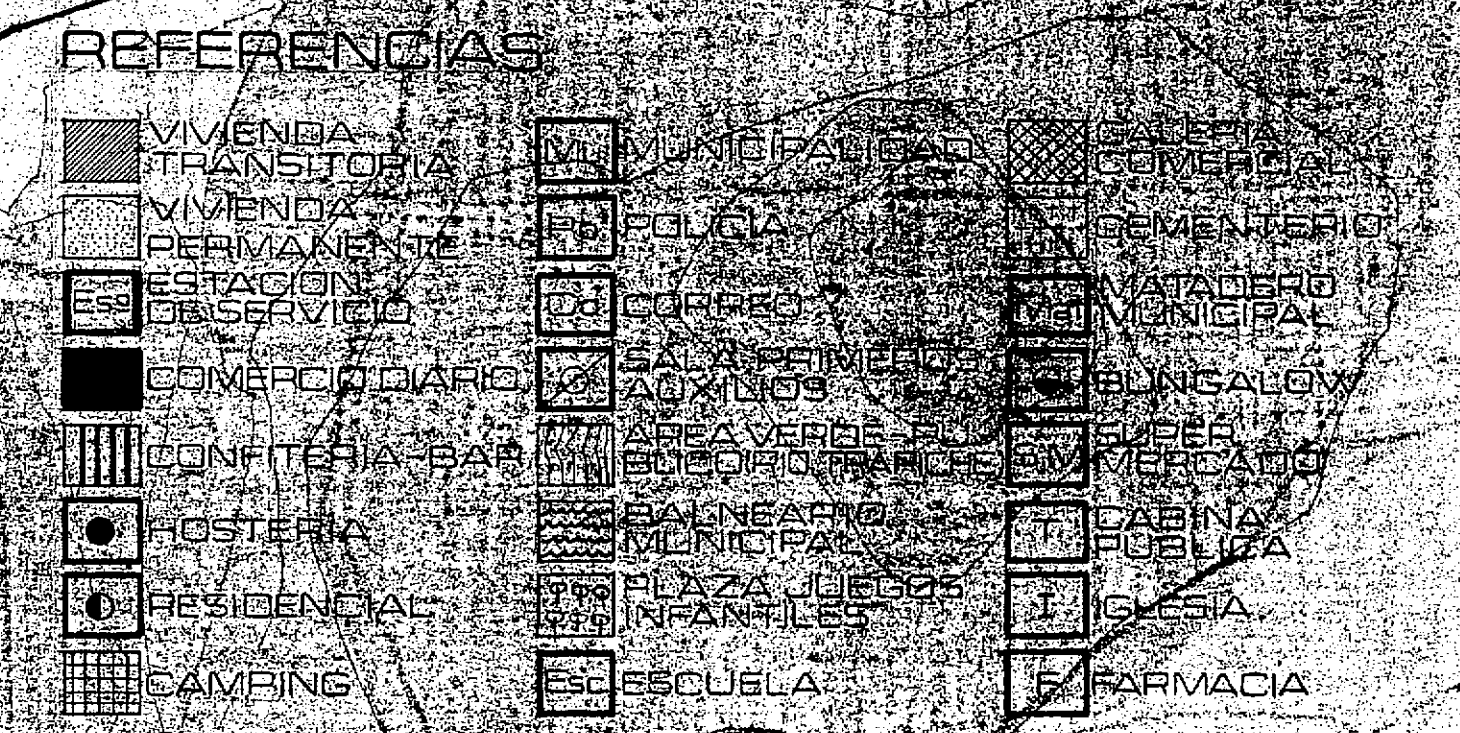
Dada la conformación natural de la localidad, es / decir encajonada entre serranías a modo de quebrada, / existe abundante y variada vegetación de altura lo que constituye uno de los principales atractivos del lugar, otorgándole una calidad paisajística de primer orden.- Sin embargo no se advierte ninguna acción pública orientada a la conservación, mejoramiento y reposición de la carpeta vegetal, particularmente en la rivera del Río Trapiche.-

EL TRAPICHE

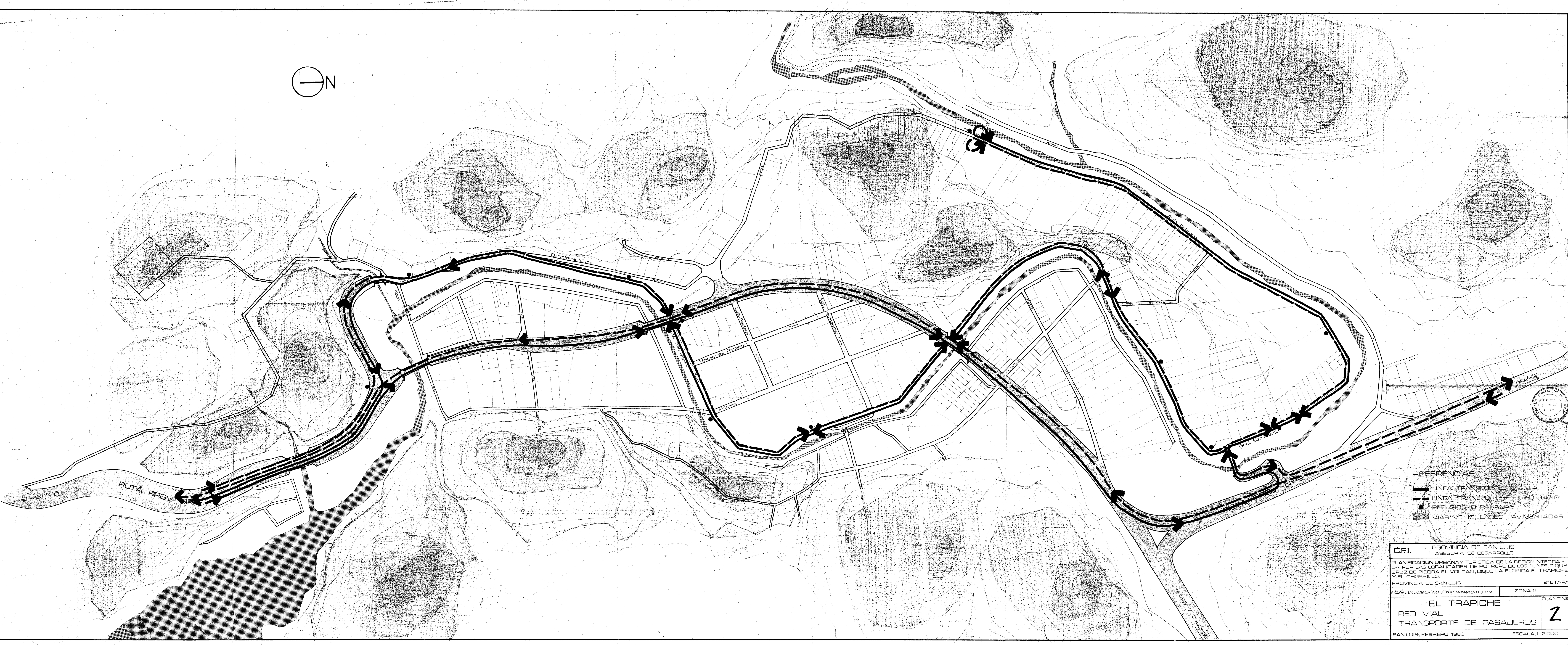
USO DEL SUELO EQUIPAMIENTO URBANO

40

Sector ó Manzana	Superfi- cie. m ²	Alojamiento			Comercio			Arte- sanía.	Gobier- no. y Admi- nistración.	Segu- ridad.	Comunicación		Educa- ción.	Sani- dad.	Culto	Esparcimien- to.		Esta- ciona- miento
		Hotel	Hoste- ria.	Cam- ping.	Venta	Servi- cio.	Restau- rant.				Correo	Telefo- no.				Cerra- do.	Abier- to.	
1	11.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000
Sector 2	98.700	-	200	7.700	120	-	100	-	-	-	-	-	-	-	SI	-	-	750
Sector 2-1	237.700	-	1.400	-	-	-	300	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	22.100	-	400	-	50	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	11.900	-	800	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.100	-
5	34.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	-
6	4.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	9.400	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-	-	-	-	250	-	-	-
8	11.900	-	-	-	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	16.700	-	-	16.700	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	12.400	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	14.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	10.000	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	10.400	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	14.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	6.100	-	180	-	-	-	-	-	-	-	-	SI	-	-	-	-	-	-
17	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	23.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	10.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	8.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	14.900	-	-	6.000	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	68.600	-	-	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	8.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	9.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estación de Servicio	6.600	-	-	-	100	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
a Rio Grande	58.500	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Municipalidad	24.400	-	400	-	-	-	-	10	120	100	50	-	-	100	-	-	-	-
Totales	763.400	-	3.380	60.400	925	400	450	20	120	100	50	SI	500	100	250	-	1.100	1.750



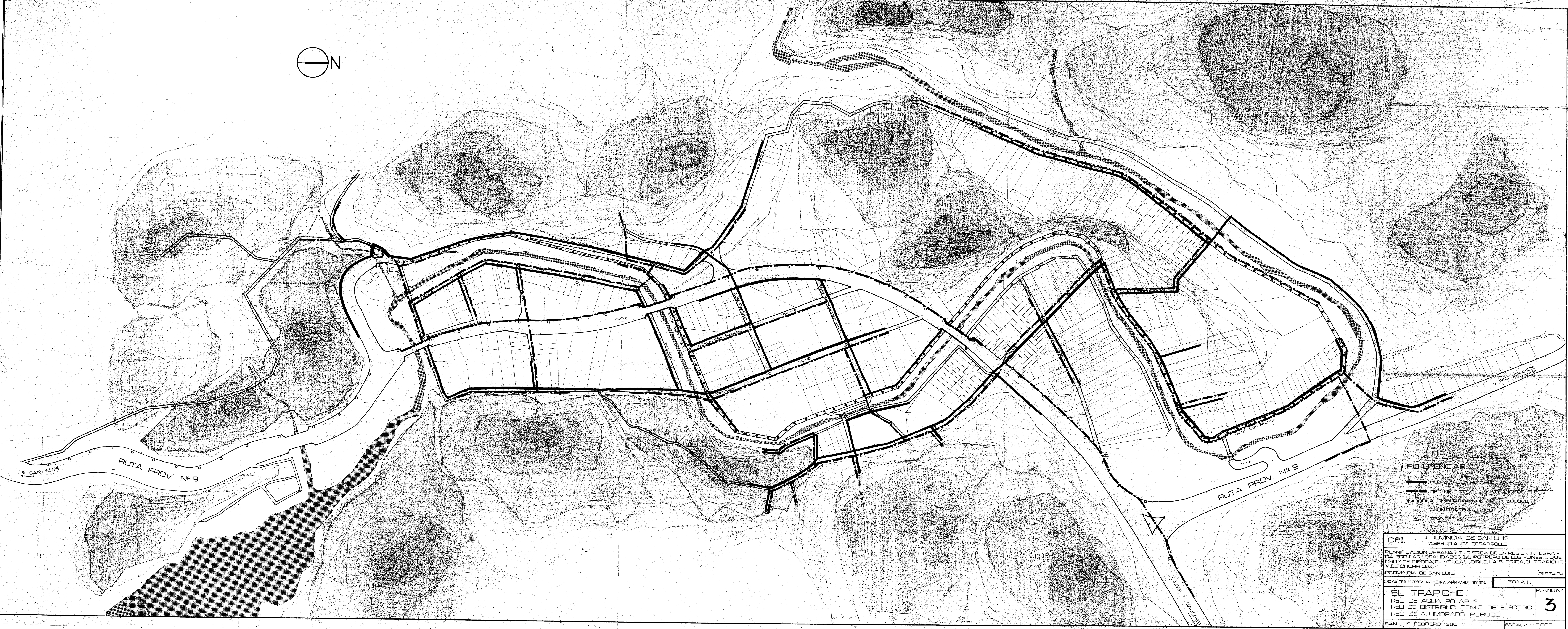
	PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS RUIÑES, QUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, QUE LA FLORIDA, EL TRAFICHE Y EL CHORRILLO.		
PROVINCIA DE SAN LUIS	2º ETAPA	
ARG. WALTER J. CORREA - ARO. LEON A. SANTAMARIA LOBORDA	ZONA II	
USO DEL SUELO	PLANO N° 1	
SAN LUIS, FEBRERO 1980	ESCALA: 1:2000	



REFERENCIAS

- LINEA TRANSPORTE ESCOLAR
- - - LINEA TRANSPORTE EL TRAPICHE
- REFUGIOS O PARADAS
- ▨ VIAS VEHICULARES PAVIMENTADAS

C.F.I. PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO		2ª ETAPA
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRAL - DA POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS RUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO.		
PROVINCIA DE SAN LUIS		PLANOS
ARG. WALTER J. CORREA - ARO. LEON A. SAN MARTIN LOBODA		2
EL TRAPICHE RED VIAL TRANSPORTE DE PASAJEROS		
SAN LUIS, FEBRERO 1980		ESCALA 1:2000



REFERENCIAS

- RED DE AGUA POTABLE
- RED DE DISTRIBUCION COMIC. DE ELECTRIC.
- ALUMBRADO PUBLICO DE ELECTRIC.
- o o o o o ALUMBRADO PUBLICO
- △ TRANSFORMADOR

C.F.I. PROVINCIA DE SAN LUIS ASESORIA DE DESARROLLO	
PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRADA POR LAS LOCALIDADES DE POTERO DE LOS FINEES, DIQUE, CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPIQUE Y EL CHORRILLO.	
PROVINCIA DE SAN LUIS	2ª ETAPA
ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON A. SANTAMARIA LOBORDA	ZONA II
EL TRAPIQUE	
RED DE AGUA POTABLE RED DE DISTRIBUCION COMIC. DE ELECTRIC. RED DE ALUMBRADO PUBLICO	
SAN LUIS, FEBRERO 1980	ESCALA 1:2.000

3.5.15 Otros Usos

Cementerio:

Se encuentra localizado hacia el sur del Area Urbana del Trapiche y sobre un desvio del antiguo acceso a / la localidad.- Su estado de conservación es satisfactorio pudiendo ampliarse de ser necesario ya que cuenta con suficiente area colindante para ello.-

4.0 Diagnóstico y Proyecciones

4.1 Tendencias

4.1.1 Sectores Poblacionales

Como ya se mencionó en el Primer Informe-Diagnóstico Regional, la variable poblacional y su tendencia histórica no constituye indicador válido a los efectos del ordenamiento urbano de la localidad, ya que no solamente es de escasa magnitud, comparativamente con la población turística que recibe en la temporada de verano, sino que además, por lo observado en el / Censo Nacional de Población del 60 y del 70, su tasa de crecimiento es negativa.- Puede decirse que es una población estacionaria con tendencia a decrecer, de continuar con la actual situación económica-social.-

4.1.2 Sectores Educativos:

La actual escuela con que cuenta la localidad, en el caso de crecer la demanda, está en condiciones de absorberla con las actuales instalaciones.- De ser necesario ampliarla, existe suficiente espacio en el /

predio que ocupa como para ello.-

En cuanto al crecimiento de la matrícula, en el año 70 fué de 123 alumnos para todos los grados, disminuyendo a 110 en el año 1978, por lo que decreció en un / 10 % aproximadamente.-

4.1.3 Sectores Salud:

La asistencia sanitaria de la población de El Trapiche es muy deficitaria ya que cuenta con solamente un médico estable, servicio de odontología en forma periódica y asistencia de primeros auxilios.- Las instalaciones y equipamiento también es insuficiente.- Esta situación se agrava alarmantemente en la temporada de verano.- Se suma además a este panorama, la inexistencia de farmacia en la localidad, por lo que puede afirmarse que la misma carece de una asistencia a la salud / mínima.-

4.1.4 Sectores Turísticos:

Este punto ya fue desarrollado en el Primer Informe ya que el análisis de los Aspectos Turísticos de la / Zona II corresponde a la localidad de El Trapiche.-

O sea en resumen, la tendencia histórica señala a la actividad campamentista como la predominante en los primeros años y el turismo que se aloja en residenciales se mantiene estable y los que se alojan en hosterías u hoteles de mayor jerarquía, se observa un significativo decrecimiento.-

Ahora bien, teniendo en cuenta los gastos originados por estas tres modalidades de turismo, y lo señalado anteriormente con referencia a la economía urbana de El Trapiche, se hace necesario revertir este proceso / de manera de captar preferentemente aquel turismo que se aloja en hoteles u hosterías y desalentar o contener al campamentista.- En este último caso, será preciso / además ~~re~~localizar algunos de ellos, particularmente el Camping Municipal dado su ubicación central en el / Area Urbana lo que constituye un elemento conflictivo para el normal desenvolvimiento de las actividades urbanas.-

4.1.5 Sectores Vivienda:

El parque de viviendas de la localidad de El Trapiche esta constituido por 260 viviendas, de las cuales el 71% son viviendas transitorias (181 viviendas).- Por lo tanto quedan solo 79 viviendas de residentes de la localidad.- Las mismas en general son precarias u / obsoletas, por lo que es aconsejable su reposición.-

En este sentido el Instituto Provincial de la Vivienda ha realizado una encuesta de Demanda en la localidad a efectos de incorporar, en su Plan Trienal, / un programa de vivienda que contemple esas necesidades. Los inscriptos totalizaron 50 familias, de las cuales / 25 corresponden al Trapiche.-

Es decir, que de implementarse un conjunto de Viviendas para las 25 familias de El Trapiche, se estaría renovando en un 31% el parque de viviendas permanentes de la misma, con más un fortalecimiento de su población permanente por la radicación de 25 familias procedente

de los alrededores (21 de la Florida entre otras)

4.2 Déficit y demanda de Infraestructura :-

A estos aspectos se consulto los indicadores aconsejados en dos trabajos, uno nacional y otro extranjero a efectos de ponderar el nivel de equipamiento de la localidad de El Trapiche.-

Estos trabajos fueron " Estudio de Estandares de Equipamiento Urbano-Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda " y " Equipamiento Urbano y Normas / de Diseño-Programa Interamericano de Planeamiento Urbano y Regional - FIAPUR-OEA " .-

De resulta de ello se llegó a la conclusión que sería erróneo tal comparación pues ambos estudios determinan esos indicadores para núcleos poblacionales urbanos mucho mayores que El Trapiche y con funciones típicamente urbanas.-

En el caso de que se trata además tiene la particularidad de fluctuar su población de 100 familias permanentes a más del triple en la temporada de verano, lo / que daría una imagen distorsionada de la eficiencia de su equipamiento urbano.-

Por otro lado, se agrega a esta situación el hecho de ser una localidad con más alta especialización hacia las actividades turísticas lo que dificultaría aún más la evaluación y comparación con normas o estándares.-

Sin embargo el déficit mayor observado lo constituye la inexistencia de desagüe cloacal por red como así mismo un mejoramiento sustancial en las comunicaciones.-En este último aspecto cabe señalar que actualmente la /

localidad cuenta con solo una cabina pública con larga distancia y la radio policial, lo cual es manifiestamente insuficiente para satisfacer las necesidades de su población.-

Es relativamente frecuente que debido a tormentas, muy frecuentes en la temporada estival, se interrumpen las comunicaciones quedando la localidad totalmente aislada.-

4.3. Déficit y Demanda de Equipamiento Urbano :

4.3.1 Los mismos conceptos explicitados en el punto anterior valen para este.-

Con referencia a los déficit detectados en materia de equipamiento urbano con uso predominante para el turismo, podemos señalar los siguientes :

- Inexistencia de baños públicos particularmente en los alrededores del Río Trapiche.-Esta situación llega a ser grave en la temporada de verano pues la afluencia de público que llega a la localidad el fin de semana es muy importante cubriendo practicamente todo el desarrollo del río, desde el acceso al Trapiche hasta el Balneario Municipal.- En todo este tramo, no se ha detectado un solo grupo sanitario.-
- Los camping tanto municipales como privados cuentan con equipamiento y organización interna muy deficitaria, lo cual daría motivo a efectuar una Reglamentación Particular a la /

brevedad.-

- La asistencia a la salud, como ya se mencionó también es muy precaria, como así también la provisión de medicamentos.-
- Los lugares de Esparcimiento Público son mínimos, limitándose a dos confiterías / con prestaciones de servicio escaso y a las confiterías de las hosterías de la / localidad.- No existe cine (se usa a tal fin periodicamente el salón de actos de la Municipalidad).-
- El Balneario Municipal actualmente se / encuentra embancado por lo que en la / pasada temporada no se habilitó.-

PROPUESTA :

Previo a la consideración de la Propuesta de Ordenamiento Urbano-Turístico de la localidad de El Trapiche, hemos incorporado una Propuesta Global del Area de Estudio (Zona II) en terminos de Prioridades para la Acción Pública y orientado-
ra para la Acción Privada.-

Esta Propuesta tiene por objeto compatibilizar el uso de los recursos paisajísticos de toda la Región del Circuito / Chico, sobre la base de la idea global de desarrollo urbano-turístico ya explicitada en el Primer Informe.-

Prácticamente de la lectura del Plano N° 4 , queda delineada las que pueden llamarse Areas de Acción Prioritarias. Evidentemente la Prioridad 1 se la ha asignado al Area Urbana de El Trapiche por ser el núcleo urbano-turístico dominante en el Area y contar con serias deficiencias estructurales (su casi inexistente economía urbana, su mal uso de sus recursos paisajísticos, la necesidad de ordenar las actividades turísticas, etc.), que hace imprescindible su consolidación como núcleo urbano-turístico.-

El resto de las Areas de Acción (2,3,4,5 y 6) deberán ser desarrolladas con actividades complementarias de las realizadas por El Trapiche de manera de fortalecer a ésta, y en el futuro completar un circuito turístico con la conexión vial // entre el Area 5 y la 3.- El Area 4 y 6 podrá permitirse su urbanización solo cuando el Area Urbana de El Trapiche se haya / desarrollado suficientemente y colmado su capacidad de recepción de población.-

En el caso del Area 2 (Rivera E_ste del Dique La Florida) en el corto plazo podrá permitirse todo uso referido a las actividades náuticas y camping.- Existe en estos momentos el /

el antiguo pueblo de La Florida (obrador del Dique) que reúne todas las condiciones para construir otros campings.-

5.0.-Plan Urbano

5.1.-Zonificación Urbana PLANO Nº 5

Se partió de los presupuestos delineados en el Primer Informe Regional, en el sentido que la localidad de El Trapiche debe recomponer su estructura económica optimizando racionalmente el uso de su principal recurso, cual es su paisaje, y consecuentemente a ello elevar su jerarquía como centro de turismo de manera de constituirse en centro de desarrollo turístico de la Zona II.-

Con estas ideas básicas se observó la estructura física del núcleo urbano y se llegó a la conclusión que los elementos ordenadores y rectores que nos permitirían desarrollar una idea de organización de su espacio, eran el Río Trapiche y la Ruta Provincial Nº 9.- La Ruta por ser la principal conexión con la capital provincial pasante en forma longitudinal por la localidad, y el Río por constituir la principal atracción paisajística de la misma.- Además ambos hechos físicos se entrelazan en su recorrido permitiendo un fácil y rápido acceso desde la Ruta al río con una distancia no mayor de tres cuadras.-

Antes de continuar con la definición de la Estructura Urbana, se determinó que los Usos a permitir de ahora en más serán los típicamente urbanos con más aquellos propios de la actividad turística y recreativa aunque ahora en forma ordenada y controlada.- Esta aclaración puede parecer obvia, pero resulta que hasta ahora El Trapiche ha sido prácticamente un área de camping sin restricciones en donde el uso

indiscriminado del río particularmente fue deteriorando no solamente su carpeta vegetal, la calidad de su agua, sino que además, su jerarquía como centro de turismo.- Consecuencia de ello se advierte en el deterioro en el valor de la / tierra, que diez años atrás tenían un mayor valor como inversión inmobiliaria, además de un evidente estancamiento en su desarrollo económico-social.-

Continuando con el desarrollo de la estructuración física se convino que dada la modalidad de uso se le dé al / Trapiche (baños en el río, descanso en su rivera, asados, etc. se debía por un lado impedir su uso indiscriminado dejándolo solo para baños, pero consecuentemente a esta medida, se debía buscar un sistema que permitiera absorber al turista desalojado (es decir aquel que habitualmente hace asados al / costado del río e inclusive muy frecuentemente en la misma calle San Martín, y en la mayoría de los casos con su auto o camión al lado, además de todos aquellos que estacionan / sobre la misma calle a ambos costados.-

Esta situación llevo a la determinación que todo el río Trapiche debía ser un Balneario para lo cual debía preverse un equipamiento adecuado a tal fin y que se desarrollara a lo largo del mismo, permitiendo además absorber a ese turista antes mencionado.- De aquí surgió los Recreos Turísticos que son especies de abras que se ubican en todo el río.- Estos Recreos Turísticos deberán contar con todo el equipamiento necesario de modo de cubrir lo más satisfactoriamente los déficit observados en la localidad en esta materia.-

Es decir, deberán contar con (básicamente) :

Playa de estacionamiento

Grupo de sanitarios para ambos sexos

Vestuario para ambos sexos

Comercio diario-confitería-bar

Áreas de mesas fijas para uso público

Áreas de mesas para uso exclusivo de la confitería
con servicio de mozo.-

Es deseable que cada Recreo Turístico, además del equipamiento básico, pueda contener otros equipamientos ya específicos de cada uno de ellos, a efectos de otorgar una identidad particular a los mismos, y de cubrir la mayor cantidad de actividades recreativas-deportivas que puedan desarrollarse en la localidad.- Lógicamente, este equipamiento extra de los Recreos deben ser complementarios, no competitivos.-

La definición de la Función de estos Recreos Turísticos nos llevó a definir las vías principales de acceso a los mismos y desde la Ruta Provincial, otorgándoles a las mismas / la categoría de primarias.- Para finalizar, en los laterales de los Recreos Turísticos se convino en fomentar la actividad comercial a efectos de reforzar el Recreo Turístico como elemento central de esa Sub-Área.- Por lo tanto hacia el // interior, entre el río y la Ruta se desarrollaría el Área-habitación (residencial)

5.2.-Sistema Vial Urbano PLANO N° 6

El Sistema Vial Urbano a implementar acompañará la / propuesta del Plan Director, jerarquizando las vías Primarias, prohibiendo la circulación de camiones y omnibús de las Empresas de transporte que deberán hacerlo exclusivamente por la Ruta N° 9, prohibiendo el estacionamiento a lo largo de / todas las avenidas costaneras (San Martín y Chancay), pudiendo hacerlo solo en los Recreos Turísticos o en las Calles laterales.-

Como se observa en el Plano del Sistema Vial Propuesto N° , se ha determinado la apertura de veredas en las vías primarias a efectos de encauzar satisfactoriamente al peaton desde la Ruta N° 9 hacia los Recreos Turísticos, se deberá mejorar su iluminación en las mismas, además se ha previstos retiros diferenciados según sean sobre el Río (5 mts. desde la línea Municipal) para ambas márgenes y sobre la Ruta.- En el resto se exigirá un retiro mínimo de 3,00 m.

En el caso de los Recreos Turísticos no se ha previsto ningún retiro de manera de enfatizar su presencia como elementos ordenadores de la actividad turística, particularmente aquella que se desarrolla en torno al río Trapiche.-

5.3 Delimitación de area urbana (Ver C^Ap. II, Zonif. Urbana Art. I).-

LOCALIDAD LA FLORIDA

1. Uso del Suelo (Ver Plano N° 7)

Como se observa en el plano de Uso del Suelo, las 55 viviendas relevadas son de pobladores permanentes más dos viviendas que pertenecen a Agua y Energía para su personal técnico que efectúa visitas periódicas de inspección. La gran mayoría de ellas pertenecen a Agua y Energía y se encuentran en estado regular de conservación.

Como hecho significativo podemos señalar que muchas de ellas corresponden al tipo de viviendas apareadas.

Con referencia a la actividad comercial, se ha detectado sólo comercio diario (tipo almacén) en número de cuatro. No existe comercio periódico, por lo que deben trasladarse, para algunos productos, a la localidad de El Trapiche o en su defecto a San Luis, capital.

Existen dos clubes, uno llamado "Unión La Florida" y otro de "Agua y Energía". El resto del equipamiento y servicios son los que corresponden a núcleos básicos, o sea:

- . Policía
- . Sala de Primeros Auxilios (Sin médico permanente)
- . Estafeta Postal
- . Una Cabina Pública
- . Una Escuela con 100 alumnos y 10 maestros

Existe además una Estación de Piscicultura

2. Estado Dominial de la Tierra

Hasta hace muy poco pertenecían a Agua y Energía, pero en estos momentos se la está transfiriendo al Estado Provincial bajo el ámbito de la Secretaría de Asuntos Agrarios, como así mismo toda la rivera del Dique La Florida.

3. Población

En la página 101 del Primer Informe (Diagnóstico Regional), se menciona a la localidad de La Florida con una población de 348 hab., aclarándose que corresponde a la urbana y rural.

Ajustado este dato en la presente etapa, surge que la población de La Florida es de 240 hab. aproximadamente que ocupan 55 viviendas. De éstas, 10 corresponden a obreros que trabajan en la Usina del Dique.

Por otro lado, por la información volcada en el Primer Informe, se observa que la tasa de crecimiento demográfico del Area es negativa.

4. Recursos Económicos

Existe un campamento de la mina La Florida, pero cuya significación para la economía de la localidad, es mínima.

A diferencia de las otras localidades del Circuito Chico, no tiene recursos paisajísticos que puedan ser explotados convenientemente y con beneficio para la localidad.

5. Infraestructura

Posee Agua Potable por red, Energía Eléctrica domiciliaria y Alumbrado Público. La recolección de basura la realiza en forma periódica la municipalidad de El Trapiche, como asimismo la mantención de sus calles internas. No posee red de desagüe cloacal. Las comunicaciones se limitan a la Cabina Pública y a la Radio Policial.

Con referencia al Sistema Vial, podemos señalar que es muy precario, ya que se accede al pueblo por intermedio de

dos caminos de tierra en mal estado y con una pronunciada pendiente ubicados en ambos extremos del murallón del Dique (ver plano de Uso del Suelo). La pendiente a salvar se debe a que si fijamos una cota 0.00m. en la calzada de coronamiento del murallón, se debe llegar a aproximadamente -25.00m. que es el nivel del pueblo.

Por otro lado las calles internas, todas de tierra, en algunos de los casos están en mal estado y además son angostas, no más de 4.00m.

6. Localización Geográfica

Este punto resulta sumamente conflictivo, pues como se observa en ~~el~~ plano de Uso del Suelo, el pueblo está prácticamente encajonado en un pequeño valle, limitado por serranías al Norte y Sur, y por el Este por el murallón del Dique.

Es decir, que no solamente el crecimiento de su aparente Area Urbana se ve limitado físicamente, pudiendo hacerlo sólo hacia el Oeste, sino que la presencia del murallón resulta un peligro potencial para la población del lugar.

Por lo reseñado en los seis puntos anteriores, pero particularmente por la situación observada en tres de ellos, que a nuestro juicio son definitorios, se hace necesario replantear su futuro desarrollo en ese lugar.

Es decir, al no existir tierra privada y por lo tanto mercado de tierras, se dificulta fuertemente el afinamiento definitivo de su población y con mucha más razón

el eventual crecimiento urbano de la localidad.

Por otro lado, no existen recursos económicos de relevancia que puedan permitir generar una actividad económica básica para su desarrollo. Inclusive el recurso paisajístico, tan abundante en las otras localidades, aquí no existen.

Por último, y tal vez el más importante, la presencia del murallón del Dique, como elemento de cierre del pueblo, se constituye como el más disuasivo para toda acción conducente a promover el crecimiento urbano de la localidad.

La realización de un Plan de Ordenamiento y su posterior difusión, podría generar falsamente entre los pobladores del lugar, la presunción de acciones públicas encaminadas a fortalecer el crecimiento de la localidad, y tal vez entre alguna de ellas, la transferencia del dominio de la tierra a aquellos que actualmente la ocupan.

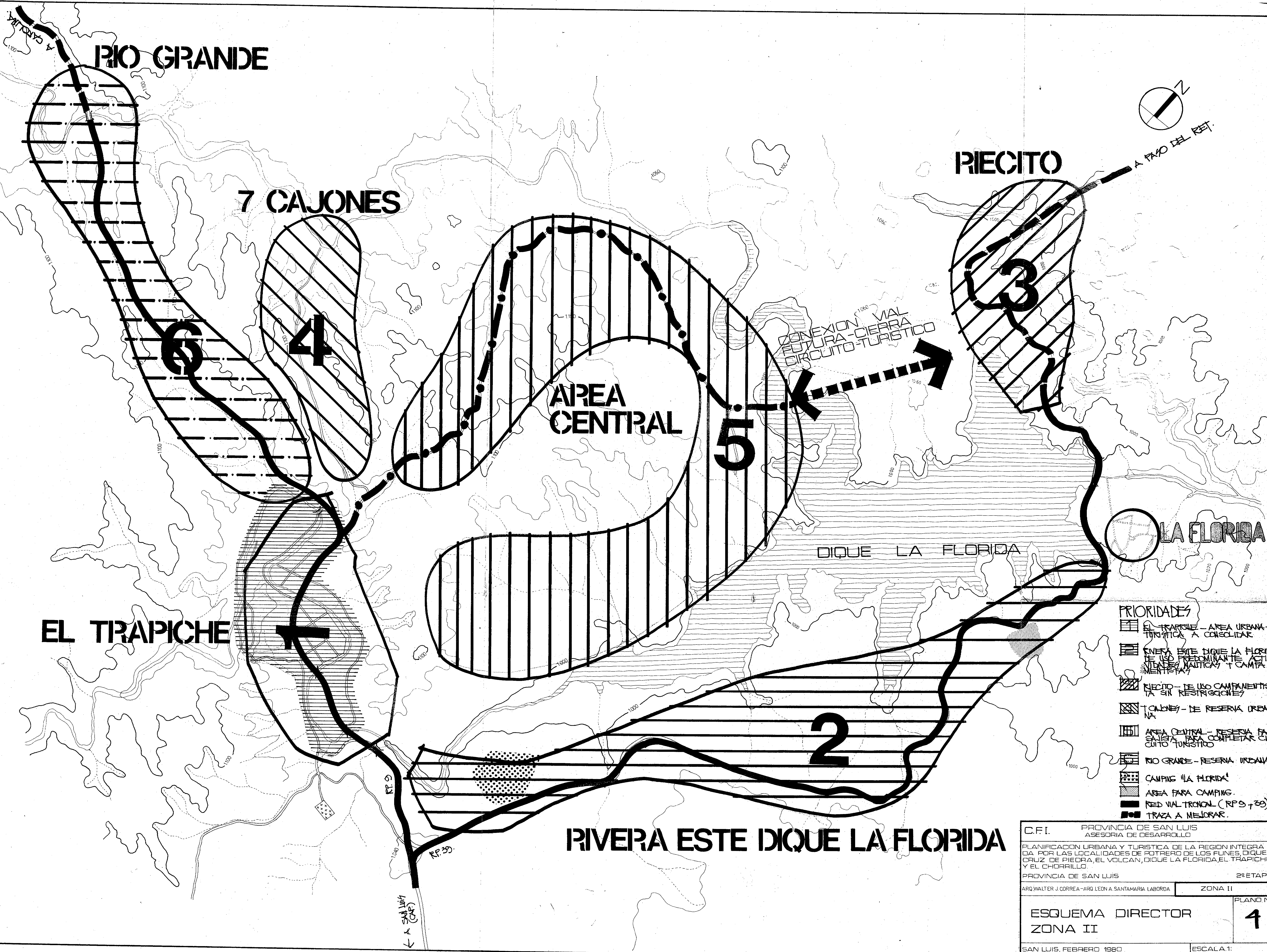
Si bien es cierto que existe idea de la Secretaría de Asuntos Agrarios llevar a cabo tal transferencia, particularmente en la rivera del Dique La Florida, sería inconveniente que tal acción se concretara con los pobladores del lugar, pues de esta manera se estaría propiciando su crecimiento.

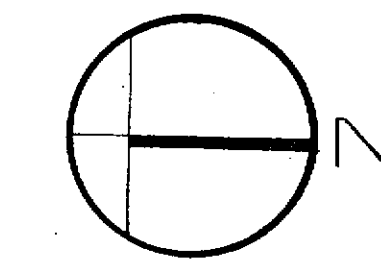
De resultas de esta situación, al albergar mayor población y su correspondiente equipamiento e infraestructura, el peligro potencial del murallón adquiere mayor valor por los perjuicios sociales y materiales que ocasionaría su rotura.

PROPUESTA

Por las razones recién expuestas, aconsejamos se adopten las siguientes medidas:

- 1) Por Ordenanza Municipal se congele toda nueva construcción sin distinción de uso, como así mismo, las ampliaciones a las construcciones existentes. Se podrá permitir sólo tareas de mantenimiento de las mismas.
- 2) Se realice a la brevedad un estudio para la relocalización del Pueblo de La Florida, en un área próxima a la actual.
- 3) Complementariamente al punto anterior, se evalúe la posibilidad que la nueva localización, seguramente en el ámbito del Dique, pueda ser utilizado como elemento de desarrollo de las actividades turísticas del mismo. En este sentido, al contar con los servicios mínimos y una incipiente actividad comercial, puede constituirse en el embrión básico de una nueva localidad turística con especialización en actividades relacionadas con el Dique. Esto se constituiría en un atractivo singular en el Circuito Chico, ya que no existe en la actualidad alguna población que se desarrolle en la rivera de un espejo de agua.





AREA URBANA

AREA DE USO RESTRINGIDO

- REFERENCIAS
- ZONIFICACION
- AREA RESIDENCIAL
 - AREA RESIDENCIAL COMERCIAL
 - AREA USO TURISTICO
 - AREA DE CAMPING
 - AREA INSTITUCIONAL
- SISTEMA VIAL
- RED TRONCAL (Ruta)
 - VIAL PRIMARIA
 - VIAL SECUNDARIA
 - LIMITE DEL AREA URBANA
 - LIMITE DEL AREA USO RESTRINGIDO

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

PLANIFICACION URBANA Y TURISTICA DE LA REGION INTEGRAL
POR LAS LOCALIDADES DE POTRERO DE LOS JINES, DIQUE
Cruz de Piedra, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE
Y EL CHORRILLO.

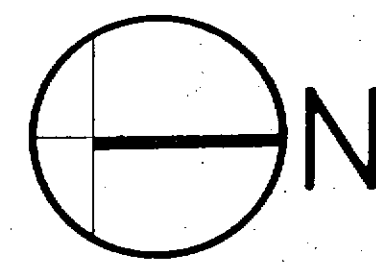
PROVINCIA DE SAN LUIS 2ª ETAPA

ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEONA SANTAMARIA LABORDA ZONA II

EL TRAPICHE
PLAN DIRECTOR URBANO

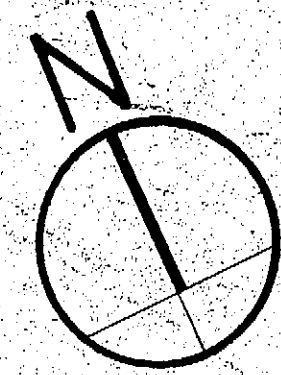
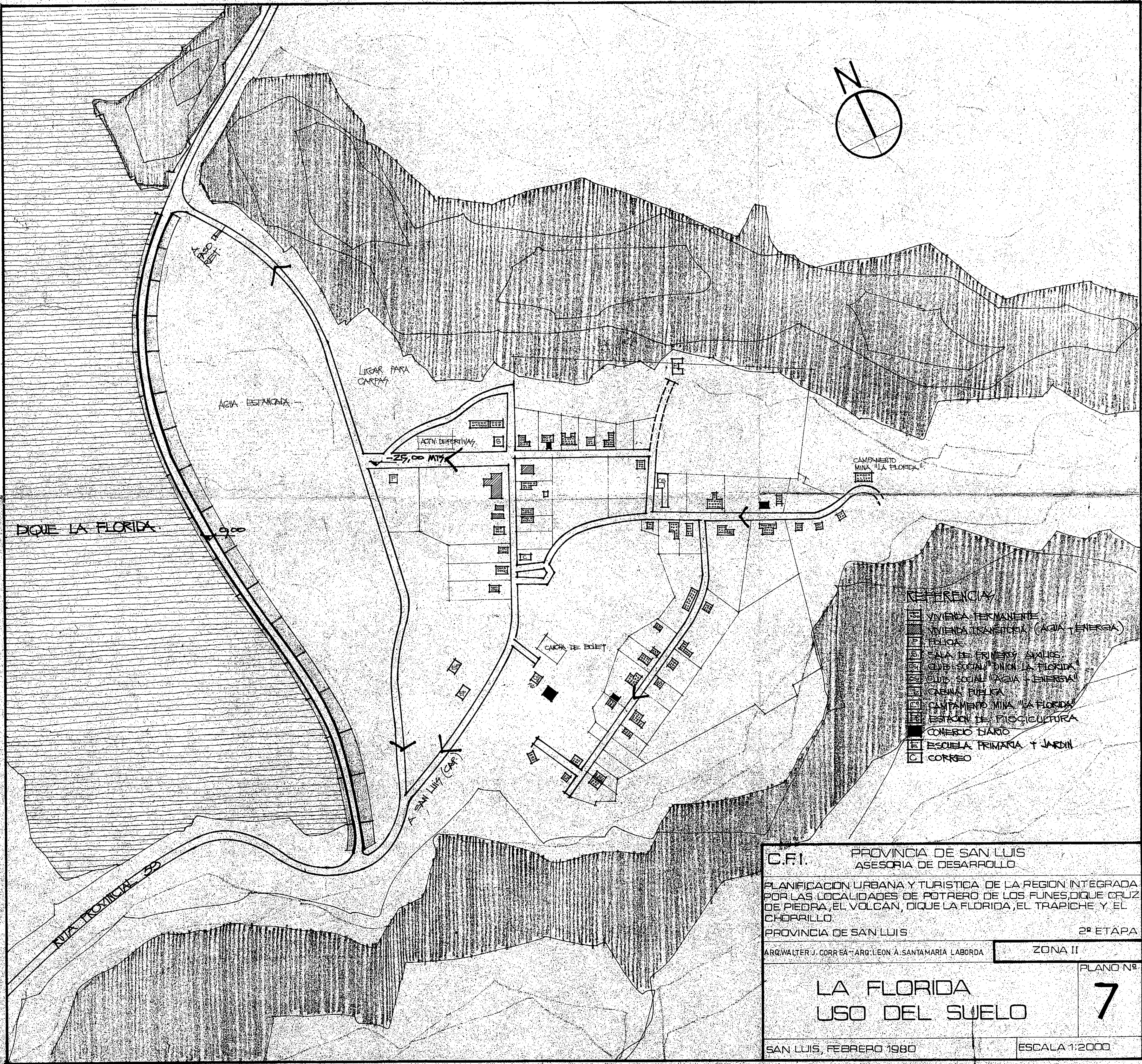
5

SAN LUIS, FEBRERO 1980 ESCALA 1:4,000



•

ESCALA 1:20



- REFERENCIAS
- [Symbol] VIVIENDA PERMANENTE
 - [Symbol] VIVIENDA TRANSITORIA (AGUA Y ENERGIA)
 - [Symbol] FELICIA
 - [Symbol] SALA DE FRIGIFEROS Y SIMILIS
 - [Symbol] CLUB SOCIAL MINA LA FLORIDA
 - [Symbol] CLUB SOCIAL AGUA Y ENERGIA
 - [Symbol] CASINA PUBLICA
 - [Symbol] CAMPEAMENTO MINA LA FLORIDA
 - [Symbol] ESTACION DE PESQUICULTURA
 - [Symbol] COMERCIO DIARIO
 - [Symbol] ESCUELA PRIMARIA Y JARDIN
 - [Symbol] CORREO

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 FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHORRILLO			
PROVINCIA DE SAN LUIS		2ª ETAPA	
ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON A. SANTAMARIA LABORDA		ZONA II	
LA FLORIDA USO DEL SUELO		PLANO N°	
		7	
SAN LUIS, FEBREIRO 1980		ESCALA 1:2000	

CAPITULO 1º.- CODIGO URBANISTICO

ART.1º.- GENERALIDADES

1.1 Definición: El Código Urbanístico es el instrumento legal que sirve para ordenar y controlar los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano, encauzando las acciones de la actividad / humana que se sucede en la ciudad, ya sean del / sector público o privado, dentro de un modelo / concebido de antemano.-

1.2 Area de Aplicación: El Código Urbanístico se aplicará en el Area Urbana, que / es el espacio comprendido por el Límite Urbano.-
Para ello :

- a) El Código Urbanístico define el límite del / Area Urbana (Area de Aplicación).-
- b) Como es ordenador del espacio urbano zonificado, se reglamenta la partición de su universo (área urbana) en espacios menores limitados cuyas particularidades e individualidades // quedan definidos por dos tipos de condicionantes :
 - La suma de las partes comprenden el espacio total.-
 - Las partes no se superponen pues hay delimitación específica de cada una.-

1.3 Delimitación del Area Urbana

El polígono que encierra el Area Urbana, se ha / considerado dentro de los máximos límites de expansión de la Ciudad, y será delimitado específicamente para cada centro urbano.-

ART.2º.-

OBJETIVOS DE LA ZONIFICACION

- 2.1 Evitar la ocupación indiscriminada del suelo urbano posibilitando el crecimiento armónico de // las ciudades o núcleos urbanos.-
- 2.2 Rescatar aquellos espacios menos comprometidos con obras físicas dentro del Area Urbana, propiciando la concreción de obras de conjunto.-
- 2.3 Maximizar el uso de la infraestructura de servicios y equipamientos existentes proyectados, de manera tal que pueda equiparse en la ocupación del espacio urbano, con los valores establecidos de densidad de población.-
- 2.4 Evitar el crecimiento indiscriminado o arbitrario de nuevos núcleos urbanos, que distorsionen el ordenamiento racional del uso del suelo urbano que fija el Plan Director.-
- 2.5 Proteger y jerarquizar los distintos usos del / suelo (que responde a la actividad residencial, de centros de servicios de actividad turística y de circulación) complementándolos según las / zonas (o evitando que entren en conflictos).-
- 2.6 Propiciar el fortalecimiento de centros de interés urbano existentes o a crearse, con nivel de servicios acorde con la elevación del nivel

de jerarquía turística del área.-

- 2.7 Preservar las zonas con potencial agrícola y aquellas que no tienen destino específico dentro del área urbana, congelando su uso a fin de constituir áreas de reserva que serán objetos de estudios pormenorizados.-
- 2.8 Crear condiciones para el ordenamiento del uso turístico de la zona preservando el paisaje natural y evitar la degradación por el mal uso y la indiscriminada explotación del recurso turístico.-

ART.3º.-

PLANO DE ZONIFICACION

- 3.1 Concepto: Es un elemento gráfico que sirva para el control y aplicación de las / normas del Código Urbanístico.-

La zonificación urbana expresa modelo de desarrollo urbano.- Está basado en el relevamiento y evaluación del estado actual de la Ciudad y una prospección de las acciones urbanas que / conforman una situación deseable.-

Como todo instrumento es perfectible en todas sus partes, encontrando en su aplicación el canal retroalimentador y correctivo más idóneo / en el ajuste del todo y cada parte.-

Estos reajustes se sucederán en periodos constantes de tiempo, recogiendo las experiencias y ajustando las proyecciones.-

La zonificación resuelve áreas y problemas ge-

nerales, teniendo validéz como parámetros referenciales particularizados.-

El plano de Zonificación delimita zonas en donde se jerarquizan y complementan los diversos / usos del suelo urbano.-

ART.4º.-

DELIMITACION DE ZONAS

Se ha hecho en base a polígonos territoriales / significativos por la magnitud de superficie y por la intensidad de la ocupación y uso.-

Por lo tanto se excluyen los hechos aislados y puntuales y agrupamientos lineales de intensidad reducida que se hallan contenidos dentro / de zonas mayores relativamente homogéneas.-

Se determinan las siguientes zonas urbanas :

Zona Residencial	R_1
" "	R_2
" "	R_3
" Turística	T
" Recreos Turísticos	- RT_1 al 9
" Institucional	- I
" Residencial - Comercial	- RC
Zona de Camping	- ZC
Zona de Sierras	- ZS

ART.5º.-LIMITES DE ZONAS

Los límites correspondientes a cada zona quedan definidos por el eje de calle que se menciona en cada zona ó línea auxiliar imaginaria.--

Con el objeto de no destruir la unidad visual y formal de aquellas calles que delimitan zonas, se aplicarán en ambas aceras las mismas normas sobre uso y prescripciones edilicias.--

ART.6º.-DEFINICION DE LOS TERMINOS UTILIZADOS

6.1 Uso del Suelo: El alcance de la expresión Uso del Suelo empleado en éstas normas es el siguiente :

6.1.1 Uso Predominante :

Aquellas actividades que resulten más necesarias y adecuadas para el área en cuestión, y que tenga mayor frecuencia de uso.

6.1.2 Uso Complementario :

Aquellas actividades cuya intensidad esté convenientemente controlada y que resulten necesarios para permitir el mejor desenvolvimiento de las actividades que / constituyen el uso predominante del área.--

6.1.3 Uso no Conforme :

Aquellas actividades que si bien no resul-

ten adecuadas para la zona en cuestión, puede admitirse siempre que se condicionen a los requerimientos de las actividades que constituyen el uso predominante.-

6.1.4 Usos Condicionados :

Se refieren a restricciones específicas para los usos no conforme de la siguiente manera :

6.1.4.1 Toda actividad no permitida en la zona deberá ser condicionada en la medida necesaria para que las actividades que en él se desarrollan no afecten a los usos predominantes establecidos para la zona.-

6.1.4.2 En los edificios dedicados a usos no conformes, sólo podrán realizarse reparaciones que demande la seguridad de la estructura, pero no implicará aumento de superficie cubierta destinada al uso codificado como no conforme.-

6.1.4.3 El uso no conforme de un edificio no podrá cambiarse por otro que no esté codificado como predominante o complementario.-

6.2 Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.-

6.3 Loteo: La subdivisión que, conforme a las disposiciones de este Código, no requiera la apertura de nuevas vías o calles.-

- 6.4 Línea Municipal: Delimitación del dominio / público municipal del dominio privado.-
- 6.5 Línea de edificación: Línea determinada legalmente para efectuar las construcciones / en el dominio público o privado.-

ART. 7º.-

OCUPACION DEL SUELO

Los alcances de la ocupación del suelo son los siguientes :

7.1 Factor de ocupación del lote :

Es el porcentaje que ocupa la proyección en Planta Baja de la superficie construída respecto al área del lote.-

Se expresa por la fórmula :

$$F.O.L. = \frac{\text{Superficie en P.Baja en el lote}}{\text{Superficie total del lote.}}$$

7.2 Factor de ocupación del terreno:

En terrenos de dimensiones mayores que las de un lote común, y que en general se utilizan en complejos habitacionales, es necesario una mayor proporción de terrenos libres para destinarlos a esparcimiento en general o equipamientos comunes.- El porcentaje que ocupe la proyección en Planta Baja / de las construcciones deben ser sensiblemente menor.- El factor de ocupación del te-

rreno se exprese por la fórmula :

$$F.O.T. = \frac{\text{Superficie construída en P.Baja}}{\text{Superficie total del terreno}}$$

7.3 Factor de construcción total o factor de Edificación:

Este parámetro relacionado con el F.O.L. ó el F.O.T. define indirectamente la densidad.- Este F.C.T. ó F.E. es un número índice que multiplicado a la superficie del lote o del terreno, dá la superficie total de toda la construcción, sumando la superficie de todas las plantas, incluido subsuelo, que puede admitirse en ese lote o terreno.-

El Factor de Construcción Total, o Factor de Edificación se expresa por la fórmula :

$$F.C.T. \text{ ó } F.E. = \frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie del terreno}}$$

7.4 Densidad Parcelaria :

Esta densidad se caracteriza por que se descuenta de la superficie total del lote o terreno, la superficie destinada a red vial interna.-

Se expresa por la fórmula :

$$\text{Densidad Parcelaria D.P.} = \frac{\text{Total de habitantes}}{\text{Sup.del terreno} - \text{Red Vial interior}}$$

7.5 Densidad Bruta :

Se obtiene de la misma forma que la densidad parcelaria pero en relación con la superficie total del terreno (sin descontar la red-vial interior).-

Se expresa por la fórmula :

$$\text{Densidad Bruta: D.B.} = \frac{\text{Total de habitantes}}{\text{Superficie del terreno}}$$

ART.8º.-

ALTURAS DE EDIFICACION

Altura Máxima:

La altura mayor admisible en los muros, ya / sea de fachada o los que corresponden a volúmenes interiores (excluyendo los correspondientes a construcciones complementarias al edificio tal como caja de ascensores, / tanque de agua de reserva, etc....).-

ART.9º.-

RETIROS DE EDIFICACION

Es el espacio descubierto del lote comprendido entre el eje lindero y el muro exterior del volumen construido en él.-

9.1 Retiro de Frente :

Es el espacio descubierto entre la línea de / edificación y el muro de frente del edificio.-

9.2 Retiros laterales :

Es el espacio descubierto comprendido entre uno o los dos ejes que determinan lateralmente el lote y él o los muros laterales de la construcción.-

9.3 Retiro de Fondo :

Es el espacio descubierto del lote comprendido entre la línea divisoria posterior y el muro / que define el límite posterior de la edificación.-

ART.10º.-

COTA DEL LOTE:

Es la altura sobre nivel vereda del punto medio de la línea de edificación del lote.-

ART.11º.-

PATIOS:

Superficie libre de construcción en el cual ventilan é iluminan los distintos locales.-

11.1 De la superficie de los patios

Todos los locales habitables deberán ventilar directamente a patios abiertos cuya superficie no sea menor que la superficie del mayor de los ambientes expuestos al mismo, ni menor que 12 m2.- En el caso que más de un local ventile e ilumine a un mismo patio éste incrementará su superficie en función del número de locales habitables que utilicen el patio en razón de un 15% de la super-

ficie del patio, acumulativo para cada ambiente.

11.2 De las dimensiones de los patios:

En las zonas R_1 , R_2 y R_3 la dimensión mínima será de 3,00 m.-

Cuando el patio de ventilación se haga en forma de retiro lateral no edificable sobre uno o los dos costados del lote y a todo lo largo del / predio, ésta dimensión sólo se permitirá mientras los muros propios del edificio no excedan los 6,00 m. de altura, medidos desde la cota / del terreno.- A partir de los 6,00 m. de altura, esa dimensión deberá incrementarse en 0,50 m. por metro o fracción hasta los 9,00 m de altura.-

Los locales " no habitables " podrán ventilar a patios auxiliares cuya superficie no será / nunca menor de 6,00 m²: y su dimensión mínima de 2,00 m.-

Se permitirá la ventilación de locales habitables a patios reglamentarios a través de galerías cuando éstas tengan un ancho máximo no / mayor a su altura.-

Los patios que afecten la forma de polígonos irregulares, cualquiera sea su destino deben dimensionarse de tal manera que circunscriban un círculo menor al lado mínimo fijado según la categoría, aumentado en un 15%.-

12.1 Locales Habitables:

Son locales habitables los escritorios, oficinas, salas, comedores, dormitorios, estudios, cuartos de vestir, dormitorios de servicios, cocina-comedor (considerando cocina-comedor todo el local / destinado a cocina cuando mida más de 6,00 m². / de superficie) y todo otro local cuya dimensión mínima sea igual o mayor de 2,00 m. y no figure especialmente entre los " no habitables ".-

12.2 Locales no habitables:

Son locales " no habitables " los baños, retretes, cocinas, (cuando midan menos de 6,00 m². / de superficie) despensas, garages y aquellos / que tuvieran carácter de no habitable en razón de su destino previsible.-

ART.13º.-

CENTRO LIBRE DE MANZANA

13.1 Concepto :

Se designa así a la superficie libre de toda / construcción ubicada en la parte central de una manzana a fin de rescatar áreas significativas dentro del actual tejido urbano.-

Este espacio, libre de construcción en un primer momento seguirá perteneciendo a cada parcela.-Posteriormente, con convenios celebrados.// oportunamente entre los vecinos, bajo las directivas de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo

llo Urbano podrá ser objeto de estudios de remodelamiento que establecerá ese espacio como área común de todos los propietarios de esa // manzana.-

Esta nueva modalidad permitirá la incorporación de una nueva fachada a la vivienda, premisa que hará un aporte de diseño a la misma.- En el espacio determinado por el centro libre de manzana sólo se admitirán usos que no impliquen superficie cubierta y que sean compatibles con los usos predominantes y complementarios de la zona.-

En principio se establece como uso predominante el recreacional a nivel parque, juego de / niños, piletas de natación, así como estacionamiento de vehículos, no descartándose en zona comercial, las galerías comerciales que se reglamentarán por separado.-

En conjuntos habitacionales diseñados de acuerdo a nuevas pautas en que yá se preveen estos espacios comunes no se prevé fondos de manzanas.- El polígono que se forme en función de la suma de los fondos de lotes, no necesariamente deberá tener un perímetro regular.-

Las parcelas que por su posición se encuentren afectados por el área que se determine como centro de manzana incorporarán las medidas que se solicitan como retiro de fondo, a las medidas del centro de manzana.-

Las parcelas de cuyas medidas de profundidades no alcancen a las medidas del centro de manzana-

na, deberán respetar el retiro de fondo prescriptas pudiendo o no, de acuerdo a posibilidades, incorporarlas al área del centro libre de manzana.-

Esta Entidad otorgará línea interna a una distancia = $\frac{1}{3}$ de la manzana en el sentido del lote.-

13.2 Forma de obtener el centro libre de manzana:

13.2.1 En manzanas regulares: Se entiende por-
manzana regular

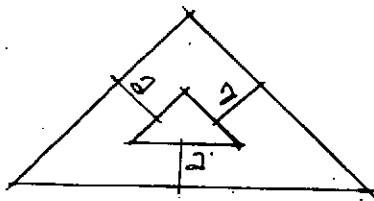
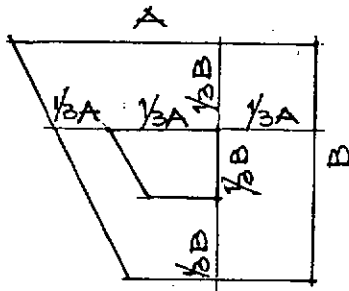
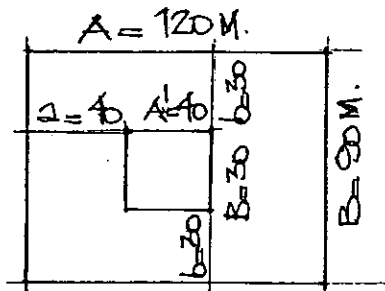
aquella que tenga cuatro lados iguales y opuestas de 2 á 2.-

Se admiten variaciones de 5 grados, también se considera regular cuando el lado menor tenga una longitud igual o mayor al 80% del opuesto.-

Los lados que delimitan el centro libre de manzana serán parcelas a los lados correspondientes de la manzana e igual a $\frac{1}{3}$ de la dimensión de los mismos.-

3

Para manzanas de lados menores de 75 m. o cuando la misma semisuma de los lados opuestos será menor de 75 m. no será / obligatorio dejar centro libre de manzana.-

EJEMPLOS :

$$a = 0,06 L$$

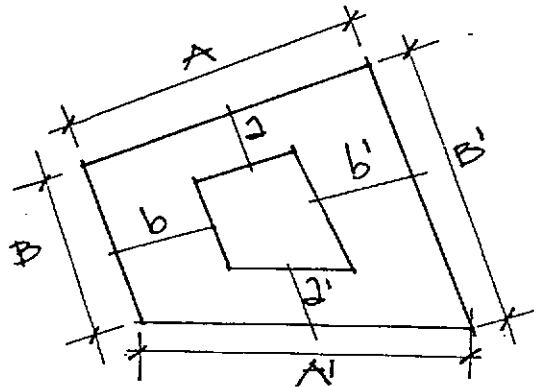
$$L = A + B + C$$

$$a = \text{PROFUNDIDAD EDIFICABLE}$$

No habrá centro de manzana cuando :

- 1) L es menor de 420 M.
- 2) Existen lados menores del 27% de L .

13.2.2

MANZANAS IRREGULARES DE 4 LADOS

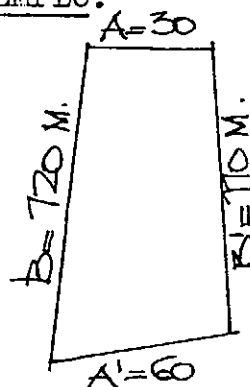
Se aplicarán las /
fórmulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \times 0,35$$

$$b = \frac{A + A'}{2} \times 0,35$$

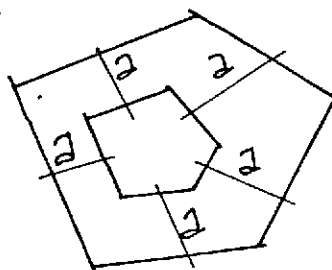
Para determinar la profundidas edificable "a"
o "b" se multiplicará la semisuma de los la-
dos opuestos por la coeficiente 0,35 .-

Cuando la semisuma de los lados opuestos es
menor a 50 m., no habrá centros de manzanas.-

EJEMPLO:

$$\frac{A+A'}{2} = \frac{30+60}{2} = 45 \text{ M.}$$

En este caso no hay
centro de manzana.-

Manzana Irregular de 5 lados :

Se aplicará la fórmula

$$a = 0,0 \text{ L.}$$

a = profundidas edifi-
cable

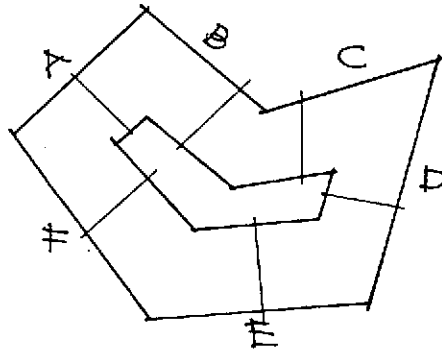
0,08 = coeficiente

$L = a+B+C+D+E =$ perímetro
metro

No habrá centros de /
manzana cuando :

- 1) L sea menor a 315 m.
- 2) Cuando existan lados menores del 15% y mayores del 30% de L.

Manzana Irregular de 6 lados :



Se aplicará la fórmula siguiente :

$a = 0,07 L$

$a =$ profundidades edificable

$L =$ perímetro

0,07 coeficiente

No habrá centros de manzana /
cuando :

- 1) L sea menor de 360 m.
- 2) Cuando haya lados menores del 25% de L.

IMPORTANTE :

Cualquiera sea el resultado de aplicación /
de las fórmulas para obtener " a " = profundidad edificable, ésta dimensión no podrá

ser menor de 25,00 m. a partir de la línea Municipal.-

Los lotes en esquina se estudiarán cada caso por separado, aplicando criterios similares a los anteriores.-

ART.14º.-

SUBDIVISIONES - URBANIZACIONES Y LOTEOS

14. 1 Toda subdivisión que se pretenda realizar, a partir de la publicación de éste Código, deberá efectuarse mediante urbanizaciones o loteos.-

14. 2 Todo inmueble de 20.000 m2. o más de superficie, o de menor dimensión pero que requiera la apertura de una o más calles a los fines de los previsto en el artículo siguiente, solo podrá subdividirse mediante urbanización. Solo los inmuebles de menos de 20.000 m2. que, por otra parte, no requieran la apertura de / una o más calles a los fines antes referidos, podrán subdividirse mediante loteo.-

14. 3 Los amanzamientos deberán efectuarse respetando, con respecto a la trama vial, las // siguientes pautas fundamentales :
 - a) deberá darse continuidad a las vías arteriales, reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.-
 - b) Se jerarquizará el trazado vial mediante

la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características del área.-

- c) Podrán preverse, en su caso, pasajes peatonales públicos que vinculen las zonas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas de la misma.-
- d) Los cruces y emplames de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar y/o // trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la // curva de encuentro deberá suavizarse.-

14.4 En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas :

- a) Su forma, preferentemente deberá ser rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra // justificada por el trazado de los sectores / colindantes o su orientación .-
- b) Su superficie, en principio, no podrá ser / menor de 10.000 m².-
- c) En general sus lados no excederán los 300,00 m y no podrán ser menores de 50,00 m.-
- d) Su relieve topográfico, deberá tener una altimetría, que permita la normal evacuación / de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.-

14.5 Urbanizaciones especiales :

Para fracciones mayores de 1 Ha. o manzana de hasta 3 Has. se permitirá la construcción de /

de conjuntos habitacionales de unidades multifamiliares y/o unifamiliares con trazado libre // siempre que cumplan los siguientes requisitos :

- a) Se respeten los factores de ocupación y los de edificación, de la zona que corresponda / calculados sobre el total de la fracción excluidas las calles y accesos vehiculares;
- b) Se parquicen los espacios verdes y de uso común;
- c) Se agrupen los locales comerciales que fueron contruídos y se dote a tal agrupación de estacionamiento propio ;
- d) Se respeten los pedidos de línea Municipal que se hayan estipulado para la zona ;
- e) Se asegure la libre circulación peatonal por el interior de la fracción .-

14.6 En las nuevas urbanizaciones atravezadas por desagües o cursos de agua naturales o artificiales (canales), deberá preverse a ambos lados de los mismos una franja de verde de no menor de 3,00 m. si existiera circulación de ambos lados ; en caso de existir solamente en una de las márgenes, se dejará una franja de verde de 3,00 m. y en la / otra margen la circulación según tipo de vía.- Tratándose de nuevas urbanizaciones o loteos // que lindan con dichos cursos de agua, deberá // preverse una franja de verde y/o calles con // similares requerimientos a los anteriores.-

14.7 En los casos de nuevas urbanizaciones en las que se prevean retiro de verde sobre las vías arteriales, deberá colocarse a todo lo largo de los mismos y sobre éstas vías, cordones barreras.- Estos cordones barreras se prolongarán sobre las vías que, en su caso acceden a las arteriales, en una longitud no menor al ancho del retiro y de / una extensión suficiente como para evitar que / los vehículos invadan el área verde.-

14.8 Lotes - Dimensiones

14.8.1 En toda urbanización o loteo, los lotes deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada zona, en el Cap. II Zona Urbana.-

14.8.2 Podrán efectuarse subdivisiones creándose lotes internos siempre que :

- a) Cada uno de los lotes respete la superficie mínima fijada para la zona y su lado menor no sea inferior a la longitud establecida como frente mínimo / para la zona respectiva ;
- b) El pasillo de acceso posea un ancho / mínimo de 3,50 m. medidos entre líneas de parámetros construídos, o de / 3,65 m. medidos desde el eje medianero cuando éste no hubiere sido construído.-
- c) El pasillo de acceso quede afectado con

servidumbre de paso a favor de todos los lotes frentistas con anotación Catastral y en el Registro de la Propiedad.-

14.8.3 Cuando los lotes no sean rectangulares, ninguno de sus lados, podrá tener una longitud menor del 70% del frente mínimo previsto / para los mismos según su Zona.- En ningún / caso antes de los 10,00 m. de profundidas, medidos desde la L.M. podrá disminuirse el frente mínimo para la Zona.-

14.8.4 Se podrán formar lotes de dimensiones menores que las especificadas en la parte especial de este Código, en los siguientes casos y solo con los alcances que a continuación se establecen :

- a) Cuando se trate de acrecentar un lote / lindero que cumpla con las dimensiones / mínimas, el nuevo lote podrá poseer cualquier dimensión siempre que se integre al que acreciente formando para el futuro un solo lote y conste así catastralmente y / en el Registro de la Propiedad.-
- b) Se trate de lotes en esquinas, en que su superficie y uno de sus frentes, podrán disminuirse en sus dimensiones, hasta en un 10% :
- c) Cuando se subdivida en dos, un lote con frente a más de una calle que no sea un lote esquina, formándose un lote por cada calle.- En este caso el lote menor podrá

disminuírse en sus dimensiones de superficie y frente, hasta en un 10% ;

- d) Cuando se subdivida en dos un lote para formar lotes internos.- En este caso uno de los lotes podrá ser reducido en su superficie mínima hasta en un 15%, siempre que el pasillo de acceso posea los requisitos previstos en el punto 14.8.2 .-
- e) Se tratare de casos especiales a juicio / del órgano de aplicación de este Código, en que se permitiera una elasticidad de hasta 5% en cualquiera de las dimensiones establecidas por el Artículo anterior.-

14.9 Trazados, mensura, amojonamiento y estaqueo

14.9.1 En el trazado de los lotes deberán respetarse en principio, las siguientes normas :

- a) los lotes deberán ser preferentemente rectangulares ;
- b) la línea divisoria entre lotes, que nazca de la línea municipal deberá formar con ésta, un ángulo de 90° ;
- c) cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias, deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección ;
- d) cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas // divisorias de los lados deberá formar con / ella un ángulo de 90° .-

14.9.2 El fondo de los lotes en ningún caso no deberá dar, hacia el área verde de las vías / regionales o arteriales.-En caso de que proyecten vías de única penetración (cul-de-sac), la plazoleta de giro de las mismas deberá lindar con la referida área verde, o integrarse a la misma mediante espacios libres de un ancho no menor al de la vía de única penetración de que se trate.-

14.9.3 Las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueo de lotes, se regirán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad, / de verificar si se han dado cumplimiento a / las disposiciones de este Código, antes de / la aprobación de la mensura por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia u organismo competente.-

14.10 Equipamiento - Espacios libres

14.10.1 En toda subdivisión por urbanización o loteo de inmuebles de más de 10.000,00 m² de superficie deberá / preverse un 15% de la misma con / destino a áreas verdes y/u obras de equipamiento social.- Podrá computarse en el porcentaje antes exigido, / hasta el 20% de las superficies afectadas a retiros de verdes marginales a las vías arteriales, o a franja /

-verde.- En ningún caso el 15% previsto podrá reducirse en estos casos en más de un 50%.-

14.11 Obras de infraestructura

- 14.11.1 En toda urbanización corresponderá que se realicen obras de alumbrado público, agua corriente y pavimentación de las vías vehiculares o peatonales.-
- 14.11.2 Deberán realizarse y proyectarse a cargo exclusivo del propietario urbanizador, en las calles que con motivo de la nueva urbanización deban abrirse, todas las obras e instalaciones que permitan proveer a las mismas del servicio de / alumbrado público y agua corriente.-
- 14.11.3 Las características de tales obras e / instalaciones, responderán a las exigencias que a nivel Municipal y/o nacional se establezcan.-
- 14.11.4 Las calles de cuya apertura se trata, se incorporan, al aprobarse la subdivisión, al dominio público municipal / y deberán dotarse, a cargo exclusivo / del propietario urbanizador, de pavimentos flexibles o rígidos que cumplieren las especificaciones técnicas / establecidas por la Municipalidad.- / En estas obras deberá preverse una / evacuación normal de las aguas pluvia-

les y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erogaciones y cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.- La superficie de rodamiento de las vías pavimentadas que superen una pendiente del 10% deberá presentar una textura que asegure las condiciones de adherencia de neumáticos en condiciones normales con pavimento húmedo.-

- 14.11.5 Todas las obras e instalaciones previstas en los artículos anteriores / deberán realizarse por el propietario urbanizador, quien no podrá realizar ninguna venta de lotes, hasta tanto no se completen las obras.-

14.12

Infracciones y sanciones

- 14.12.1 Quienes fueren responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de subdivisiones de "hecho", no susceptibles de ser aprobadas conforme a este Código, como los que no cumplieren con el plan de ejecución de obras; sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles, se harán pasibles de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo, por cada lote vendido.-

- 14.12.2 En caso de efectuarse publicaciones en violación a lo dispuesto por el punto 14.11.5, los responsables se harán pasibles de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo, en su caso, / por cada publicación en infracción.-

14.13 Ocupación - Disposiciones Generales

- 14.13.1 En todo tipo de edificación que se realice, deberán respetarse las superficies edificables, las alturas, los retiros de líneas de edificación y las previsiones de estacionamiento, que se determinan por cada zona, en la parte especial de este Código.-
- 14.13.2 La superficie destinada a sótanos, en la medida que existieren locales habitables, no será computada como superficie edificable en la determinación del factor de edificación.- Tampoco lo serán, las dependencias e instalaciones accesorias tales como cabinas de ascensores, tanques / de agua, chimeneas, lavaderos y secadores, en la medida que no superen el 30% de la última planta edificada.

14.14 Alturas

14.14.1 Las medidas sobre altura se medirán, salvo norma especial en contrario / desde la cota más alta del predio, / sobre la línea municipal, hasta el / plano interior del último techo.-

14.14.2 Las dependencias e instalaciones accesorias mencionadas en el punto // 14.13.2, no serán computables con relación a las alturas máximas previstas, siempre que su superficie no exceda el 30% de la superficie de la / última planta edificada y se alejen del plano que arrancando de la línea de máxima altura de la fachada, forme con la horizontal, un ángulo de 45°.-

14.15 Retiros .-

14.15.1 Cuando los ejes medianeros no fueren perpendiculares a la línea municipal, el retiro de la línea de edificación podrá efectuarse en forma compensada a fin de evitar la falsa escuadra, debiéndose respetar el retiro previsto sobre los ejes medianeros.-

14.15.2 La aplicación del retiro entre la / línea municipal y la línea de Edificación no podrá tomar más del 25% / de la superficie del inmueble.-En / los lotes de esquina se respetará / el retiro previsto hasta los 3,00 m. de los ejes medianeros y más allá / podrá reducirse, de manera tal de / no superar el porcentaje previsto.- Pese a lo expresado precedentemente, en ningún caso el retiro podrá ser menor de 1,50 m. aún cuando se supere el porcentaje previsto.-

14.16 Estacionamiento.-

Las áreas destinadas a estacionamiento podrán tener accesos de solo 3,00 m., cuando fueren accesorias de otro uso.-En caso de construir playas de estacionamiento independiente, poseerán las características que por vía reglamentaria establezca la municipalidad.-

CAPITULO II

ZONIFICACION URBANA DE EL TRAPICHE

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

Se define como Area Urbana de El Trapiche, al espacio comprendido dentro del siguiente polígono :

- 1.- Desde el punto de encuentro de la Ruta Provincial N° 9 y Avenida Bartolomé Mitre, por una línea imaginaria ubicada a 100 m. hacia el oeste de Avenida Bartolomé Mitre, en dirección de Sur a Norte, hasta el encuentro con el Río Trapiche a la altura del / Balneario Municipal.-
- 2.- Desde el Balneario Municipal, en una línea imaginaria a 100 m. al norte de la calle paralela a Avenida Belgrano, en la misma dirección de aguas abajo del Río Trapiche, hasta el encuentro con la Ruta / Provincial N° 9 .-
- 3.- Desde Ruta Provincial N° 9, en una línea paralela a la Ruta, en dirección a Río Grande, en un recorrido de 350 m.-
- 4.- Desde este punto (3), y por una línea paralela a / la Ruta Provincial N° 9, ubicada a 50 m. de esta, en dirección Nor-Este; hasta el encuentro con el / Camino a 7 Cajones.-
- 5.- Desde Ruta Provincial N° 9 y el encuentro del C_a_m_i-no a 7 Cajones, en una línea paralela a Ruta Provincial N° 9 y a 50 m. de separación; en dirección Nor Oeste, hasta 50 m. antes de encontrar la Calle

Lavalle.-

- 6.- Desde Calle Lavalle y Ruta Provincial N° 9, en una línea paralela a 50 m. de Lavalle; en dirección // Norte Sur hasta encontrar con Calle Pringles.-
- 7.- Desde el punto de encuentro de Calles Pringles y / Lavalle; en una línea imaginaria y paralela a 50 m. de Calle Pringles, en dirección Norte Sur; hasta el encuentro con el Río Trapiche en el Camping La Resbalosa.-
- 8.- Desde el límite Sur del Camping La Resbalosa hasta el punto de encuentro de la Ruta Provincial N° 9 / y Avenida Bartolomé Mitre.-

ART.2°.-

ZONAS RESIDENCIALES

Concepto: Entiéndese por zona residencial, al área de uso de unidades unifamiliares o multifamiliares destinado habitualmente a casa-habitación.-

Entiéndese como unidad unifamiliar, la que ocupa un lote común y posee acceso y servicios individuales.-

Entiéndese por unidad multifamiliar, a dos o mas / 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, / aguacorrente, desagues, etc.).-

2.1 Zona Residencial " R 1 "

2.1.1 Concepto : Entiéndese por zona residencial R1, al área destinada al uso de viviendas unifamiliares /

y multifamiliares, de densidad media, con usos / complementarios compatibles con el residencial, / respetando el caracter de área urbanizada de viviendas permanentes y temporarias.-

2.1.2 Delimitación: Comprende los siguientes Sectores :

R 1 (1).-Manzanas 11,12, 13 y 14; y parcial de 7,8, 10 y 15.- Limita con Ruta Provincial Nº 9, hasta una línea ubicada a 50 m. antes de Calle San Martín; línea paralela a Calle San Martín hasta Calle Pasteur, desde allí hasta Pringles, por esta hasta 50 m. antes de San Martín, desde esta en una línea paralela a 50 m. de San Martín hasta encontrar con Ruta Provincial Nº 9.-

R 1 (2).-Parcial de manzanas 23 completa, 24 y 4; limita al este con Ruta Provincial Nº 9, al norte con Calle Cabral, al Oeste con una línea a 50 m. paralela a Calle Chancay y / al Sur con Río Trapiche.-

R 1 (3).-Comprende el sector Estación de Servicio, limita al este con el Río Trapiche, al / Oeste con el límite urbano, y al sur con una línea quebrada que comprende el camino de acceso al Matadero y Cementerio .-

R 1 (4).-Comprende el Sector Municipalidad, exceptuando el área Institucional del Centro / Cívico, limita al Este con Calle Bartolomé Mitre y al Oeste con el Límite Urbano.-

2.1.3 Uso Admisible:

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

Complementario : Comercio Diario de Bienes, Categ. 1; Periódico de Servicios, Categorías 1 - 2 5 - 7 - 8 y 9

Educacional : Primario

Sanitario : Puesto Sanitario

Religioso

Societario

2.1.4 Parcelamiento: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones :

Superficie : 300 m² mínima -500 m² máxima

Frente: 9,50 m. mínimo

2.1.5 Indices Urbanos :

F.O.S. Max. 0,60

F.O.T. Max. 1,2

2.1.6 Altura de la edificación

Se permitiría para casa habitación unifamiliar y multifamiliar, hasta dos plantas. Máximo 8 mts.-

2.1.7 Patios : Fondos de Manzanas :

De las reglamentaciones establecidas en el Capítulo I°.-

2.1.8 Estacionamiento :

Se rá obligatorio prever un espacio para estacionamiento en el interior del lote para viviendas unifamiliares y multifamiliares.- Mínimo un estacionamiento por cada unidad habitacional.- Dimensiones 2,50 m x 5,00 m. por unidad.-

Para Hoteles, Hostelerías o Residenciales se preveera 1 módulo de estacionamiento por cada dos habitaciones .-

2.1.9 Retiros :

Retiros de frente obligatorio: 3 mts. (mínimo)

2.2. Zona Residencial " R 2 "

2.2.1 Concepto: Entiéndese por zona residencial R2, al área destinada al uso de viviendas unifamiliar y multifamiliar, de densidad media baja, con frente discontinua, y usos complementarios que acentuen el carácter residencial de viviendas permanentes y mayormente temporarias.-

2.2.2 Delimitación: Comprende los siguientes Sectores:

R 2 (1).- Manzanas 3, parcial de 5, 16, 17 y 18; limita al Este con el límite urbano Este, y desde Calle Lavalle con una franja de 50 m paralela a / Ruta Provincial N° 9 hasta 100 m. de la esquina / de Ruta y Camino a 7 Cajones; por el lado Oeste limita en una línea quebrada con el Río Trapiche // desde Calle Koch hasta parcela de la Escuela, y

desde Pringles por Río Trapiche hasta el encuentro con la Ruta Provincial N° 9.-

R 2 (2).- Parcial de la manzana 2-1, ubicada en el sector Sur Este y que limita en uno de sus lados con la Ruta Provincial N° 9 .-

R 2 (3).- Zona Nor Oeste y parcial de la manzana 2-1 y 2 ; y que limita en gran parte con Avenida Belgrano que bordea el Río Trapiche; y el límite Este, con una línea quebrada que parte desde 50 m. antes de San Martín y va en dirección Nor Este a Sur Oeste, cruza la calle Sargento Cabral y bordea un recodo del Río Trapiche.

R 2 (4).- Una franja de aproximadamente 100 m de ancho, contigua a la margen izquierda / del Río Trapiche, y que empieza a la / altura del Balneario Municipal y en el encuentro con la Ruta Provincial N° 9, recorre 350 m. en dirección al Camino de Río Grande.-

R 2 (5).- Es una banda de 50 m de ancho, que es / paralela y contigua a la Ruta Provincial N° 9, empieza en el encuentro de esta / con el camino de 7 Cajones y tiene una extensión de 1.000 m., en dirección al camino a Río Grande.-

2.2.3 Uso Admisible :

Predominante : Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar, de densidad //

media baja.- Hoteles y Hosterías.

Complementario : Comercio Diario, Categoría 1-2-4
y 5.-

Comercio periódico Categoría 1-3
y 7 .-

Eduacacional: Primario

Sanitario: Primeros Auxilios

Cultura: Club Social y Deportivo
Societario

- 2.2.4 Parcelamiento : Las nuevas parcelas tendrán las
siguientes dimensiones :
Superficie : 500 m² mínimo - 900
m² máximo.-
Frente: 15 m. mínimo

- 2.2.5 Indices Urbanos :

F.O.S. Max. 0,50

F.O.T. Max. 1

- 2.2.6 Altura de la Edificación:

Se permitirá para casa habitación unifamiliar y /
multifamiliar hasta dos plantas con un máximo de
8 m.-

- 2.2.7 Patios y Fondos de Manzanas :

De las reglamentaciones establecidas en el Capítulo
Iº.-

2.2.8 Estacionamiento:

Será obligatorio prever un espacio para estacionamiento en el interior del lote para vivienda / unifamiliar o multifamiliar.- Mínimo un estacionamiento por cada unidad habitacional.- Dimensiones: 2,50 m por 5,00 m.-

Para Hoteles, Hosterías o Residenciales se preveera un modulo de estacionamiento por cada dos habitaciones.-

2.2.9 Retiros :

Serán obligatorio los siguientes retiros :

Retiro de Frente: 3,00 m.

Retiro lateral : Uno (1) de 2,50 m.

2.3. Zona Residencial " R 3 "

2.3.1 Concepto: Entiéndese por zona residencial R3, al área destinada al uso de vivienda unifamiliar y / multifamiliar, de baja densidad, de textura urbana abierta, con frentes discontinuos, predominantemente vivienda de uso temporario de jerarquía en el tipo de construcción.-

2.3.2 Delimitación: Comprende los siguientes Sectores:

R 3 (1).- Parcial de la manzana 2, que limita al Nor Este con una línea paralela a San / Martín y separada de esta 50 m; el límite Este con Avenida San Martín y el Sur

con Calle Sargento Cabral.-

R 3 (2).- Parcial de manzana 19,20,21 y 22 sin /
incluir el espacio de Camping Schmid;
limita por el lado Este con la Ruta /
Provincial N° 9, desde Calle Pedernera /
hasta el encuentro con el camino a Sie-
te C₂jones, y por el lado Oeste con Ca-
lle Pedernera y Río Trapiche.-

R 3 (3).- Comprende parcial de la manzana 2-1, /
sector triangular cuyo vértice esta en
esquina Ruta Provincial N° 9 y Calle /
General San Martín, uno de los lados /
hacia el Sur Oeste sobre Ruta mide 100 m.
y hacia el Nor Oeste sobre San Martín mi-
de 200 m aproximadamente.-

R 3 (4).- Comprende el Sector Municipal, que limita
con el perímetro urbano en el lado Oeste,
hacia el Nor Oeste con la Ruta Provincial
N° 9 y Calle Pasteur y parcial de Berto-
lomé Mitre.-

2.3.3 Uso Admisible :

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

Complementario : Comercio Diario de Bienes, Catego-
ría 1-4 y 5 .-

Comercio Periódico de Bines, C_ate-
goría 1-3, 5 y 7

Educacional : Primario

- Sanitario: Primeros Auxilios
- Religioso
- Cultural y Deportivo
- Societario

2.3.4 Parcelamiento : Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones :
Superficie: Mayor de 900 m2
Frente : 20m. mínimo

2.3.5 Indices Urbanos:

F.O.S. Max. 0,40

F.O.T. Max. 1

2.3.6 Altura de la Edificación:

Se permitirá para casa habitación unifamiliar o multifamiliar, hasta dos plantas con un máximo de 8 m.-

2.3.7 Patios y Fondos de Manzanas:

De las reglamentaciones establecidas en el Capítulo I°.-

2.3.8 Estacionamiento :

Se será obligatorio proveer un espacio para estacionamiento en el interior de los lotes para viviendas unifamiliares o multifamiliares.- Mínimo un estacionamiento por cada unidad habitacional.-

Dimensiones: 2,50 m x 5,00 m por unidad.-

Para Hoteles, Hostelerías o Residenciales se proveerá 1 módulo de estacionamiento por cada dos habitaciones .-

2.3.9 Retiros :

Retiro de frente obligatorio: 3,00 m mínimo.

Retiro obligatorio de dos (2) laterales: 2,50 m. mínimo cada uno.-

2.4.- Zona Residencial - Comercial "RC"

2.4.1 Concepto: Entiéndese por Zona Residencial-Comercial "RC" a un área que en forma de franja, se / ubica a ambos lados del Río Trapiche, con un ancho de 50m., limitándose indistintamente con Calle San Martín o Calle Chancay.- Esta área tiene por objeto, ordenar el uso comercial turístico de la zona aledaña al Río Trapiche, de manera de // jerarquizar la con equipamientos, que en este momento se encuentran dispersos.-

Por otra parte, se pretende que el sector residencial sea de jerarquía en cuanto al tamaño de lote, tipo y calidad de edificación, en esta franja, se exige un retiro obligatorio de 5,00 m, a efectos de ensanchar el espacio que colinda con el Río / Trapiche.-

2.4.2 D_e limitaciones: Comprende los siguientes Sectores:

RC (1).- Se ubica paralelo a Calle Chancay, desde Calle Koch hasta León Guillet, de 50 m. por 110 m. aproximadamente.-

RC (2).- Se ubica paralelo a Calle Chancay, a /

- 80 m de esquina Guillet y Chancay, hasta el parque de Juegos Infantiles, con un desarrollo de 300 m.-
- RC (3).- Paralelo ca Calle Chancay, desde la / esquina Chancay y Pringles al Sur, con un desarrollo de 80 m.-
- RC (4).- Se ubica paralelo a Calle General San / Martín, desde Ruta Provincial N° 9 hasta Calle Pringles, con un desarrollo de 210 m.-
- RC (5).- Se ubica paralelo a Calle General San / Martín, desde la prolongación de Calle Pasteur hasta Calle Santiago Hernandez, con un desarrollo de 180 m.-
- RC (6).- Paralelo a Calle San Martín, 40 m. de / esquina Sargento Hernandez hasta el encuentro con la Ruta Provincial N° 9, con un desarrollo de 150 m.-
- RC (7).- Se ubica en la esquina de Calle General San Martín y el Badén de salida a Río / Grande, en la manzana 2, esquina nor-este, con un desarrollo de 60 m.-
- RC (8).- Paralelo a Calle San Martín, sector nor-este de la manzana 2, con un desarrollo / de 200 m.-
- RC (9).- Sobre la Calle paralela a la Avenida //

Belgrano, en dirección al Balneario Municipal y a una distancia de 400 m. de la Ruta Provincial N° 9, con un desarrollo de 150 m.-

RC (10).- Sobre la Calle paralela a la Avenida / Belgrano, en dirección al Balneario / Municipal y a una distancia de 950 m. / de la Ruta Provincial N° 9, con un desarrollo de 190 m.-

RC (11).- En la intersección de la Ruta Provincial N° 9 y la Calle Pasteur, lado // Oeste, con unas dimensiones de 60 m por 60 m.

2.4.3 Uso Admisible :

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

Comercial : Comercio Diario de Bienes, Categorías 1-2-3-4 y 5.- De Servicios, / Categorías 1.- Comercio Periódico de / Bienes, Categoría 1-2-3-4-5-6; de Servicios, Categoría 1-2-3-4-4-5-6

Complementario : Educativo : Primario
Sanitario : Primeros Auxilios
Religiosos
Culturales, categoría 1-2-3-4-6-7

- Societarios

Telecomunicaciones

Financiero, Bancario y Seguros

2.4.4 Parcelamiento : Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones :

Superficie: 500 m² mínimo y 900 m² máximo

Frente: 15 m mínimo

2.4.5 Indices Urbanos :

F.O. S. Max. 0,60

F.O. T. Max. 1,2

2.4.6 Altura de Edificación:

Se permitirá para casa habitación unifamiliar y / multifamiliar hasta dos plantas, con un máximo de 8,00 m. Idem para Comercio.-

2.4.7 Patios y Fondos de Manzanas :

De las reglamentaciones establecidas en el Capítulo I° .-

2.4.8 Estacionamiento :

Será obligatorio proveer un espacio para estacionamiento en el interior de los Lotes para viviendas unifamiliar y multifamiliar,- Mínimo un estacionamiento por cada unidad habitacional.- Dimensiones 2,50 m por 5,00 mts.

Para Hoteles, Hosterías o Residenciales se proveerá un módulo de estacionamiento por cada dos habitaciones.-

2.4.9 Retiros:

Retiro de frente obligatorio : 5,00 m

Retiro lateral obligatorio : 2,50 m

ART. 3º.- ZONAS DE RECREO TURISTICO - "RT"

3.1 Concepto : Estas áreas específicamente equipadas para el uso turístico, y constituyen / la principal modalidad ordenadora de la actividad en los alrededores de las márgenes del Río Trapiche.- Estan ubicada estratégicamente a lo largo del Río, y por otra parte, tienen un acceso directo desde la Ruta Provincial / Nº 9 , de la que se comunican por una vía / primaria.-

El equipamiento consiste en un estacionamiento, un lugar para vestuarios y baños públicos, un comercio diario y confitería o comedor, y una emplanada donde se puede atender el público.-

Estas áreas, estarán totalmente arboladas, y en apoyatura para producir un centro de atracción, se ubicarán a cada una, un pequeño balneario, lo que contribuirá a ordenar el uso / del Río.-

A este equipamiento común, corresponde asignarse una particularidad que las identifique y que a su vez establezca cierta complementariedad en el uso, evitando la competencia entre ellas; así tenemos equipamiento recreacional infantil para una. equipamiento depor-

tivo de jóvenes y adultos en otra, equipamiento de juegos de salón y electrónico, equipamiento de bicicletas y carritos en alquiler, equipamiento de caballos para alquilar, etc.-

Estas áreas podrán ser entregadas para su explotación en la temporada de alta turística, y en el resto del año, la Municipalidad dejará algunas habilitadas encargándose de su mantenimiento.-

El tipo de construcción, también deberá cuidarse de manera que no contraste con el paisaje, y corresponda a un tipo de construcción que // jerarquice la zona turística, tanto por su diseño como por el uso de y calidad de los materiales.- Se pretende un tipo de construcción de tipo desmontable, liviana y con partes fijas mínimas de muy fácil mantenimiento.-

Estas áreas, denominadas Recreos Turísticos significan ordenar al peatón y al automotor, liberando los espacios del Río y las Calles laterales para el pleno uso del turista, acorde con la calidad urbana de Ciudad Turística que se / quiere dar al Trapiche.-

3.2 Delimitación : Los Recreos Turísticos comprenden las siguientes zonas :

RT (1).- S^u ubica en Calle sin Nombre y Calle Chancay, tiene una superficie de 1.150 m².-

- RT (2).- Vecino a la Calle Chancay, en el predio de la Escuela; tiene una superficie de 4.000 m² .-
- RT (3).- Se ubica en los terrenos del ex-Campesino Municipal, Calle General San Martín, Calle Pringles y Prolongación / Pasteur, con una superficie de 12.100 m².-
- RT (4).- Se ubica en la esquina de San Martín y Sargento Hernandez, tiene una superficie de 1.900 m².-
- RT (5).- Se ubica en Calle Junín y Lavalle, / tiene una superficie de 2.000 m².-
- RT (6).- Se ubica en Calle Sargento Cabral y / General San Martín, tiene una superficie de 5.500 m² .-
- RT (7).- Se ubica en General San Martín y Baden de salida a Río Grande, tiene una superficie de 2.100 m².-
- RT (8).- Se ubica en la Calle paralela a Avenida Belgrano, camino a Balneario Municipal, a 550 m de la Ruta Provincial N° 9, tiene una superficie de 3.250 / m².-
- RT (9).- Se ubica en la Calle paralela a Avenida Belgrano, camino al Balneario Municipal, a 1.150 m de la Ruta Provincial N° 9; tiene una superficie /

-de 3.380 m2 .-

3.3 Uso Admisible :

Predominante : Recreación Turística-Equipa-
miento :

Comercio Diario de Bienes, Ca-
tegoría 1-5

Comercio Periódico de Bienes,
Categorías 2-; de Servicios, /
Categoría 4-6-8

Cultural y Recreativo, catego-
rías 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 la Edificación

Solo se permitirá construcciones en Planta Baja.

3.6 Retiros :

No tiene.- Las construcciones deberán dejar /
libres las visuales hacia el Río Trapiche.-

ART.4º.- ZONA TURISTICA " T "

4.1 Concepto : Esta área corresponde al espacio /
que ocupa el Río Trapiche, sus dos riveras y /
los dos caminos o calles laterales, denomina-
das Calle Chancay y General San Martín.-

Se ha definido esta área como tal, por cuanto / constituye el elemento ordenador del espacio de El Trapiche, y el recurso natural turístico por excelencia.-

Al identificarlo como Area, es susceptible de / ser controlada y ordenado su uso.- Por otra / parte, la exigencia de un retiro de 5,00 m en / ambas calles laterales, contribuye a ampliar el espacio del Río.-

- 4.2 Delimitación: Comprende el siguiente Sector :
Cauce natural del Río Trapiche y
sus dos Calles laterales; desde /
el Balneario Municipal hasta el /
Camping La Resbalosa.-

4.3 Uso Admisible :

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

Incompatible : Prohibición para zona de Camping,
asadores, dormitorios al aire li-
bre, comidas, aseos personales, de
ropas y utensilios, estacionamien-
tos de automoviles, omnibus y ca-
miones.-

ART.5º.-

ZONA INSTITUCIONAL " I "

- 5.1 Concepto : Se entiende por tal, las areas des-
tinadas para el uso de el equipamiento Institu-
cional Urbano, dimensionado de acuerdo al tamaño

de la población a servir.-

5.2 Delimitación : Comprende los siguientes Sectores:

I 1.- Comprende parcial del Sector denominado /
Municipalidad, que se ubica sobre Calle
Bartolomé Mitre.-

I 2.- Comprende el sector parcial de la manzana
5, limitado al norte por la zona de uso /
Residencial Turístico y Residencial Comer-
cial, que limita con Calle Chancay, y al /
Este con Calle Pringles .-

5.3 Uso Admisible :

Predominante : Institucional y de Equipamiento
Urbano.-

Educacional: Primario-Pre escolar
y Guardería

Sanitario : Puestos Sanitarios y
Primeros Auxilios

Telecomunicaciones: Radio, Telé-
fono y Correo

Seguridad: Policía

Institucional: Municipalidad y /
Registro Civil

Complementario : Salón de Usos Múltiples

5.4 Parcelamiento : Parcela única

5.5 Altura de la Edificación: preferentemente en /
una planta.-
Altura no mayor de //
8,00 m.-

5.6 Estacionamiento :

-
Deberá preverse playa de estacionamiento público
y oficial.-

5.7 Retiros :

Los que correspondan al área Residencial conti-
gua .-

ART.6.-

ZONA DE CAMPING "ZC"

6.1 Concepto : Se denomina Zona de Camping, a un área
especialmente preparada para recibir este uso.-

Es decir que es una zona delimitada y cercada,
que posee calles internas, zonas de distintos /
usos, zonas de carpas y zona de casas rodantes,
con sus respectivos lotes.- Con los servicios /
de agua fría y caliente, baños, lavaderos, luz,
pública, y de lotes, gas, desagües, etc.-

6.2 Comprende los siguientes Sectores :

ZC - Camping La Resbalosa, ubicada a la entrada
de El Trapiche, a la altura de la desembocadura
del Río en el espejo del Dique La Florida.-

ZC - C_amping Schmid, ubicado sobre Ruta Provin-
cial N° 9 y el cruce con el camino a los Siete
Cajones.-

6.3 Uso Admisible .

Predominante : Area de Camping y recreativo

Complementario: Comercio Diario

6.4 Estacionamiento : Debera preverse el estacionamiento dentro del predio del Camping.-

6.5 Retiros : Los que correspondían al area de uso Residencial contigua.-

ART.7º.- ZONAS DE SIERRAS "ZS"

7.1 Concepto : S_e ha identificado un area como Zonas de Sierras, dadas las características topográficas del Trapiche, el cual se emplaza entre Sierras y tiene algunas dentro de su area urbana.- Por cuanto estas son de significativa superficie, y su presencia desvirtúa la calidad urbanística de la zona, por su propia inaccesibilidad, es que se hace necesario mencionarlas

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, Fiambrería, Cremería y venta de productor / lácteos. Despensas. Minimercados
		2) Farmacias y perfumerías
		3) Librerías y ventas de útiles escolares.
		4) Mercerías
		5) Venta de diarios y revistas, / quioscos de golosinas y cigarrillos.
	DE SERVICIOS	1) Servicios personales. Peluquerías. Barberías. Salones de Belleza. Lavandería. Tintorería
PERIODICO	DE BIENES	1) Indumentaria (generales y especializados).
U		2) Comercios especializados. Joyería y relojería Optica y fotografía. Instrumentos de precisión. Instrumental médico. Artículos Ortopedia. 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

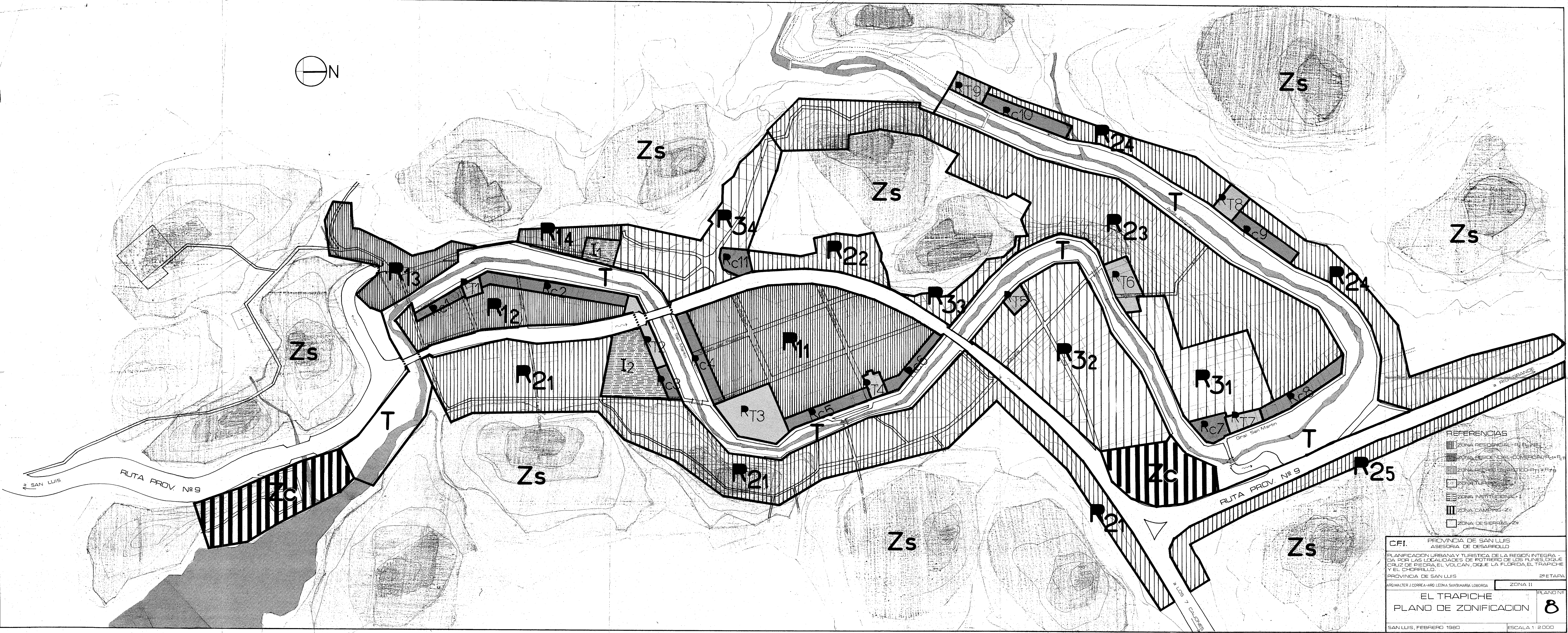
ANEXO II - ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS
INSTITUCIONALES

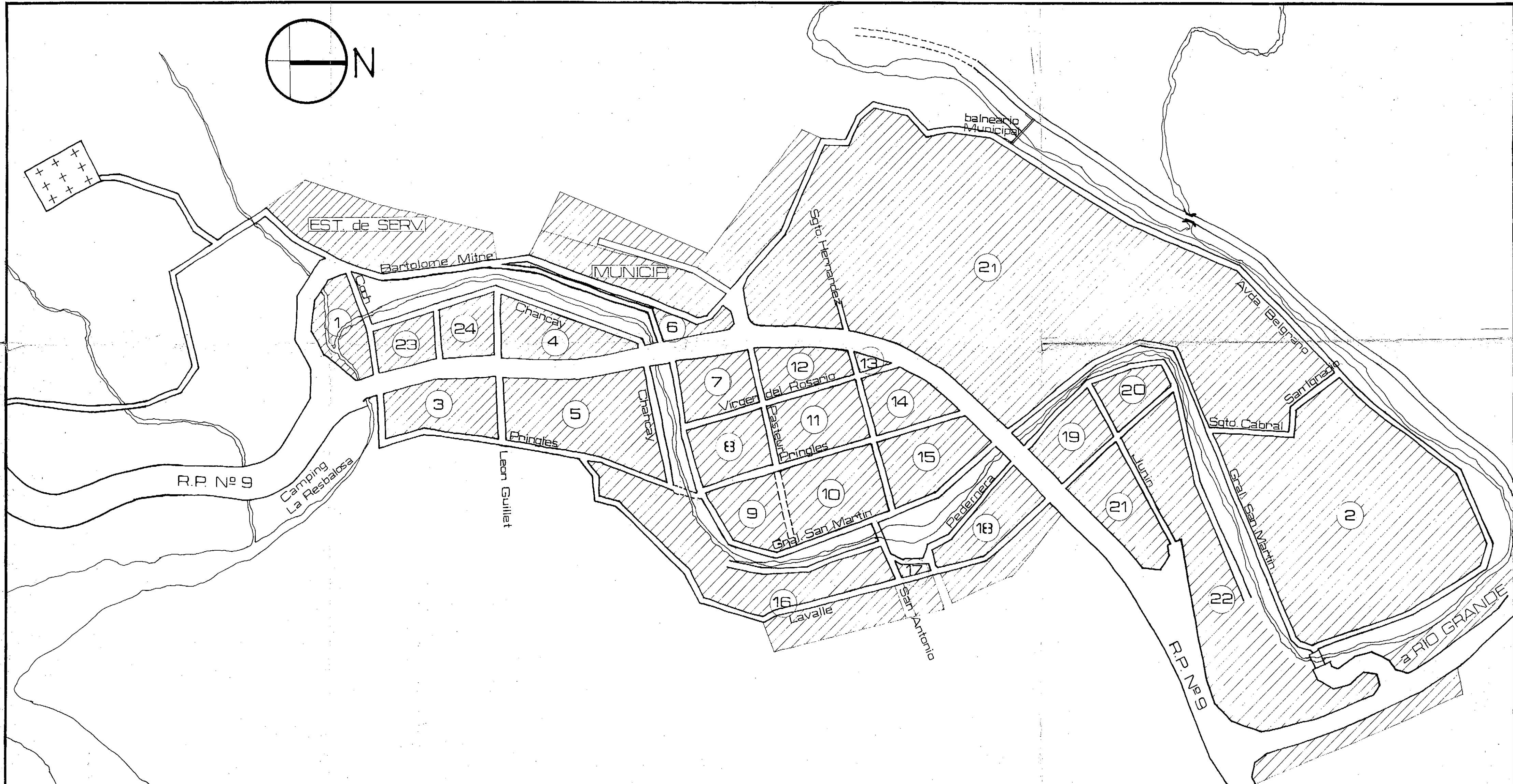
Clase	Tipo	Categoría
EDUCACIONAL	DISTRIBUIDO	Primario Pre-escolar (jardines de infantes, guarderías).-
	SINGULAR	Secundario. Superior y Universitario
SANITARIO	DISTRIBUIDO	Puestos sanitarios. Primeros auxilios.
	SINGULAR	Hospitales. Clínicas. Instituciones psiquiátricas. Centros especializados y de / 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 SINGULARES	Delegaciones, sucursales, etc. Organismos centrales o únicos.
FINANCIERO BANCARIO Y SEGUROS		Bancos, entidades crediticias y aseguradores (casas centrales y delegaciones o sucursales)





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 FUNES, DIQUE CRUZ DE PIEDRA, EL VOLCAN, DIQUE LA FLORIDA, EL TRAPICHE Y EL CHO- RILLO.	
PROVINCIA DE SAN LUIS	2º ETAPA
ARQ. WALTER J. CORREA - ARQ. LEON A. SANTAMARIA LABORDA	ZONA II
EL TRAPICHE UBICACION DE MANZANAS Y SECTORES.	
SAN LUIS, FEBRERO 1980	ESCALA 1:4.000
PLANO Nº 9	

7.0. PLAN DE ACCION

8.0. ADMINISTRACION DEL
PLANEAMIENTO

7.0.- Plan de acción (Sector Público)

A efectos de poder delinear un Plan de Acción de Gobierno, que sea coherente con la propuesta del Plan Director Urbano, se hace mención a una serie de Obras de Infraestructura y Equipamiento Urbano, necesario para el Trapiche.-

7.1.- Infraestructura

7.1.1.- Agua Potable.- Se considera que la Red de Agua Potable, es suficiente para mantener la demanda actual pero dado la época de alta turística, se hace necesario revisar la capacidad y el sistema, para que responda con mayor agilidad.- No es recomendable, fomentar la extensión de las redes mas lejos de lo existente, por cuanto se dá lugar a la aparición de nuevos Loteos y Urbanizaciones, lo que conspira con la idea rectora del Plan Director Urbano, que propicia la mayor ocupación de El Trapiche.-

7.1.2.- Electricidad: Se considera a la zona, en general / bien servida, quedando por proponer un mejoramiento de las Vias Primarias especificadas en el Plan Director.-

Por otra parte, y dado la jerarquización del area de el Río Trapiche corresponde realizar un estudio de iluminación total.-

7.1.3.- CLOACAS : Esta es la obra mas significativa a realizar en El Trapiche, la que se define como de primera prioridad.-Actualmente, aunque no existan //

estudios completos, existen fundados argumentos y para suponer que se estaría contaminando la napa / freatica por los pozos absorbentes.-Además que se / es coherente con la idea de jerarquizar el Núcleo, esta obra ya está incluida en Planes de Gobierno .-

7.1.4.- Vial: Se ha discutido mucho sobre la conveniencia o no de pavimentar las Calles internas de El Trapi- che, por cuanto se teme que esto pueda quitarle su aspecto serrano.-Otro de los aspectos que no han permitido tomar una resolución, es la falta de un plan integral que coordine y valore todos los / esfuerzos.-

Del Sistema Vial propuesto, quedan definidas las Calles de primera jerarquía, a las que se propone pavimentar, como también mejorar su perfil, con / obligatorio retiros de frente y/o edificación y / Límite ó línea Municipal.-

La propuesta de pavimentación, esta dada en las / siguientes Calles: Calle Pasteur y su prolongación hasta Calle San Martín; Calle Sargento Hernandez entre Ruta N° 9 y Calle San Martín; Calle Sin Nom- bre, entre Ruta N° 9 y Chancay; Calle de acceso a la Escuela; Calle Lavalle entre Ruta N° 9 y Junín y por esta hasta Chancay; Calle Sargento Cabral / entre San Martín y Avenida Belgrano; Calle parale- la a Avenida Belgrano entre Ruta N° 9 y Balneario Municipal; todo lo descripto, totaliza alrededor de 3.000 a 3.500 m de pavimentación.-

También se propone la prolongación de Calle Pasteur hasta General San Martín.-

Las Calles primarias deberán llevar retiro de frente y la construcción de vereda.-El resto de las / Calles de El Trapiche, se propone que continúen / de tierra, incluso las dos laterales que acompañan el recorrido del Río Trapiche.-

7.1.5.- Pluviales: Junto con la propuesta de pavimentaciones, deberá estudiarse el sistema de desagües, por cuanto es peligroso el trazado de las Calles y la falta de obras de arte, durante las frecuentes // lluvias.-

7.1.6.- Forestación: El lugar natural está suficientemente arbolado lo que hace falta, es estudiar una reglamentación para preservar y acrecentar las zonas / boscosas, evitando la depredación que hace el turista.-

7.1.7.- Espacios Públicos : Se propone la formación de " Recreos Turísticos, como se explico anteriormente, / que ordena toda la actividad del Turista.-

7.2.- Equipamientos Urbanos

7.2.1.- Salud: El equipamiento de Salud, es insuficiente en épocas de alta, y a efectos de elevar el nivel de las prestaciones, habría que pasar al próximo / nivel es la escala al Centro de Trapiche.-
En una segunda etapa, podría replantearse la localización del servicio.-

- 7.2.2.- Educación : La prestación es correcta, notandose un area de influencia mayor que El Trapiche.-La / Escuela posee terreno suficiente para contar con futuras ampliaciones.-La propuesta urbana considera la ubicación de una Zona Recreo Turista contiguo, el que si se equipa con juegos infantiles, puede ser usufructuado por los alumnos de la Escuela.- A efectos de poder radicar y mejorar el escaso / recurso humano, sería conveniente estudiar la conveniencia de niveles de enseñanza media con especialidades prácticas.-
- 7.2.3.- Seguridad : Se considera suficiente.-Faltaría / implementar un sistema de policía de turismo,quién se encargue de fiscalizar y controlar el buen uso de los equipamientos y la preservación del paisaje.-
- 7.2.4.- Comunicaciones: En este rubro se denota un fuerte déficit, y es necesario la instalación de suficientes líneas telefónicas, y antena receptora de T.V.
- 7.2.5.- Esparcimientos : Al proponerse Areas de uso Residencial-Comercial o de Recreos Turísticos, no tan solo se ordenan las actividades, sino que se incrementan las superficies y se diversifican los usos.-
- 7.2.6.- Turístico: En este aspecto, toda la propuesta de ordenamiento urbano, gira alrededor del tema turismo, tratando de jerarquizar a El Trapiche en un / area Urbano-Turística.-

7.2.7.- Culturales, Historicos : Se ordenan en función de la centralización de todas las actividades en el espacio principal del Río Trapiche.-

8.0.- Administración del Planeamiento

8.1 A nivel Municipal :

La existencia de un Plan Director Urbano y un Código de Urbanización, significa por parte del Municipio de contar con un instrumento válido, para realizar las verdaderas tareas de Contralor y Fiscalizador del Uso del Suelo.-

Por otra parte, este instrumento, al estar encuadrado en una idea general o totalizante, hace posible que se puedan trazar planes de Obras Públicas mas ordenados, coordinados, de manera de poder // aprovechar los siempre escasos recursos.-

Para tal fin, la Municipalidad no tan solo debe / contar con el Plan, sino también con personal idóneo que pueda llevar a cabo.-

Decimos entonces, que es necesario implementar un buen nivel técnico municipal, a efectos de realizar el Plan Urbano.-

8.2 A nivel de Comunidad :

La participación de los distintos sectores de la Ciudad, principalmente los representativos de las fuerzas económicas, laborales y Profesionales, deberán conocer el Plan Urbano, de manera que no tan solo tiendan a manejarse con su cuerpo normativo,

sino que sea fuente de iniciativas, en base a la idea rectora, que también la actividad privada debe hacer suya.-

8.3 Control y Ajuste del Plan :

Ninguna actividad previamente Planificada es válida como experiencia, si no sufre en su transcurso y al final un constante revisión y ajuste, en sus partes y en el todo.- No se entiende la Planificación en forma lineal, sino por el contrario, es un proceso circular iterativo, lo que le permite realizar propuestas mas ajustadas a la realidad.-

Para ello consideramos que el organismo ejecutor del Plan es el Municipio y el de evaluación la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, quien tiene la capacidad técnica para hacerlo y a su vez, recibe las experiencias de toda la provincia, lo / que permite ajustes mas comparativos al aprovechar las experiencias.-

8.4 Difusión del Plan :

Para su aplicación, el Plan debe conocerse a todos los niveles, porque los habitantes de la zona, // tienen el doble papel de actores y espectadores, y porque quien conoce, lo entiende, lo acepta.- De esta manera se retroalimentan comunidad y Plan.-