

AUTORIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

Gobernador de la Provincia

Brigadier Mayor (R) HUGO NICOLAS EUGENIO DI RISIO

Ministro de Gobierno y Educación

Doctor ANIBAL EUFRASIO SOSA

Ministro de Economía

Comodoro (R) ERVIN ROBERTO KERN

Ministro de Bienestar Social

Comodoro (R) Médico JORGE TESTA

Ministro de Obras y Servicios Públicos

Ingeniero EDI PAOLO PETRACCO

Asesor de Desarrollo

Licenciado ALBERTO JUAN EUGENIO TESTA

Director Provincial de Planeamiento Urbano

Arquitecto ADALBERTO MAXIMILIANO SOMMER



EQUIPO DE TRABAJO

DIRECTOR

Arq. RAFAEL SERRANO

COORDINADOR

Arq. MARTA SEGOVIA

Colaboración Provincial:

Dibujante : Sr. Alberto Sosa

Dactilografía : Sra. Norma Belzunce

Sra. Antonia Bonilla de Saez

Asesoramiento:

Estadística : Lic. Carlos Lartigue

Forestación : Ing. Agr. Luis E. Cabello

## I N T R O D U C C I O N

EN EL PRESENTE VOLUMEN SE ENCUENTRAN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO URBANO DE LAS LOCALIDADES DE JUSTO DARACT, BUENA ESPERANZA Y UNION. FORMAN PARTE DEL TRABAJO ENCARADO POR EL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES A SOLICITUD DE LA ASESORIA DE DESARROLLO DE SAN LUIS.

YA SE HA EFECTUADO UNA PRIMERA ETAPA DE DICHO ESTUDIO EN EL CUAL SE ELABORARON LOS PLANES DE MERLO, SANTA ROSA, CONCARAN, TILISARAO, NACHEL Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENAMIENTO PARA SALADILLO, PASO GRANDE, JUAN LLERENA, EL MORRO Y SAN PABLO.

CON POSTERIORIDAD AL PRESENTE, SE REALIZARA UNA ULTIMA ETAPA QUE COMPRENDERA LOS PLANES DE QUINES, LUJAN Y SAN FRANCISCO.

CON LOS MISMOS QUEDARAN CONCRETADOS PLANES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA TODAS LAS LOCALIDADES DE LA PROVINCIA DE MAS DE OCHOCIENTOS HABITANTES.

## INDICE DE CONTENIDO

### I - SINTESIS DE UBICACION DE LOS CENTROS OBJETO DE ESTUDIO EN EL CONTEXTO REGIONAL Y EL SISTEMA URBANO PROVINCIAL.

#### 1 - Antecedentes históricos de la Región.

1.1. Población autóctona y cultura.

1.2. Conquista y colonización.

1.3. Redes de comunicación.

#### 2 - Análisis Regional.

2.1. Características geográficas.

2.2. Infraestructura.

2.3. Rasgos económicos.

2.4. Jurisdicciones.

2.5. Cobertura regional de servicios.

#### 3 - Sistema Urbano Provincial.

### II - RECONOCIMIENTO DE POLITICAS Y OBRAS Y/O PROYECTOS RELACIONADOS CON LAS LOCALIDADES EN ESTUDIO.

1 - Plan Ganadero.

2 - Plan Vial.

3 - Plan de Turismo.

4 - Plan de Forestación.

5 - Casoducto.

### III - SINTESIS, DIAGNOSTICO Y RECOMENDACIONES A NIVEL REGIONAL.

JUSTO DARACT

IV - RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL DE LA LO-  
CALIDAD .

1 - Antecedentes históricos.

2 - Aspectos físicos.

2.1. Medio natural.

2.2. Parcelamiento.

2.3. Uso del suelo.

2.4. Ocupación del suelo.

2.5. Red Vial.

2.6. Transporte.

2.7. Circulación y estacionamiento.

2.8. Infraestructura de servicios.

3 - Cobertura de Servicios.

3.1. Salud.

3.2. Educación.

3.3. Esparcimiento.

3.4. Seguridad.

3.5. Comunicaciones.

3.6. Bancos.

3.7. Comercio.

3.8. Hotelería.

3.9. Culto.

3.10. Vivienda.

4 - Aspectos Económicos.

4.1. Industria.

- 4.2. Comercio.
- 4.3. Valor de la tierra.
- 4.4. Ocupación de la mano de obra.
- 4.5. Presupuesto municipal.
- 4.6. Energía facturada.

## V - DINAMICA DE CRECIMIENTO. TENDENCIAS Y PROYECCIONES.

### 1 - Población.

- 1.1. Volumen.
- 1.2. Crecimientos intercensales.
- 1.3. Proyecciones de población.

## VI - RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS.

### 1 - Déficit y Demanda de Empleos.

### 2 - Déficit y Demanda de Suelo Urbano.

### 3 - Déficit y Demanda de Infraestructura.

- 3.1. Agua.
- 3.2. Energía eléctrica.
- 3.3. Cloacas.
- 3.4. Pavimento.
- 3.5. Teléfono.

### 4.- Déficit y Demanda de Servicios.

- 4.1. Salud.
- 4.2. Educación.

### 5 - Déficit y Demanda de Equipamiento.

- 5.1. Esparcimiento.

5.2. Comercio.

5.3. Areas verdes.

5.4. Hotelería.

5.5. Viviendas.

## VII - PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO.

1 - Estructura Urbana.

2 - Objetivos de la Propuesta de Ordenamiento Urbano.

3 - Plan Director.

## VIII- IDENTIFICACION DE OBRAS Y REQUERIMIENTOS PARTICULARIZADOS. ORGANISMOS CON CORRIENTES Y/O RESPONSABLES DE PARTICIPACION.

1 - Agua Potable.

2 - Energía Eléctrica.

3 - Central Telefónica.

4 - Pavimentación de Rutas.

5 - Pavimentación Urbana.

6 - Apertura de paso a Nivel.

7 - Areas Verdes.

8 - Mejoramiento del Paisaje Urbano.

## IX - PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA ZONIFICACION.

1 - Código Urbanístico y Pautas de Forestación.

2 - Aspectos administrativos.

BUENA ESPERANZA

IV - RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL DE LA LOCA  
LIDAD.

1 - Antecedentes Históricos.

2 - Aspectos Físicos.

2.1. Medio Natural.

2.2. Parcelamiento.

2.3. Uso del Suelo.

2.4. Ocupación del suelo.

2.5. Red vial.

2.6. Transporte.

2.7. Circulación y estacionamiento.

2.8. Infraestructura de Servicios.

3 - Cobertura de Servicios.

3.1. Salud.

3.2. Educación.

3.3. Esparcimiento.

3.4. Seguridad.

3.5. Comunicaciones.

3.6. Bancos.

3.7. Comercio.

3.8. Hotelería.

3.9. Culto.

3.10. Vivienda.

4 - Aspectos Económicos.

4.1. Industria.



- 4.2. Comercio.
- 4.3. Valor de la tierra.
- 4.4. Ocupación de la mano de obra.
- 4.5. Presupuesto Municipal.
- 4.6. Energía facturada.

#### V - DINAMICA DE CRECIMIENTO. TENDENCIAS Y PROYECCIONES.

##### 1 - Población.

- 1.1. Volumen.
- 1.2. Crecimientos intercensales.
- 1.3. Proyecciones de población.

#### VI - RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS.

- 1 - Déficit y Demanda de Empleos.
- 2 - Déficit y Demanda de Suelo Urbano.
- 3 - Déficit y Demanda de Infraestructura.
  - 3.1. Agua.
  - 3.2. Energía eléctrica.
  - 3.3. Cloacas.
  - 3.4. Pavimento.
  - 3.5. Teléfono.
- 4 - Déficit y Demandas de Servicios.
  - 4.1. Salud.
  - 4.2. Educación.
  - 4.3. Transporte.

5 - Déficit y Demanda de Equipamiento.

5.1. Esparcimiento.

5.2. Comercio.

5.3. Areas verdes.

5.4. Hotelería.

5.5. Vivienda.

VII - PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO.

1 - Estructura Urbana.

2 - Objetivos de la Propuesta de Ordenamiento Urbano.

3 - Plan Director.

VIII- IDENTIFICACION DE OBRAS Y REQUERIMIENTOS PARTICULARIZADOS. ORGANISMOS CON  
CORRIENTES Y/O RESPONSABLES DE PARTICIPACION.

1 - Agua Potable.

2 - Planta de Desalinización.

3 - Pavimentación.

4 - Energía Eléctrica.

5 - Plan de Vivienda.

6 - Plan de Viviendas para Profesionales del Hospital.

7 - Mejoramiento del Paisaje Urbano.

8 - Natatorio.

9 - Saneamiento de Títulos de Terrenos Fiscales.

IX - PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA ZONIFICACION.

1 - Código Urbanístico y Pautas de Forestación.

2 - Aspectos Administrativos.

UNION

IV - RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL DE LA LOCALIDAD.

1 - Antecedentes Históricos.

2 - Aspectos Físicos.

2.1. Medio Natural.

2.2. Parcelamiento.

2.3. Uso del Suelo.

2.4. Ocupación del Suelo.

2.5. Red Vial.

2.6. Transporte.

2.7. Circulación y Estacionamiento.

2.8. Infraestructura de servicios.

3 - Cobertura de Servicios.

3.1. Salud.

3.2. Educación.

3.3. Esparcimiento.

3.4. Seguridad.

3.5. Comunicaciones.

3.6. Bancos.

3.7. Comercio.

3.8. Hotelería.

3.9. Culto.

3.10. Vivienda.

4 - Aspectos Económicos.

4.1. Industria.

- 4.2. Comercio.
- 4.3. Valor de la tierra.
- 4.4. Ocupación de la mano de obra.
- 4.5. Presupuesto Municipal.
- 4.6. Energía Facturada.

#### V - DINAMICA DE CRECIMIENTO. TENDENCIAS Y PROYECCIONES.

- 1 - Población.
  - 1.1. Volumen.
  - 1.2. Crecimientos intercensales.
  - 1.3. Proyecciones de población.

#### VI - RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS.

- 1 - Déficit y Demanda de Empleos.
- 2 - Déficit y Demanda de Suelo Urbano.
- 3 - Déficit de Demanda de Infraestructura.
  - 3.1. Agua.
  - 3.2. Energía Eléctrica.
  - 3.3. Cloacas.
  - 3.4. Pavimento.
  - 3.5. Teléfono.
- 4 - Déficit y Demanda de Servicios.
  - 4.1. Salud.
  - 4.2. Educación.
- 5 - Déficit y Demanda de Equipamiento.
  - 5.1. Esparcimiento.
  - 5.2. Comercio.

5.3. Areas verdes.

5.4. Hoteleria.

5.5. Vivienda.

## VII - PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO.

1 - Estructura Urbana.

2 - Objetivos de la Propuesta de Ordenamiento Urbano.

3 - Plan Director.

## VIII- IDENTIFICACION DE OBRAS Y REQUERIMIENTOS PARTICULARIZADOS. ORGANISMOS CON CORRIENTES Y/O RESPONSABLES DE PARTICIPACION.

1 - Planta de Desalinización.

2 - Red de Teléfonos.

3 - Energía Eléctrica.

4 - Nivelación y canalización del agua pluvial.

5 - Pavimentación.

6 - Plan de Viviendas.

7 - Albergue Estudiantil y Docente.

8 - Natatorio.

9 - Escuela Primaria.

10 - Miniterminal de Omnibus.

11 - Motel.

12 - Mejoramiento del Paisaje Urbano.

13 - Saneamiento de Títulos de Terrenos Fiscales.

IX - PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA ZONIFICACION.

1 - Código Urbanístico.y Pautas de Forestación.

2 - Aspectos Administrativos.

I SINTESIS DE UBICACION DE LOS CENTROS OBJETO DE ESTUDIO EN EL CONTEXTO REGIONAL Y EN EL SISTEMA URBANO PROVINCIAL.



## RESEÑA HISTÓRICA

### 1 - POBLACION AUTOCTONA Y CULTURAL

La Región de estudio fue el hábitat originario de los indios Pampas. Habitaron estos la casi totalidad de la actual provincia de Buenos Aires, el / sur-oeste de Santa Fé, sur de Córdoba y la mitad sur de la de San Luis. Los Pampas, nómades de raza Patagónica basaban su economía en la caza de / animales y la recolección de vegetales. Su vivienda era móvil consistiendo en un paramento de cuero colocado sobre una estructura de palos o ramas.

Durante el siglo XVII, los Pampas comenzaron a comerciar intensamente con los Araucanos chilenos, de esa manera comienza a verificarse la influencia cultural araucana sobre la Región. A principios del siglo XVIII se pudo apreciar la presencia material de Araucanos en territorio de los Pampa sobre los que impusieron su lengua y características sociales, desapareciendo éstos como entidad étnica y quedando a fines del mismo siglo totalmente mezclados. Por lo tanto no debe confundirse a los Pampas primitivos con los / indígenas que habitaron durante el siglo XIX la Pampa Argentina, ni con aquellos desplazados por la campaña al desierto del General Roca.

### 2 - CONQUISTA Y COLONIZACION

Las vastas llanuras que componen la zona sur de la provincia no fueron explotadas hasta fines del siglo XIX por dos motivos.

- El peligro del indio, que hacía extremadamente insegura cualquier instalación productiva.

Ya desde la época de la expedición al Desierto, Rosas trató de encontrar / una solución a este problema, pero el camino fue lento. La Fundación de // Fuerte Constitucional (hoy Villa Mercedes) fue uno de los hitos importan-

tes en el proceso de ocupación del territorio. La expedición del General / — Roca alejó definitivamente a aquél y abrió la comarca a la explotación y / el progreso. Rápidamente comenzaron a aparecer las primeras vías férreas y se iniciaron intentos de colonización.

- El grado de desarrollo de la economía mundial y nacional.

El tipo de explotaciones extensivas que se adaptaran a esas llanuras tuvo / su fundamento económico cuando existió un mercado mundial de alimentos, y / un sistema de transportes suficientemente desarrollado, como para permitir trasladar los excedentes de algunas zonas a otras que tenían carencia de / ellas. Anteriormente a esa situación, cuando la economía era de una escala geográfica menor, las unidades productivas tendían a ser autosuficientes, / pues ni los excedentes tenían un valor, ni los faltantes eran fáciles de / conseguir. Esto tendía a formar chacras o granjas.

Es por lo mismo que la colonización de la Región en estudio corre simultá- neamente con la implantación de las líneas férreas en la Región.

El geógrafo Juan W. Gez expresa sobre la colonización: "... muy poco efi- / caz ha sido la iniciativa oficial para fomentar la colonización de la pro- / vincia, debido unas veces a las grandes distancias a que se encontraban las tierras elegidas de los centros poblados y a las consiguientes dificultades para el transporte, y otras a los inapropiados métodos de cultivo, dadas // las condiciones del clima y calidad de las tierras."

La primera de las tentativas de colonización en el sur proviene de 1677, // cuando se formuló un vasto plan que destinaba 100 leguas de tierras fisca- / les para fundar colonias. Nadie se aventuraba entonces a penetrar en esos / desiertos y la utopía se desvaneció como tantas.

Desde el citado año se hicieron diversos intentos hasta que en 1901 se dic-

tó la Ley General de Colonización que establece las siguientes pautas: toda colonia comprenderá como mínimo y máximo 2.500 y 20.000 Has.; las que / se dividirán en chacras de 50 y 100 Has. separadas por calles de 20 m. La formación de la colonia agrícola puede ser solicitada por persona o sociedad con títulos de propiedad y el plano de la colonia deberá tener una/ planta urbana igual o mayor a 100 Has.

Los beneficios a obtener: la colonia quedará exceptuada de todo pago fiscal por 6 años, y las fábricas y casas de comercio gozarán del mismo beneficio por 5 y 3 años respectivamente.

El concesionario deberá introducir por lo menos 10 familias anualmente.

No se podrá trabar embargo en los útiles, maquinarias y ganados que se destinan a la colonización.

El abandono de la colonia hará cesar los beneficios de la ley.

No obstante el dictado de la ley, recién en 1905 comenzó a tomar algún incremento la colonización y desde entonces se fundaron a partir de 1905, // Nueva Constitución a 75 Km. al sur de la Maroma (Ferrocarril Oeste), superficie 12.500 Has.; Colonia Fortuna con 17.500 Has., Trece de Junio a 5 Km. de la Maroma de 16.900 Has., Martín de Loyola a 40 Km al sur de la Maroma/ de 10.000 Has. y a 15 Km. de la misma estación V. Dupuy de 8.546 Has.

Estas colonias no han prosperado y sus campos yacen casi despoblados.

En cambio las colonias sobre el ramal del Ferrocarril Oeste y hacia el sur han prosperado y dado origen a centros urbanos de mucho porvenir como: Nueva Galia y Fortuna, en las estaciones del mismo nombre; la Verde a 45 Km./ al sur de Fortuna con 11.500 Has., Anchorena con 5.000 Has. y Arizona unido por el Ferrocarril a Calefú, de 10.000 Has.

En el ramal de Buena Esperanza, están Coronel Segovia de 25.000 Has.; Calzada, en la Estación Navia de 25.000 Has.; Florida, a 15 Km. al sur de Co-

ronel Segovia de 24.000 Has.; Urdaniz, 15 Km. al norte de Coronel Segovia/ de 20.000 Has. Estas colonias están dedicadas a la ganadería.

En el ramal de Justo Daract a La Paz (Mendoza), Colonia Centenario, 50 Km. al sur de la Estación Isletas, de 46.563 Has.

Sociedad Pastoril Agrícola e Industrial: 34.000 Has. al este de Colonia // Centenario y a 30 Kms. al sureste de la Estación Nueva Escocia.

Nueva Escocia: en la estación del mismo nombre de 27.000 Has., Santa Virgi  
nia y General Urquiza.

Casi todos los campos están dedicados a la ganadería, los ensayos de colonización han tenido éxito en pocas partes y sólo en años lluviosos.

### 3 - REDES DE COMUNICACION

Los primitivos caminos que surcaron las planicies desérticas del sur de la provincia estaban íntimamente entrelazados con las numerosas lagunas que // salpican la región.

Eran las vías naturales y obligadas, por el recurso precioso de las aguadas permanentes, escalonadas como de propósito en aquella lejana comarca. Los / primeros frecuentadores de esas rutas eran los malones indios que llegaban/ del sur y penetraban hasta el norte de Mercedes.

Como ya se ha expresado, con el definitivo alejamiento del indio después de la expedición de Roca, comienzan a aparecer los ferrocarriles que basados en otra visión del aprovechamiento económico del territorio abren nuevas rutas e interconexiones.

Ya en 1883 se libró al uso la línea de Ferrocarril al Pacífico que pasa por la ciudad de San Luis.

En 1910 el ramal de la misma que desviando al sur pasa por Beazley. En el mismo año el de Villa Valeria (Córdoba).

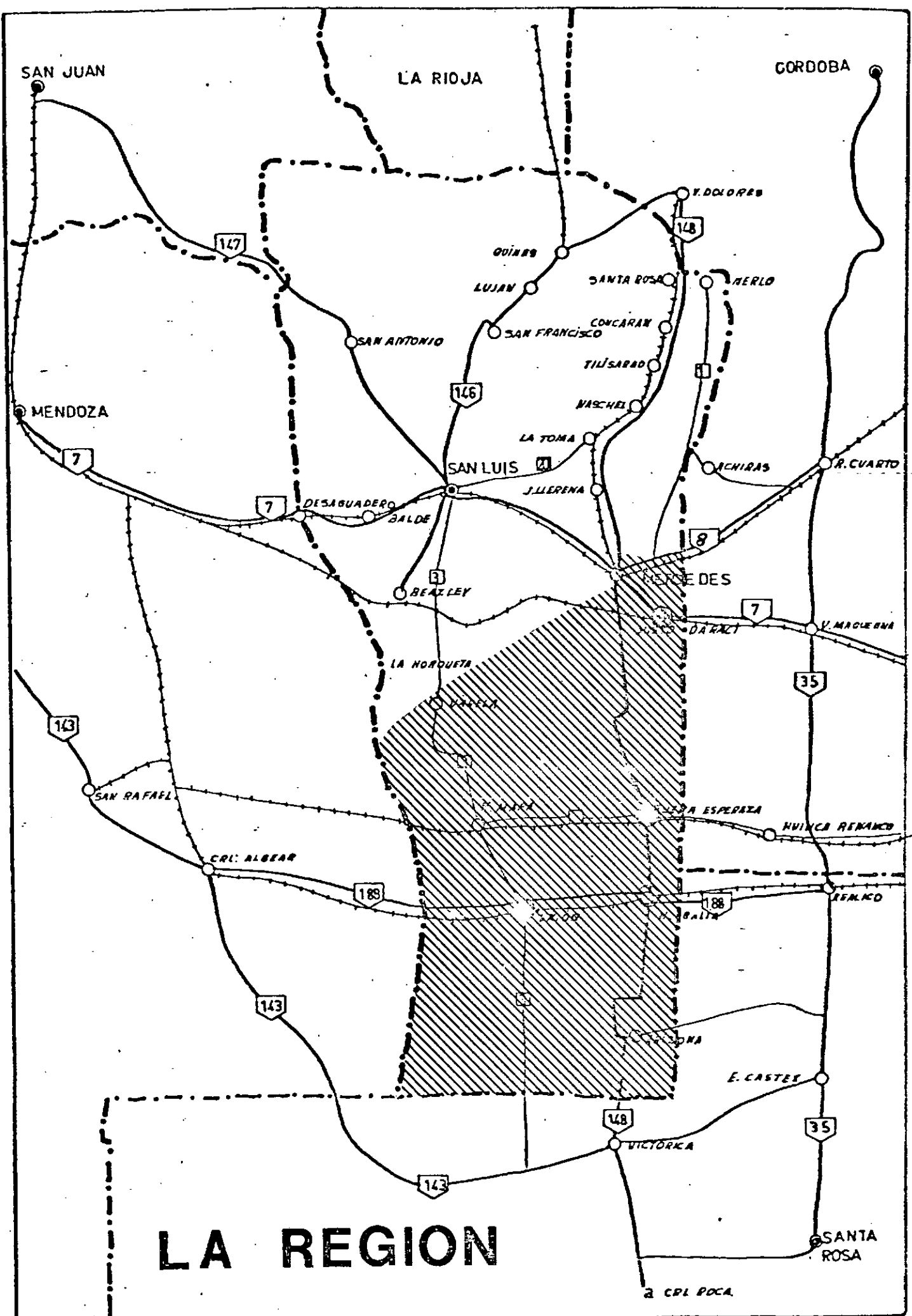
El ramal que cruzando el extremo sur de la provincia llega a Colonia Alvear en Mendoza, fue avanzando en sucesivas etapas desde Rancul en La Pampa. Primero hasta Bagual, posteriormente 100 Km. más al oeste, aproximadamente hasta las inmediaciones del Río Atuel, librándose al servicio público en 1912. Esta misma empresa construyó el ramal que desde Calefú llega a Anchorena y/ Arizona.

Al norte de los anteriores se instaló la línea que viniendo desde La Pampa, vincula Buena Esperanza con San Rafael en Mendoza, librada el servicio en / 1911.

El ferrocarril fue hasta bien entrado el presente siglo el principal medio/ de comunicación de la zona sur. Las trazas viales fueron las precarias huellas que existían desde la conquista. Recién en 1932 se traza la Ruta Nacional N° 148 en su tramo de Villa Mercedes al límite con La Pampa en una longitud de 300 Km, hito en el proceso de integración de la Región con la provincia.

Fte.: Geografía de San Luis de

Juan W. Gez

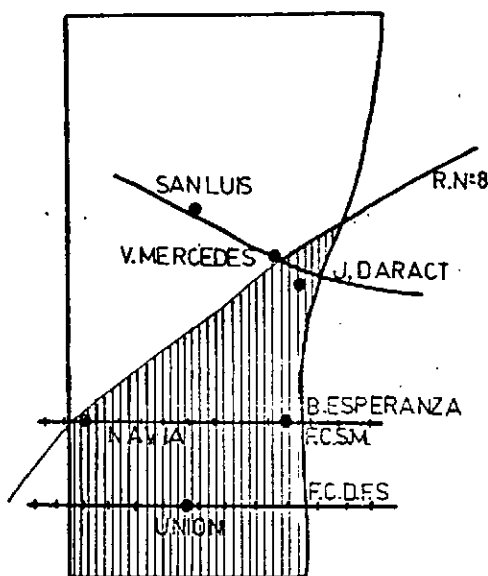


## 2. ANALISIS REGIONAL

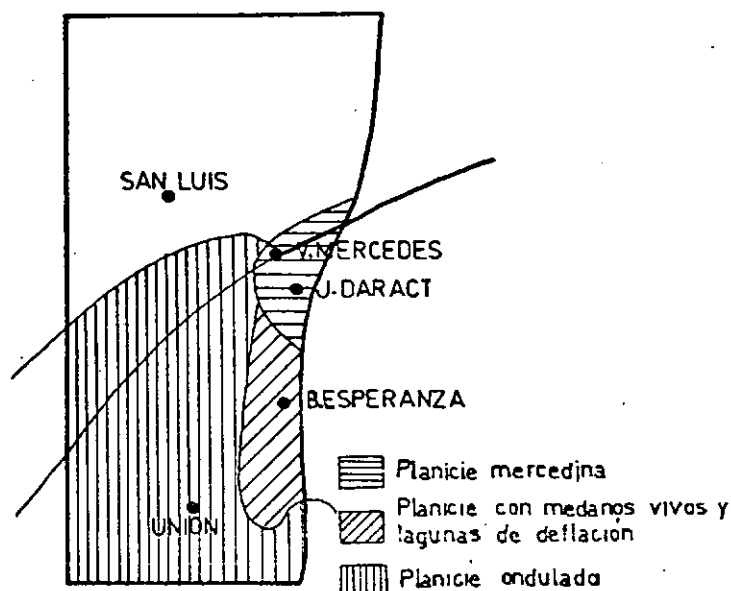
### 2.1. CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS

#### 2.1.1. Geomorfología

La Región de estudio se encuentra delimitada al norte por una línea imaginaria que toma la traza de la Ruta Nacional N° 8 hasta inter-; sector la línea del Ferrocarril General San Martín en la Estación / Navia; al este, el límite provincial con Córdoba y La Pampa; al sur La Pampa y al oeste, un sector de Mendoza.



El resultado de la acción combinada de las fuerzas tectónicas y del modelado climático produce la topografía típica de las planicies, donde englobamos, la mercedina, la ondulada por domos y lomas, la de colinas y médanos fijos y semifijos y las de médanos vivos y lagunas de deflación. De estas unidades ninguna es exclusiva de la provincia y sí constituyen la terminación de otras que adquieren su mayor extensión en provincias vecinas. De este modo las planicies / las comparte con Mendoza, Córdoba y La Pampa.



Los médanos enmascaran muchas veces a aquellas formas de fundamento estructural salpicadas de isletas arbóreas (caldén, chañar, algarrobo) sobre una estepa arbustiva (jarilla) o herbácea (coirón y olivillo). En medio de este paisaje, sobre todo en el centro-este/ de la zona sur, surge como un hecho aparentemente extraño, las lagunas de deflación.

Su existencia es la consecuencia directa de la alternancia de los/ períodos climáticos, unos secos que provocan el descenso de la napa freática y facilitan la erosión eólica en profundidad, y otros/ lluviosos que se traducen por el ascenso y el afloramiento de dicha napa.

Las condiciones del clima, el modelado del terreno y la permeabilidad de los suelos, explican con suficiente claridad la pobreza hidrográfica o sencillamente la carencia de cursos de agua en extensiones apreciables del territorio provincial.



### 2.1.2. Clima

La provincia recibe los efectos de cuatro fuentes emisoras de aire: el anticiclón subtropical atlántico envía masas de aire cálido y húmedo, que llegan desde el noreste; el anticiclón subtropical pacífico que impulsa aire frío y seco desde el suroeste. La sudestada con carga húmeda atlántica que envía masas frías y húmedas y el ciclón/ del noroeste que contribuye con aire cálido y seco.

El juego de masas descripto en relación con las distancias y modelado del terreno explican la presencia y oportunidad de las lluvias./ Fundamentalmente operan el encuentro frontal de los vientos del noreste y suroeste-que alcanzan su mayor frecuencia en verano- lo que/ sumado a los procesos orográficos dan como resultado una franja / / oriental más lluviosa, del orden de 500 a 600 mm., que se extiende/ con diversos anchos sobre el territorio en toda la longitud de norte a sur de la provincia. Se introduce finalmente en las planicies/ del sur de la Región de estudio.

Empero el aire llega con dificultad y sensiblemente transformado // por el bloqueo de las elevaciones que hallan a su paso lo que explica la disminución del monto total de agua (las isoyetas que afectan a la región varían disminuyendo sus valores de este a oeste en el / orden de los 100 mm. y su amplitud total está entre los 500 y 400 / mm. anuales. Pero tal afirmación se halla sujeta a variaciones y no debe hablarse de aumento o disminución de precipitaciones según una tendencia constante sino de períodos o ciclos de 10 ó 12 años.

Las mismas causas anotadas -dinámica atmosférica y relieve de suel- los- explican el régimen térmico y dan las temperaturas medias más elevadas, 27° en enero y 10° en julio y los valores medios más bajos se encuentran en el sur tanto para enero y julio de 25° y 7° / respectivamente. Se destaca finalmente que las amplitudes de tempe

raturas también son marcadas respecto al norte, registrándose al sur temperaturas extremas de verano e invierno en el orden de los 45° y -15° respectivamente.

Fte.: Boletín de Estudios Geográficos de Capitanelli y Zamorano - Ed. 1974.-

### 2.1.3. Caracterización poblacional

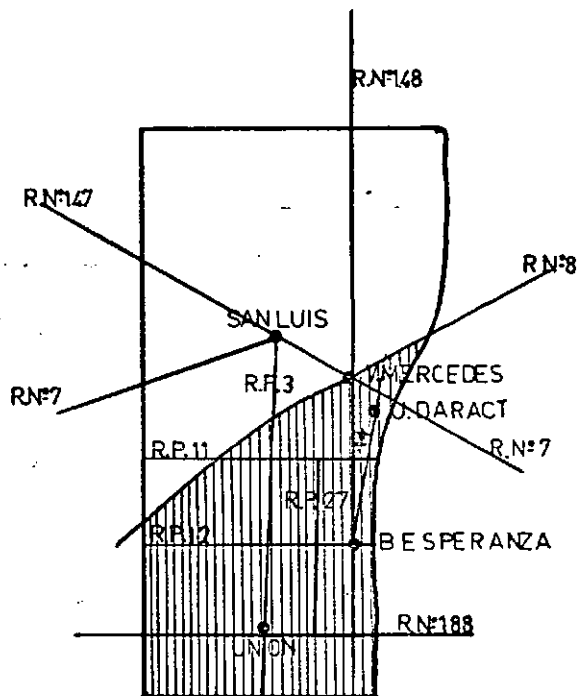
Se hace difícil dar una cifra exacta sobre la población regional, dado que los métodos censales toman como unidad los Departamentos, cuyos límites no coinciden con los de la Región. De todos modos y con un grado de justeza apreciable, a través del descuento de las poblaciones que en el Dpto. Pedernera de hecho, no integran la Región de estudio, y sumando el 50% de la población dispersa del citado Departamento, puede estimarse la cifra de población de la Región al año 1980 en 30.640 habitantes.

## 2.2. INFRAESTRUCTURA

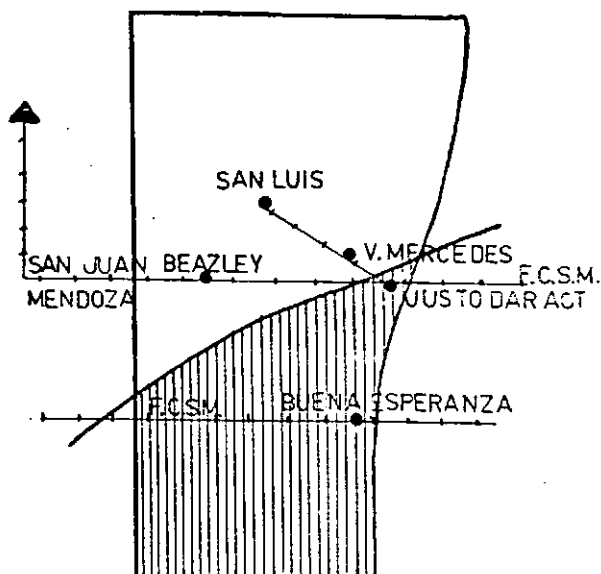
### 2.2.1. Red Vial

La estructura vial de la Región está dada por la Red Nacional materializada por la Ruta Nacional Nº 148 de norte a sur y la Ruta Nacional Nº 188 de este a oeste que la vinculan a Córdoba y La Pampa la primera, y a La Pampa y Mendoza la segunda. Ambas son pavimentadas, en excelente estado de conservación y canalizan prácticamente todo el tránsito que circula por la Región y la trasciende. Asimismo vincula directa o indirectamente los núcleos urbanos en estudio con centros provinciales y extrprovinciales. En ello colabora el empalme de las Rutas Nacionales Nº 148, 7 y 8.

A la Red Nacional se suma la Red Provincial que la complementa, y favorece la mejor comunicación de las poblaciones menores. De ella se destacan, en la dirección norte a sur la Ruta Provincial N° 3, 27 y 14 y de este a oeste, la Ruta Provincial N° 11 y 12.



### 2.2.2. Red ferroviaria

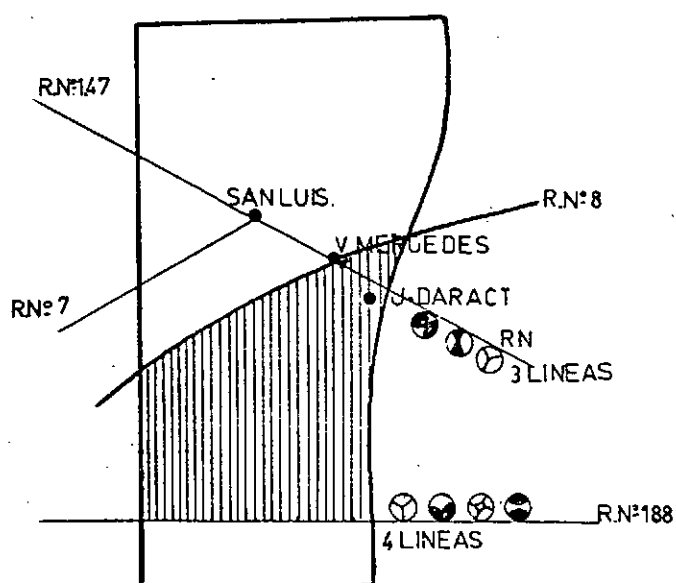


La Red ferroviaria que hasta la aplicación de la Política ferroviaria iniciada en 1976 existía, en la actualidad se encuentra notablemente disminuida. De ella solo subsisten el Ferrocarril General San Martín que en Justo Daract se bifurca vía ciudad San Luis y vía Beazley, con destino a Mendoza y San Juan, con una frecuencia diaria y el ramal de la citada línea que pasa por Buena Esperanza con destino a San Rafael, con una frecuencia semanal.

### 2.2.3. Transporte automotor

El transporte automotor de pasajeros que opera en la Región y produce vínculos de nivel extraprovincial sólo afecta a las localidades de Justo Daract y Unión.

Justo Daract se ve vinculada a Buenos Aires, Bahía Blanca, y Mendoza a través de las Rutas Nacionales Nº 147 y 7 por medio de tres Empresas de transporte de pasajeros privadas, cuya frecuencia se explicita en el análisis a nivel de núcleo urbano.



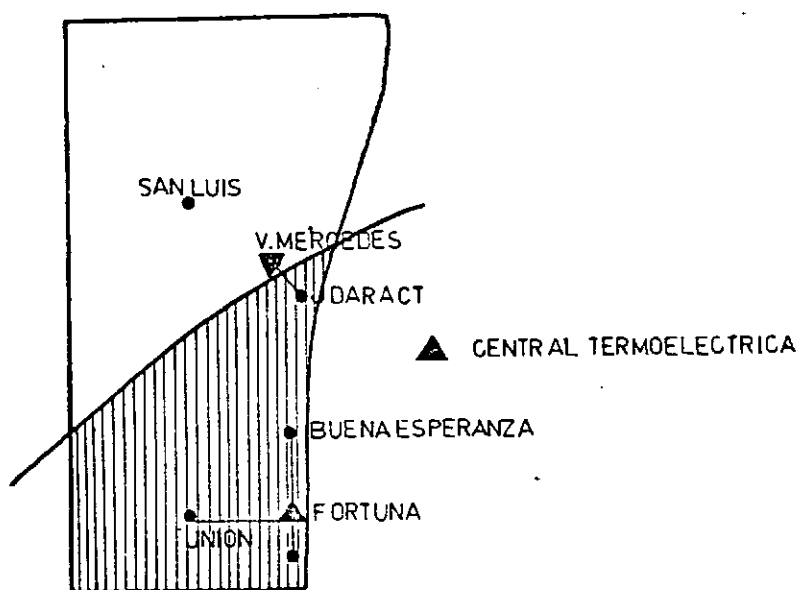
Por su parte la Ruta Nacional Nº 148 es recorrida por las líneas de larga distancia de cuatro Empresas privadas de pasajeros, que vinculan Unión y sus localidades adyacentes con Córdoba, Buenos Aires, Bahía Blanca y San Rafael.

#### 2.2.4. Transporte Aéreo

El único transporte aéreo existente en la Región está dado en el nivel privado y por medio de pistas de aterrizaje para pequeños aviones, en Buena Esperanza, Navia, Martín de Loyola, Anchorena y Arizona.

#### 2.2.5. Recursos Energéticos

Las Centrales Termoeléctricas localizadas en Villa Mercedes y Fortuna constituyen las fuentes de energía de la Región. Villa Mercedes provee a Justo Daract y a otras localidades del entorno. Asimismo Fortuna lo hace con Unión, Buena Esperanza y otras. Ambas centrales envían redes de alta tensión de 33 Kv. Cada localidad mencionada cuenta con Cámara Transformadora que realiza la reducción a energía domiciliaria.



Cabe destacar que una pequeña proporción de la energía consumida en Justo Daract proviene de la Central Hidroeléctrica de Río III Córdoba.

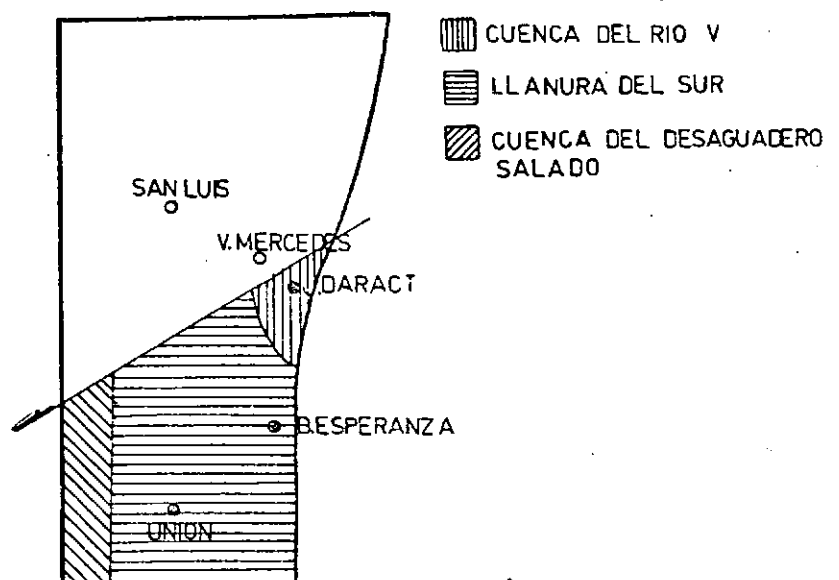
#### 2.2.6. Recursos Hídricos

El sector norte de la Región encuentra sus recursos hídricos en la Cuenca del Río V, la más importante de la provincia.

La profundidad de las napas difieren en forma considerable. Así en la zona norte de la Cuenca, en las cercanías del cerro El Tala se captó un acuífero a los 200 m. de profundidad y en las cercanías de Villa Mercedes y Juan Jorba, en cambio la primera napa esta antes de los 10 m.

Justo Daract se encuentra en el área de influencia de la citada cuenca y está servido por un acueducto proveniente de Villa Mercedes.

La llanura del sureste configura otra región hídrica inmersa en la Región en estudio. La profundidad del agua es variada, disminuye de oeste-noroeste hacia el este. De esta manera en Buena Esperanza se encuentra a profundidades del orden de los 25 m. y en Fortuna en el de 50 m.



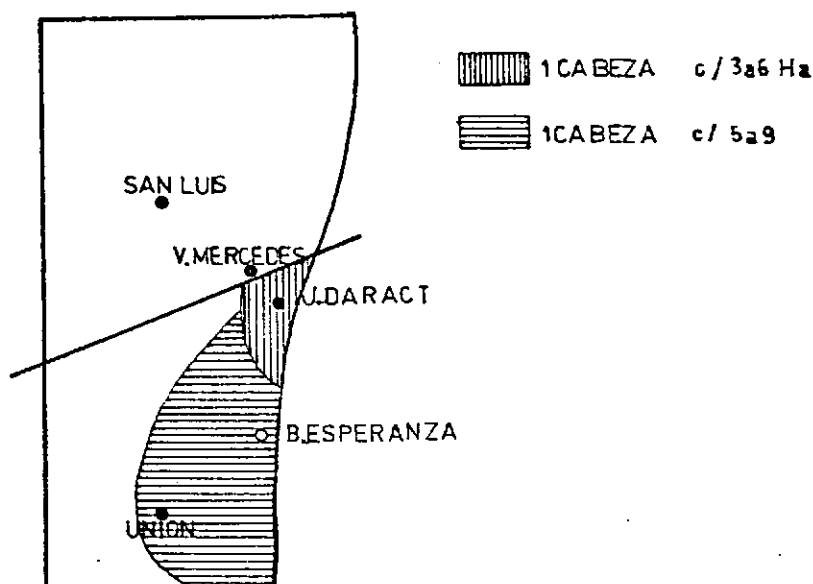
La Región posee agua subterránea y lagunas de deflación que consti-  
tuyen recursos para la explotación ganadera.

La Cuenca del Desaguadero-Salado que afecta el borde occidental de  
la Región es semidesértica debido a la sequedad del clima y las ca-  
racterísticas edafológicas.

### 2.2.7. Agricultura y Ganadería

La Región de estudio es eminentemente ganadera y fundamenta la ac-  
tividad en el recurso de las pasturas naturales y cultivos de pas-  
to llorón, alfalfa, maíz y sorgo.

El cultivo está limitado por las posibilidades de suelo y clima y  
el aprovechamiento no rinde optimamente debido al mal uso del sue-  
lo, a la pobreza de la tecnología y al sobrepastoreo, tanto en las  
pasturas naturales como en las artificiales.



El sector territorial de mayor rendimiento para agricultura y ganadería es la franja que se extiende paralela y a ambos lados de la Ruta Nacional N° 148 recostada sobre el límite con Córdoba y La Pampa, desde Villa Mercedes hasta La Pampa.

Con el actual régimen de producción, hay campos de ésta que arrojan un rendimiento de 1 cabeza cada 3 a 6 Has., en el sector próximo a Mercedes y en el sector que corresponde al Departamento Gobernador Dupuy la relación es de 1 cabeza cada 5 a 9 Has.

#### 2.2.8. Minería

En la Región de estudio no se detecta actividad minera.

#### 2.2.9. Turismo

No se detecta actividad turística vinculada a los atractivos paisajísticos. Se desarrolla en cambio un pequeño movimiento en tal rubro en base a la pesca del pejerrey y a la caza de jacalí.

La temporada de caza de este último se abre en los meses de mayo a setiembre.

### 2.3. RASGOS ECONOMICOS

#### 2.3.1. Consumo Regional de Energía

Año	1979	5.545.000 Kw.
-----	------	---------------

Discriminado de la siguiente manera:

Residencial	2.340.000 Kw.
Comercial	711.000 Kw.
Industrial	147.000 Kw.
Grandes Usuarios	1.485.000 Kw.



Oficial	403.000 Kw.
Alumbrado Público	459.000 Kw.

#### Consumo Provincial

Año 1.979 : 102.358.000 Kw.

Por lo tanto el consumo regional representa el 5,4% del provincial. Pero si restamos del total de la provincia lo consumido por las ciudades de San Luis y Villa Mercedes, tenemos que representa el 18,6 del consumo provincial.

#### 2.3.2. Presupuesto Regional

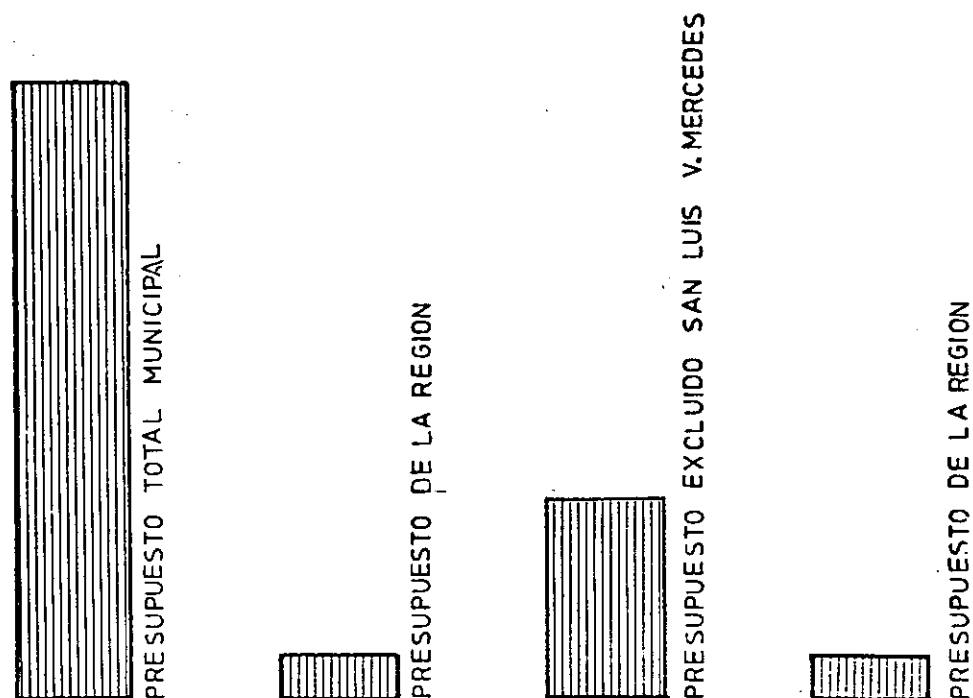
La suma de todos los presupuestos que integran la Región es al año 1.980 \$ 2.960.153.428,--.

#### Comparación con Provincia

El presupuesto total de la provincia para el año 1.980 fue de 364.200 millones de pesos.

Para dar una imagen más real se usará para la comparación el presupuesto del total de las Municipalidades que es menor que el provincial pues excluye las inversiones directas. Este es de 41.342 millones de pesos.

Siendo el presupuesto del total de Municipios que componen la Región de 2.960 millones, el mismo representa el 7,15% del total del gasto provincial afectado a las Municipalidades. Si para una más adecuada imagen excluimos los Municipios de San Luis y Villa Mercedes que por su magnitud distorsionan la comparación, pues en conjunto alcanzan la cifra de 28.260 millones y comparamos el restante, o sea 13.082 millones, se ve que el presupuesto de la Región implicaría el 22,62% de esa cifra.



## 2.4. JURISDICCIONES

### 2.4.1. Administrativas

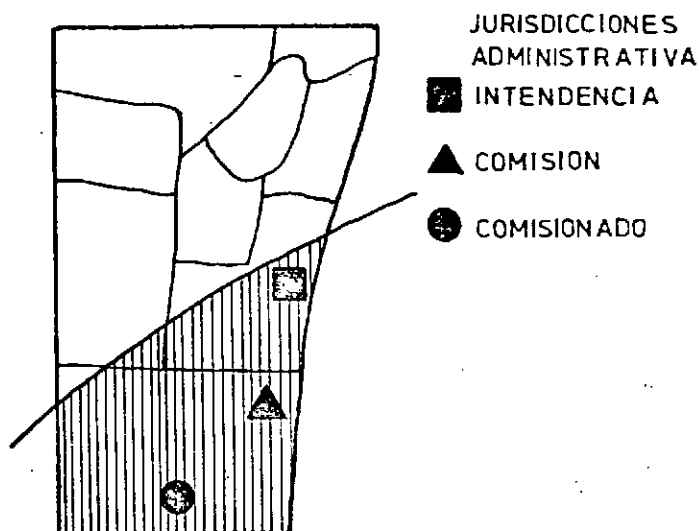
El territorio de la provincia se encuentra dividido en Departamentos. Cada uno de ellos posee una cabecera de Departamento, constituida por la ciudad más importante.

Las poblaciones son administradas por Municipalidades que tienen, según su importancia, rango de Intendencia, Comisión y Comisionado. Cada Municipalidad tiene un territorio de administración de 7,5 Km. de radio a todos los vientos.

La Región de estudio está formada por la totalidad del Departamento Dupuy y el Sector sur del Departamento Federnera.

El Departamento Dupuy contiene a Buena Esperanza con rango de Comisión y es a la que se le adjudica características de Cabecera del Departamento.

Las otras localidades del mismo Departamento entre las que se encuentra Unión, núcleo de estudio, tienen rango de Comisionado. Por su parte el Departamento Pedernera, cuya cabecera es Villa Mercedes aporta a la Región una importante porción de territorio, donde se encuentra Justo Daract, también núcleo en estudio, que tiene rango de Intendencia.



#### 2.4.2. De Servicios

Los servicios relativos al Agua Potable: a nivel provincial dependen de la Dirección Provincial del Agua. A nivel nacional, de Agua y Energía a través de la División San Luis.

Los servicios relativos a la Electricidad: a nivel provincial, Dirección Provincial de Energía y Comunicaciones y Ministerio de Obras y Servicios Públicos. A nivel nacional Agua y Energía a través de la División San Luis.

#### 2.4.3. Judiciales

La función judicial en las localidades en estudio es cumplida a través de los Juzgados de Paz.

El Superior Tribunal de Justicia divide a la provincia en dos Circunscripciones Judiciales, la 1º con centro en San Luis y la 2º en Villa Mercedes, ésta tiene jurisdicciones sobre la totalidad de las poblaciones que componen la Región a través de Juzgados de Paz de Campaña.

#### 2.4.4. Eclesiásticas

El obispado de San Luis ha organizado las cabeceras parroquiales en forma coincidente con las cabeceras departamentales.

#### 2.5. COBERTURA REGIONAL DE SERVICIOS

COBERTURA DE SERVICIO		JUSTO DARACT	BUENA ESPERANZA	UNION
SALUD	HOSPITAL	o	o	o
EDUCACION	PRIMARIA	o	o	o
	SECUNDARIA	o	o	o
ESPARCI- MIENTO	CINE		o	
	CLUB	o	o	o
	CONFITERIA	o	o	o
	BALNEARIO			
SEGURIDAD	COMISARIA	o	o	o
	BOMBEROS	o		
	DEFENSA CIVIL	o	o	o
COMUNICA- CIONES	CORREO	o	o	o
	T.E. COMICIL.	o	o	
	RADIO	o	o	o
TRANSPOR- TE	FERROCARRIL	o	o	
	AUTOMOTOR	o	o	o
BANCOS	PROVINCIA	o	o	o
	PRIVADO	o		
COMERCIO	DIARIO-PERIODICO	o	o	o
	OCCASIONAL	o		
	FERIA GANADERA	o	o	o
HOTEL	2º CATEGORIA			
	3º CATEGORIA	o	o	o
ADMINIST. PUELICA	REGISTRO CIVIL	o	o	o
	JUZGADO DE PAZ	o	o	o
	RENTAS	o	o	o
CULTO	CATOLICO	o	o	o
	OTROS	o	o	o

II RECONOCIMIENTOS DE POLITICAS Y/O PROYECTOS RELACIONADOS CON LAS LOCALIDADES  
EN ESTUDIO.

Se tratarán aquí exclusivamente los proyectos de importancia regional, siendo evaluados los específicamente urbanos en el Relevamiento y Análisis físico de cada localidad.

## 1- PLAN DE DESARROLLO GANADERO EN LA ZONA SUR

Realizado por el Consejo Federal de Inversiones en convenio con la Asesoría de Desarrollo.

Entre las acciones de mayor importancia para el desarrollo de la zona sur de la provincia, figura el plan de Desarrollo Ganadero. El mismo se fundamenta en un estudio realizado por el Consejo Federal de Inversiones. Un equipo de expertos produjo el informe final en abril de 1990.

Después de realizar un amplio análisis del Sector Agropecuario en la zona Sur, Departamento Gobernador Dupuy, caracterizando las empresas productivas, el tamaño de los establecimientos, las pasturas, apotreramiento y aguadas; de estudiar el proceso de comercialización de la producción bovina, etc. el informe propone una serie de medidas para incrementar substancialmente la producción ganadera en la zona. Las recomendaciones consisten en la formulación de tres subproyectos.

- 1.1. Subproyecto de crédito.
- 1.2. Subproyecto de Asistencia Técnica..
- 1.3. Subproyecto de picadas perimetrales.

### 1.1. Subproyecto de crédito

Se estima que los establecimientos del Departamento Gobernador Dupuy pueden mejorar substancialmente su productividad y rentabilidad mediante la incorporación de la tecnología disponible, el capital y mano de obra intensiva. Para la obtención de esos objetivos se plantea instrumentar un

sistema de crédito integral, planificado y supervisado, que mediante una adecuada cobertura financiera para el productor, posibilite la introducción de cambios técnicos para aumentar la producción ganadera y la rentabilidad de los establecimientos.

El Banco de la Provincia de San Luis será el organismo financiero que otorgará los préstamos especiales que se generen para apoyo de los establecimientos pecuarios.

Estos créditos financiarán gastos de capital y operativos, osea inversiones en desmonte, picadas, alambradas, aguadas, corrales, bretes, mangas, bañaderos, implantación de pasturas perennes, viviendas, galpones, ganado reproductor, maquinaria, vehículos de carga liviana, equipos de comunicación de sanidad animal y vegetal, semillas, pago de contratistas, combustibles y lubricantes.

El crédito está destinado a posibilitar la incorporación de la moderna tecnología de las empresas ganaderas, por lo tanto el proyecto estará íntimamente coordinado con el de asistencia técnica en la faz directiva, a través de una junta de Directores de Subproyectos.

## 1.2. Subproyecto de Asistencia Técnica

De acuerdo a la realidad detectada en el Departamento Dupuy se estima que existen ya una cantidad de técnicas probadas, posibles de difundir entre los productores, sobre todo en aspectos de sanidad animal y manejo de ganado.

La incorporación de tecnología moderna ya probada a nivel experimental y en algunos casos empleada parcialmente por productores de avanzada, permite triplicar la productividad y aumentar sustancialmente la rentabilidad de los establecimientos. Por lo tanto es interés del Gobierno Provin

cial promover su rápida adopción para favorecer el desarrollo departamental.

Los productores serán informados de las ventajas derivadas de aplicar las nuevas técnicas y de sus características.

Por otra parte, de modo previo a la difusión de la información entre los productores, aspectos de algunas técnicas propuestas deberán ser ajustadas localmente mediante ensayos experimentales.

Se espera en un quinquenio alcanzar directamente con la asistencia técnica a 250 productores del Departamento y radicar 6 técnicos permanentes.

Las tareas de difusión se realizarán en principio con técnicos que recorrerán todo el Departamento, pero a medida que se vayan creando grupos de productores suficientes, se radicarán técnicos de modo permanente en las principales localidades.

### 1.3. Subproyecto de picadas perimetrales

El área presenta gran riesgo de incendios, sobre todo en el período estival. Los productores tienen conciencia de ello debido a que los incendios ocurridos en los últimos años han sido muy graves.

Son muchos los establecimientos que han construido sus picadas perimetrales e incluso los que han hecho picadas en el contorno de los potreros, a fin de controlar mejor eventuales incendios y de proteger los alambrados.

En el área del caldenar, una forma empleada para realizar las picadas es la contratación de cuadrillas que hacen la tarea manualmente y reciben en compensación el permiso de explotar una superficie de monte.

La información recogida indica que los productores de la zona carecen de maquinaria agrícola propia con las cuales se podría realizar el manteni-



miento de picadas.

Se estima que la superficie total de picadas a mantener es de 6.400 Has.

En 1979 el Gobierno decidió que todos los establecimientos de Departamento Dupuy deben abrir picadas perimetrales de 6 m. de ancho como mínimo y mantenerlas limpias de montes y pasturas combustibles en un lapso no mayor de cuatro años.

Este subproyecto propone, para solucionar el problema, la creación de consorcios de maquinarias dedicadas al mantenimiento de las picadas.

La idea de la formación de consorcios se justifica por ser estos una figura conocida para los productores del área y permite utilizar más eficientemente los equipos que si fueren usados de modo individual.

## 2 - PLAN VIAL

Dentro de los planes de la Dirección Provincial de Vialidad para la Región se propone para el período 1976/80 los siguientes proyectos y obras de pavimentación, apertura de caminos de tierra y conservación mejorativa.

- Camino de La Irene (en Ruta Provincial Nº 3) a la Angelina- longitud 150 Km.
- Ruta Provincial Nº 14 Tramo: Justo Daract-El Mangrullo, longitud 26 Km.  
Obras básicas y tratamiento superficial bituminoso tipo doble. 1980: 13 Km., 1981: 13 Km.
- Ruta Provincial Nº 11 Tramo: Ruta Nacional Nº 148-Ruta Provincial Nº 14. Longitud 24 Km. Obras básicas y enripiado.  
Tramo: Justo Daract-Alto Pelado-Zanjitas- longitud 15 Km. Obras básicas y enripiado.
- Ruta Provincial Nº 12 Tramo: Navia-Buena Esperanza, longitud 132 Km.  
Obras básicas y enripiado.
- Ruta Provincial Nº 3 -Tramo: Nahuel Mapá-Unión, longitud 148 Km. Obras bási-

cas y enripiado.

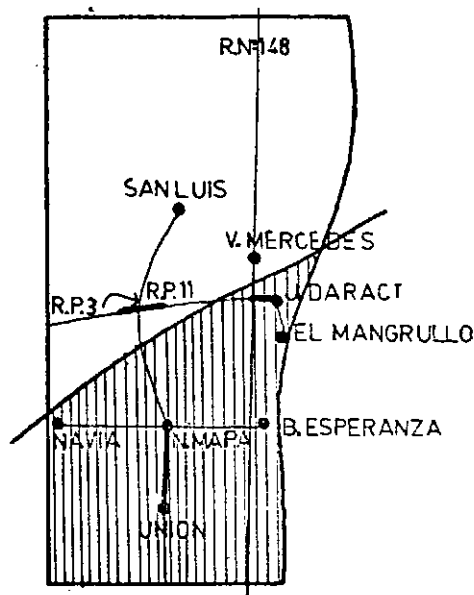
Tramo: Unión-límite con la provincia de La Pampa, longitud 110 Km. Obras básicas y enripiado.

Los objetivos del Plan, claramente tienden a optimizar el rendimiento de las vías existentes y los vínculos intra e interprovincia, acentuando los sistemas urbanos y regionales ya consolidados o en proceso de ello.

Es destacable que el mejoramiento de la Ruta Provincial Nº 3 es de gran importancia para la Región de estudio.

Ofrece una alternativa a la Ruta Nacional Nº 148 y refuerza la acción iniciada por ésta, de integración de la zona Sur de la Provincia.

Permite una directa vinculación entre la ciudad de San Luis y Unión. Es un hito de avance hacia la ocupación y desarrollo del sudoeste, la zona de menor densidad y desarrollo del territorio provincial.



### 3 - TURISMO

Ante la carencia infraestructura turística hotelera en el sur de la provincia, la Dirección Provincial de Turismo, ideó un proyecto de hostería en la intersección de las Rutas Nacionales Nº 148 y 188 en la localidad de Nueva Galia.

Este proyecto obra en el expediente Nº 59216/72 (Mesa General de Entradas). Se halla listo para ser licitado y cuenta con el aval del Automóvil Club Argentino y al Asociación de Productores del Departamento Dupuy.

### 4 - FORESTACION

La Dirección de Bosques y Tierras Forestales ha formulado los siguientes planes que se encuentran en acción permanente.

Formación de Viveros Regionales: Con la colaboración de las comunas y escuelas locales han formado, en algunas localidades adecuadas del norte, pequeños viveros. Se está estudiando su aplicación en la Región en estudio.

Forestación de Rutas: Plan existente para la creación de entornos adecuados en las rutas provinciales.

Aperturas de picadas contra el fuego: Este plan concurre al de Desarrollo Ganadero en la Zona Sur.

Fijación de médanos: Se encuentra en las últimas etapas de formulación de las acciones.

Por otra parte se encuentra a la espera de la aprobación de la Ley Régimen de protección del arbolado público. Se trata de un instrumento de significativo valor en el accionar del citado Organismo, pues le permitirá ejercer toda facultad técnica en el cuidado del arbolado público en el territorio provincial.

## 5 - GASODUCTO

La provincia recibirá el aporte del gasoducto procedente de Neuquén, actualmente en construcción. Solo las ciudades de San Luis y Villa Mercedes se benefician con dicho servicio.

### 3. SISTEMA URBANO PROVINCIAL

La provincia cuenta con tres trabajos dedicados a analizar el sistema urbano provincial.

Los mismos han sido realizados en diferentes fechas y con grados de profundidad diversos.

El primero "Sistema Urbano Provincial" data de 1974.

Fue realizado por la arquitecta Elba Rodríguez dentro de un convenio entre el Consejo Federal de Inversiones y la Asesoría de Desarrollo de la Provincia.

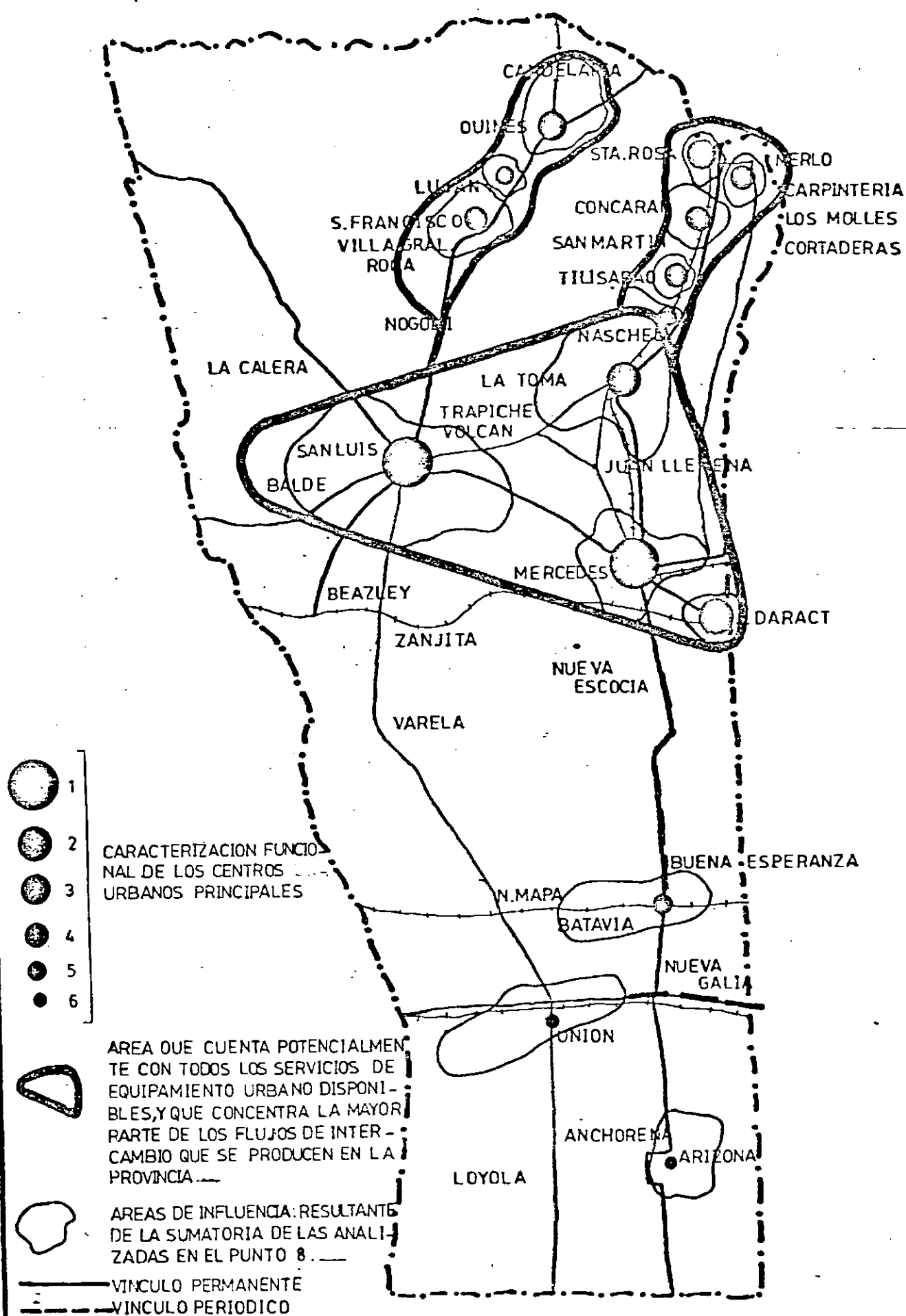
Se planteó como un pre-diagnóstico para la elección de las localidades que prioritariamente debían encarar planes de ordenamiento urbano.

No propone un sistema prospectivo, sino que detecta el existente. A través del estudio de una serie de indicadores pertinentes, en especial categorización urbana por equipamiento, áreas de influencia y flujo entre centros, obtiene una síntesis en que se pone de manifiesto el comportamiento del sistema.

En primer lugar detecta un "triángulo urbano" formado por San Luis-Villa Mercedes-Daract y La Toma, que concentra la mayor dinámica potencial de desarrollo. A partir del mismo se extienden 2 ejes urbanizadores, uno hacia Quines y otro hacia Santa Rosa-Merlo y casi un tercer eje hacia Buena Esperanza con su subsistema.

Sobre nuestra Región de estudio, la sur, es muy poco lo que se detiene al ser sus núcleos los de menor rango dentro del sistema.

Detecta una desvinculación notoria entre la misma y el norte de la provincia y asimismo entre Buena Esperanza y el resto de las localidades sureñas, al encontrarse éstas más conectadas a Buenos Aires y Mendoza que a la ciudad de San Luis, a través de transporte automotor de diaria frecuencia.



En 1979 se finalizó "Política de Desarrollo Urbano para la Provincia de San Luis" realizado por un equipo dirigido por el Ingeniero José J. Buthet dentro de un proyecto de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo.

Es este un trabajo de considerable extensión donde se detecta el sistema existente y se propone evaluar los efectos de las políticas nacionales y provinciales de desarrollo económico-social en el contexto urbano provincial, definir un sistema urbano provincial en función de los requerimientos y posibilidades de la Provincia y la elaboración de la legislación conducente a la promoción del desarrollo urbano y la regulación del uso del suelo.

Según este estudio el Sistema urbano de la provincia de San Luis puede subdividirse en:

- El Subsistema principal (San Luis-Villa Mercedes)
- El Subsistema del Valle del Conlara
- El Subsistema de la vertiente occidental de las Sierras de San Luis

Siendo sus características fundamentales:

- La no uniformidad en la distribución de la población urbana en el territorio provincial.
- Ausencia de niveles intermedios en la jerarquía urbana.
- Desconexión entre los subsistemas por la ausencia de una red adecuada de vinculación entre los mismo.
- Expulsión de Población.

En función de ese diagnóstico se hace la propuesta del Sistema Urbano de San Luis. Se busca la generación de un sistema jerarquizado de centros, persiguiendo así la integración territorial de la provincia. Esta alternativa de ordenamiento urbano contempla la posibilidad de estructurar el sistema urbano provincial alrededor de cuatro polos de desarrollo de distinto nivel jerárquico, pero de gran importancia para el futuro desarrollo de San Luis. Dos de ellos, San Luis y Villa Mercedes, polarizan las actividades del centro de la provincia y son los centros mayores ya consolidados de potencial y dinámica creciente.

Los restantes, Quines al norte y Buena Esperanza al sur se constituirían en po-  
larizadores de las actividades de esas zonas en el futuro. Estos centros elegi-  
dos por su posición favorable dentro del sistema actual y por sus posibilida-  
des de desarrollo económico futuro, actuarán como vértices estratégicos de con-  
fluencia de los flujos de la provincia, funcionando como elementos equilibran-  
tes y destinados a complementar funciones hasta ahora cumplidas solamente por  
los dos centros mayores.

Sobre la Región de estudio que nos ocupa, el estudio del Ingeniero Euthet dice:  
"Del análisis efectuado sobre las situaciones existentes en el sur de la provin-  
cia, el centro que cuenta con las mayores posibilidades de desarrollo es Buena  
Esperanza. Según se ha visto en el tratamiento de las tareas anteriores: análi-  
sis, diagnóstico y tendencias de desarrollo futuro, Buena Esperanza tiene el ma-  
yor volumen poblacional de la zona, su posición al borde de la Ruta Nacional No.  
148 y su inserción en una rica zona de producción agrícola y ganadera son cau-  
sas de su preponderancia en el sistema de centros del sur. Su actual estructura  
interna manifiesta una capacidad receptiva acorde con las necesidades de creci-  
miento futuro."

"La existencia de equipamiento sanitario de complejidad II pero que puede llegar  
a ofrecer servicios de mayor complejidad ya ha provocado reacciones en cadenas  
en la localización de nuevas viviendas, concentración de personal científico y  
técnico, con la aparición de nuevas necesidades que ello supone. Asimismo, y  
por las mismas razones el área de influencia de Buena Esperanza es cada vez  
mayor."

"Las necesidades de integración del sur de la provincia por medio de un sistema  
de centros que resuelva los problemas de oferta de servicios a todo el territo-  
rio, lleva a proponer a Buena Esperanza como el centro más importante del sur."

"Este núcleo urbano, polo potencial de desarrollo alcanzará su máxima significa-  
ción en el largo plazo, cuando se constituya en centro capitalizador de las ri-



quezas agropecuarias de la zona, de elaboración de productos derivados de la ganadería, de concentración de servicios terciarios, etc.

Buena Esperanza será una ciudad de futuros centros experimentales en técnicas agropecuarias, de investigación científica, de formación de personal para-médico y especializado de extensión sanitaria, etc."

"Por todo ello, Buena Esperanza será un centro integrado desde el punto de vista de sus especialidades y extenderá su influencia hacia todo el sur de la provincia, contribuirá a la fijación de los habitantes de la zona, con mayores posibilidades de empleos para la población local, provincial y eventualmente extraprovincial".

Continuando con la jerarquización propuesta, el equipo Euthet plantea la generación de un sistema de ciudades intermedias. Estas serían: Merlo, La Toma, Tilisarao y San Francisco en el norte y Unión y Justo Daract en el sur. Con estas dos últimas tendríamos ubicadas todas las ciudades motivo de nuestro trabajo.

Sobre Unión expresa: "Será a largo plazo, el centro de nivel intermedio superior destinado a complementar a Buena Esperanza en la integración del sur de la provincia, en el control del área sudoeste y en la organización del futuro eje de centros urbanos que crecen a lo largo de la ruta provincial N° 3. Está destinado a ofrecer servicios a un área de influencia que se extenderá por sobre la Ruta Nacional N° 188, de este a oeste y por el norte hasta Nahuel Mapá."

"Su posición posibilita la vinculación de Unión con todo el sistema urbano provincial. Pero podemos decir que la función más importante de este Centro será la de contribuir a la fijación de la población de la zona, ofreciendo empleos y vivienda a la población local y de otras áreas de la provincia. Asimismo ejercerá la función de captadora de flujos económicos, que hasta ahora salen fuera de la provincia por falta de la infraestructura de servicios necesarias para ofrecer alternativas de inversión a los productores y habitantes del área."

"Este centro será una avanzada hacia tierras no aptas para el asentamiento, del oeste y sur de la provincia y por lo tanto de gran importancia para el futuro de la misma."

Sobre Justo Daract expresa: "se ubica en la zona de influencia de Villa Mercedes, es la tercera ciudad de la provincia, que ha perdido parte de su actividad por el cierre de los talleres ferroviarios. Muy ligada económicamente a Mercedes, cuenta con buenas vías de comunicación y transporte público. Es también centro de servicios para las actividades rurales. El establecimiento de algunas industrias permitirá su evolución futura ya que cuenta con personal especializado".

El siguiente escalón de jerarquización propuesto en el citado estudio es el de "Núcleos urbanos intermedios a nivel inferior" compuesto por: Candelaria, Luján, Concarán, Naschel y Santa Rosa, en el norte, y Fortuna, Nueva Galia, Anchorena, Arizona, Nahuel Mapá y Varela, en el sur.

Se completa el sistema con los "Núcleos menores". Estos cumplirán funciones de servicios de sus áreas rurales próximas y continuarán siendo puntos estratégicos para alcanzar los objetivos de ocupación y de integración del territorio provincial.

SINTESIS DEL SISTEMA URBANO PROVINCIAL FUTURO ( S.E.D.U.V.-EUTHET) Ver plano.

Sistemas de centros mayores

Superiores:

- San Luis - Villa Mercedes

Inferiores: Norte

- Quines

Sur

- Buena Esperanza

Sistema de centros inferiores:

Superiores: Norte

- Merlo - Tilisarao - La Toma - San Francisco.

Sur

- Unión

Inferiores: Norte

- Candelaria - Luján - Santa Rosa -  
Concarán - Naschel - Justo Daract

Sur

- Fortuna - Nueva Galia - Arizona - Anchorena - Nahuel Mapá - Zanjitas -  
Deazley -

Sistemas de centros menores:

Norte

- San Martín - Villa General Roca - Juan Llerena - Nogolf - Carpintería - Papagayos - Los Molles - Villa Larca - Cortaderas - Balde - San Gerónimo.

Sur

- Navia - Alto Pelado - Puente de La Horqueta - Martín de Loyola - Nueva Escocia - Eatavia - Dixonville - Centros de intersección entre las B7, B8, A2, A3, A4 y A6.

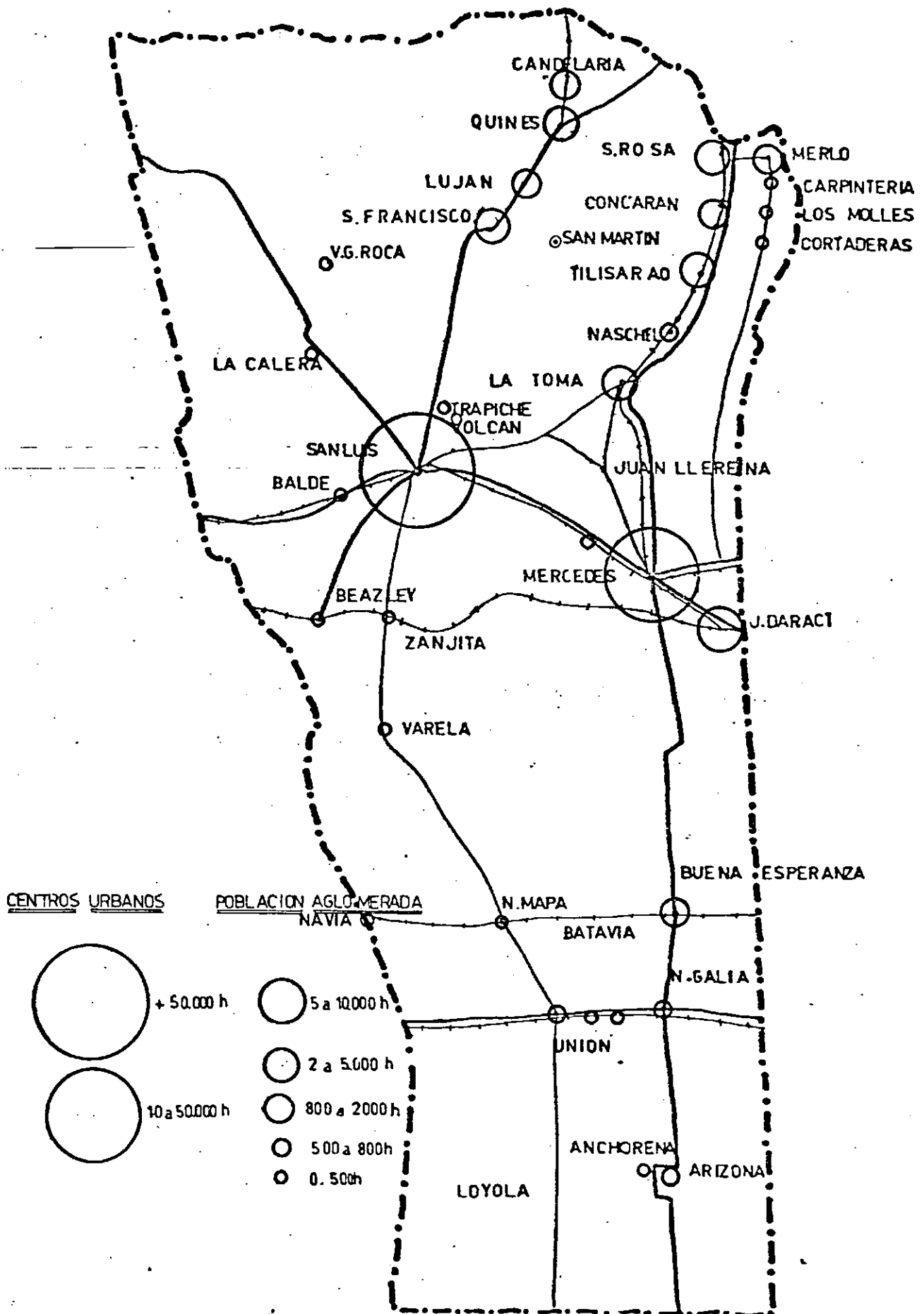
SINTESIS DE LA RED VIAL FUTURA (S.E.D.U.V. - BUTHET) Ver plano.

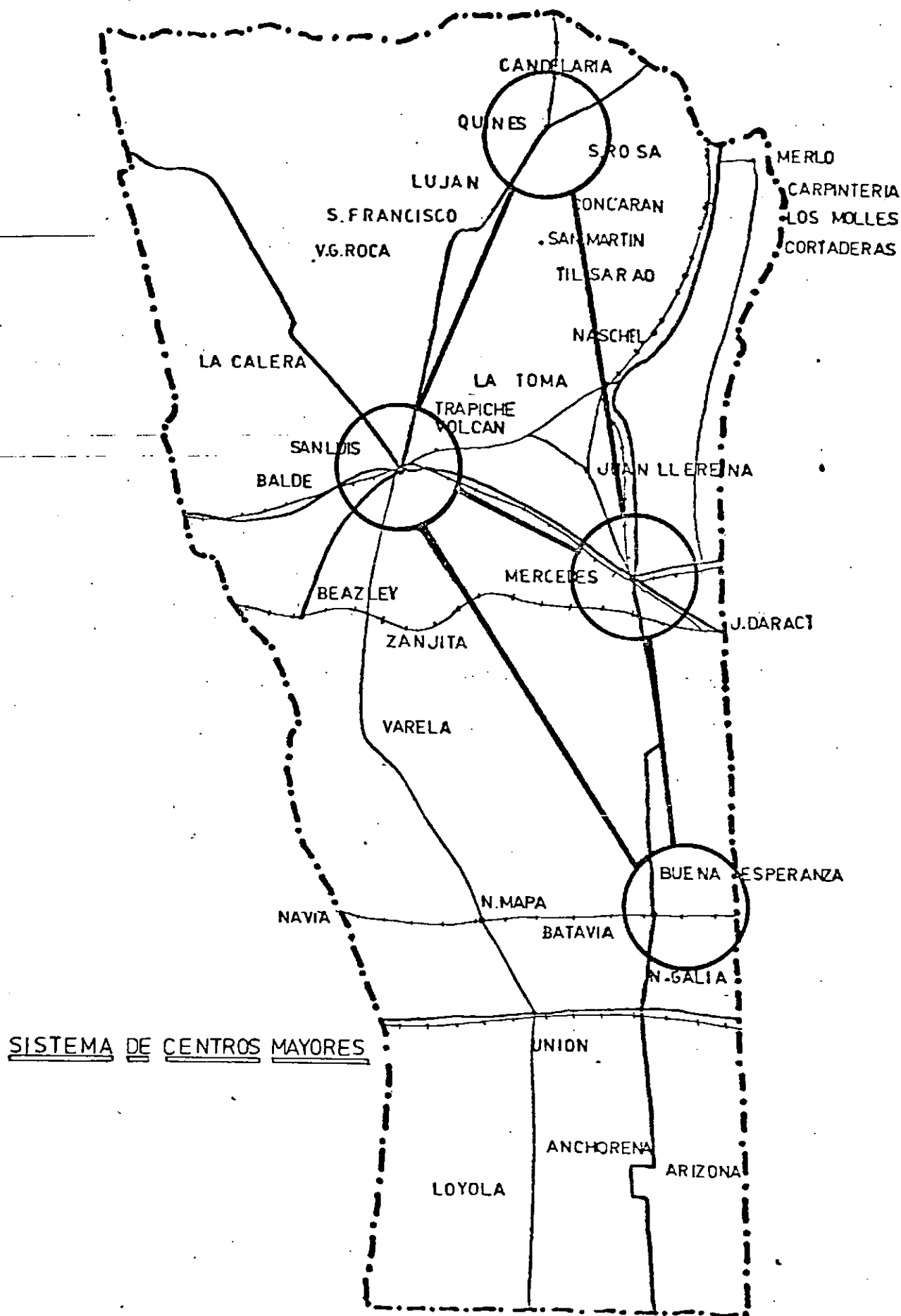
Sistema longitudinal:

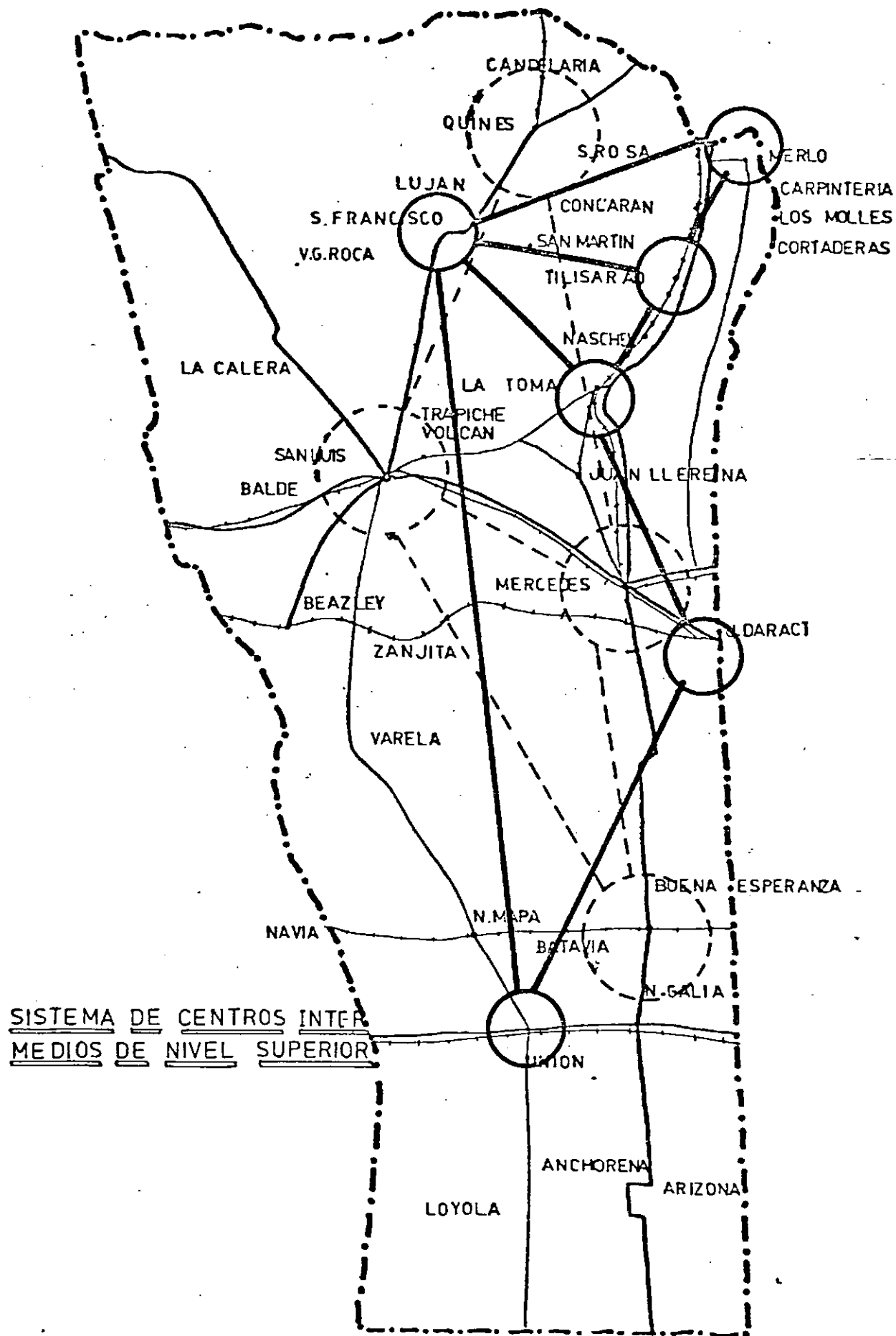
Red primaria: A1 - A5

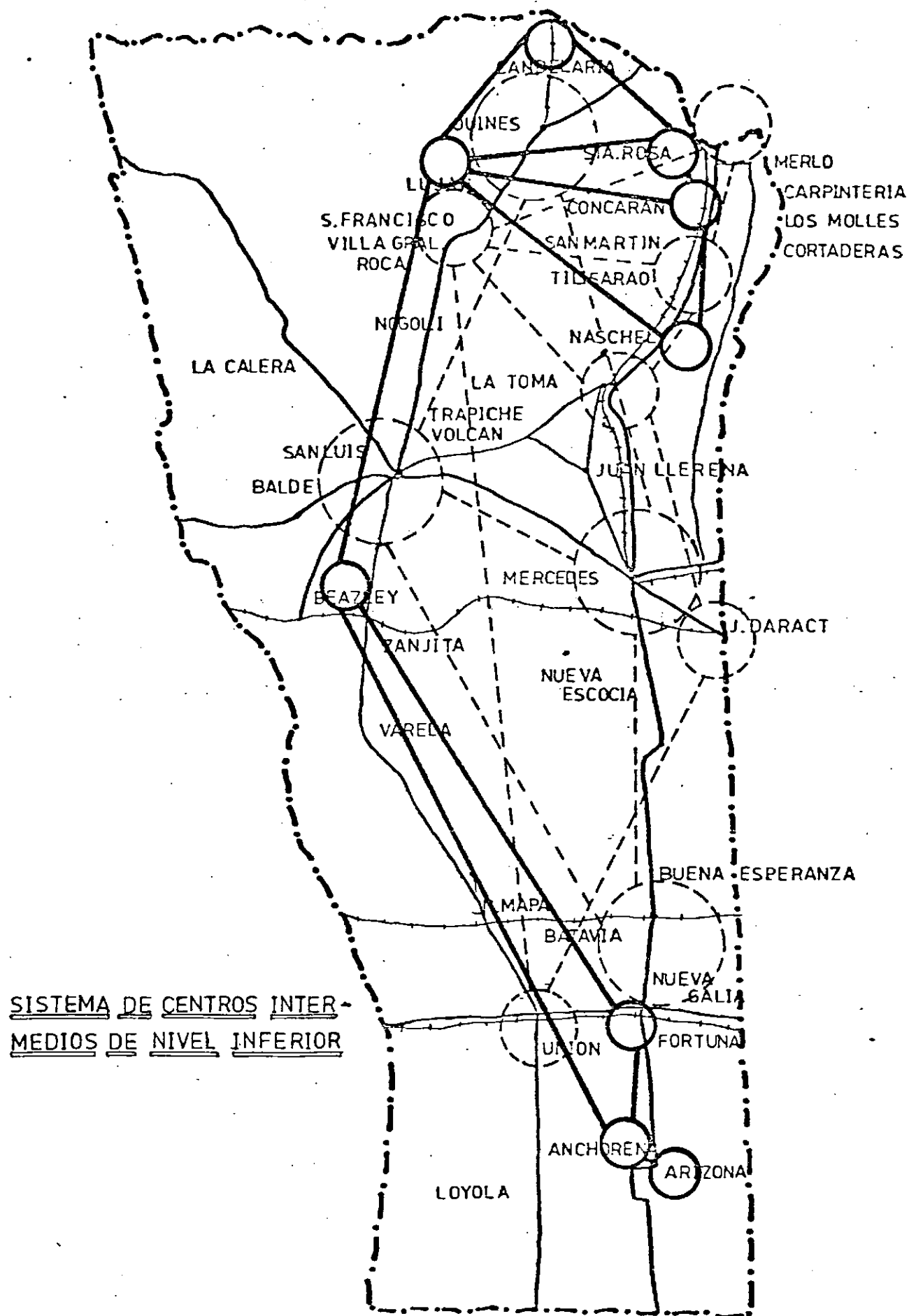
Red secundaria: A4 - A6

Red terciaria: A2 - A3

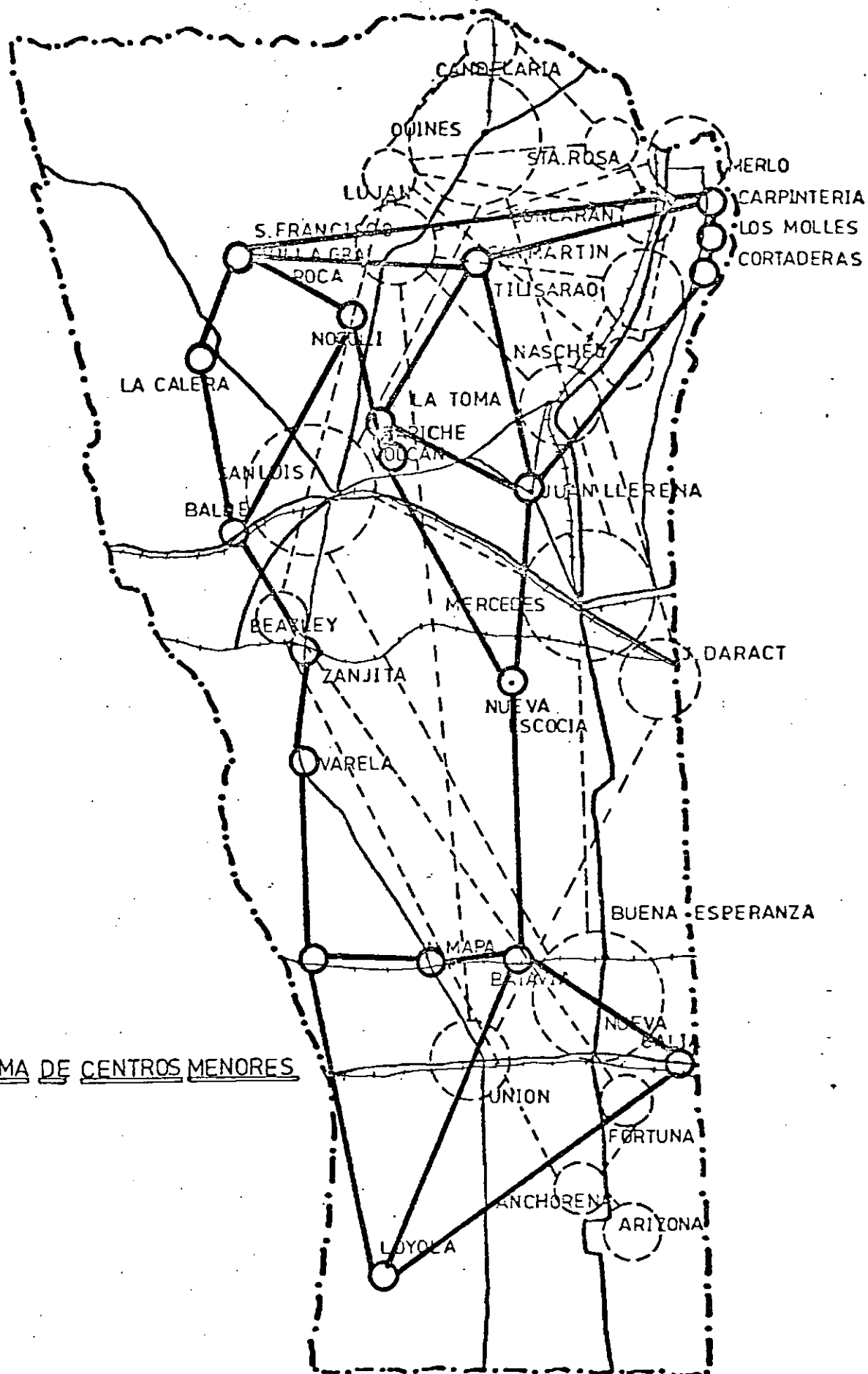




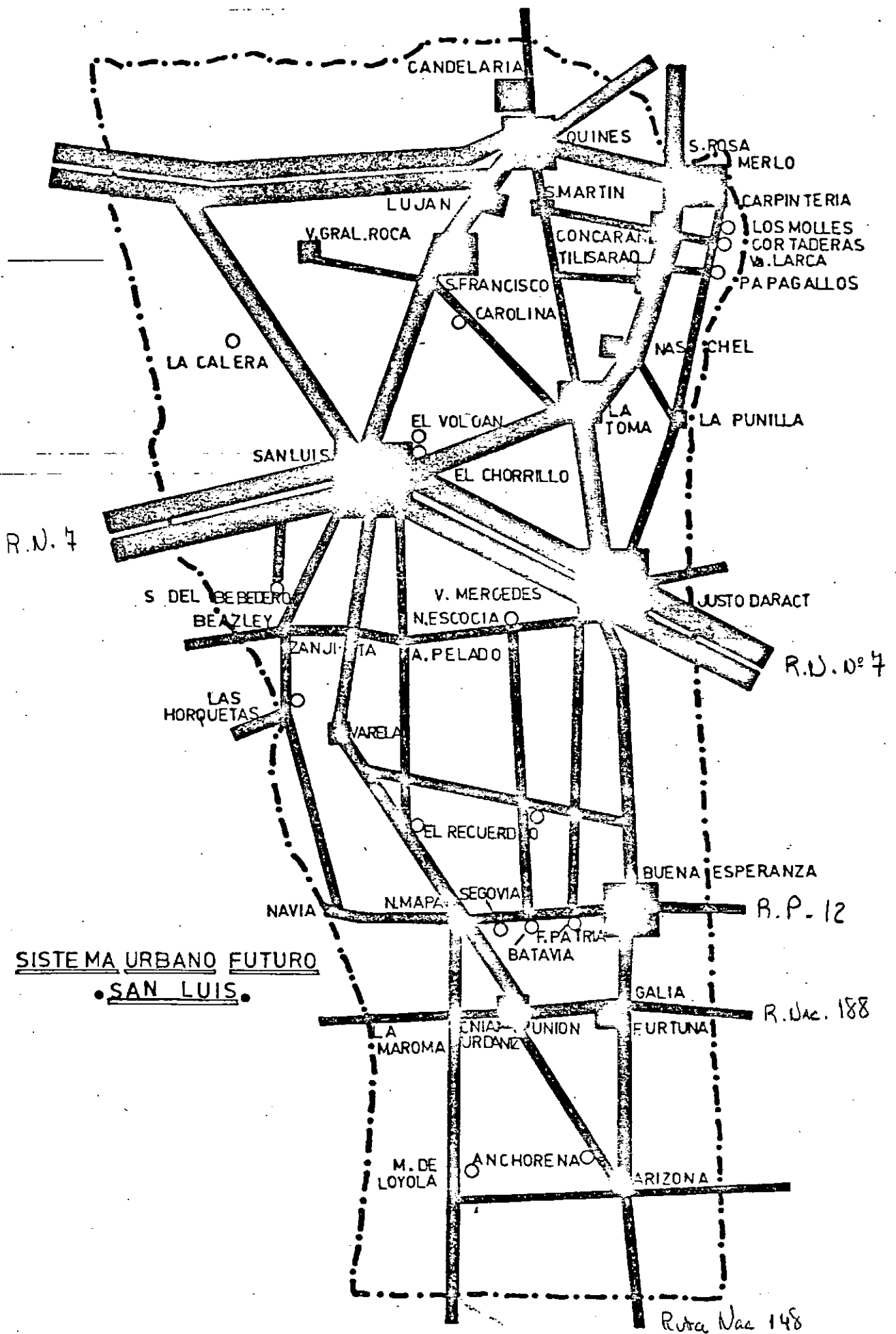




SISTEMA DE CENTROS MENORES







Sistema transversal:

Red primaria: 81 - 85- 89

Red secundaria: 82 - 83- 88

Red terciaria: 84 - 86- 87 - 810

Sistema complementario:

C1 - C2 - C3

El tercero de los trabajos existente sobre el tema "Análisis y Diagnóstico Regional" se encuentra en proceso de elaboración. El mismo ha sido encarado por la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano bajo la conducción de la Arq. Ni lia Matfioly.

Al presente han publicado tres informes de avance, fundamentalmente dedicados a análisis y diagnóstico, junto con la formulación de una hipótesis alternativa de trabajo. Este trabajo es por un lado una afirmación y profundización del "Políticas de Desarrollo Urbano para la Provincia de San Luis" del Ing. Euthet. De ahí la ampliación de la información de base junto con un mayor grado de desagregación y actualización y por otro una reformulación de algunos de sus conceptos teóricos sobre sistemas urbanos, desplazando el énfasis existente en el del Ing. Euthet sobre el concepto de polos de desarrollo y de gama completa de jerarquías urbanas hacia el de subsistemas estructurados en base a comunicaciones que se complementen y especialicen.

Establecen como objetivos del desarrollo regional:

- Propender a la integración del territorio provincial.
- Disminuir los desequilibrios regionales y de los centros poblados.
- Aprovechar todos los recursos productivos existentes.
- Atenuar la polarización de San Luis y Mercedes y de centros urbanos de provincias limítrofes.

- Brindar mayor participación y oportunidades a la población.

Buscan concretar estos objetivos mediante un Sistema Urbano Regional, cuyas relaciones espaciales estén basadas en el principio de complementariedad derivado de la asignación de funciones productivas especializadas.

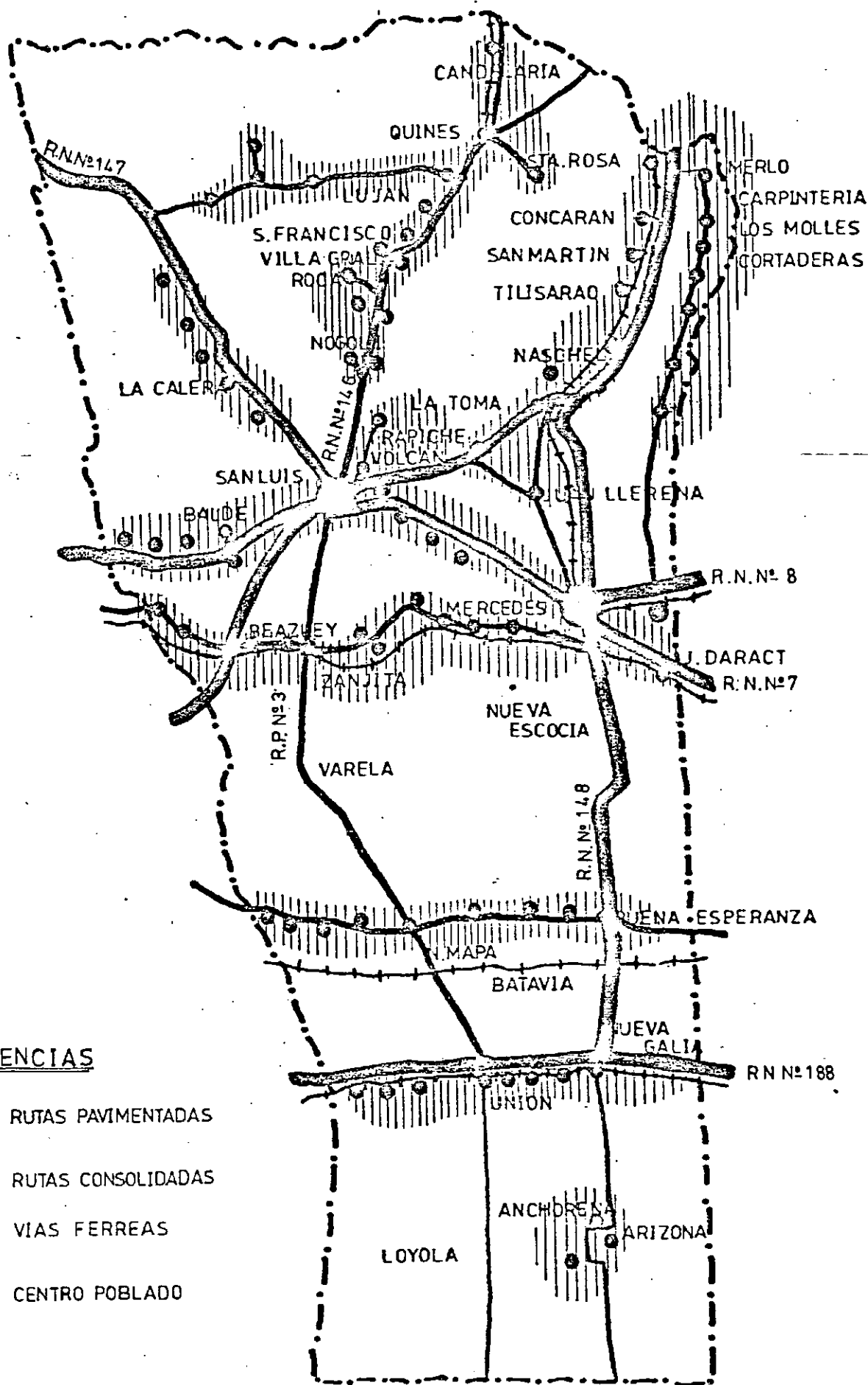
En consecuencia, los principios básicos para el desarrollo de los asentamientos poblacionales serían:

- Establecer un sistema de centros poblados encadenados, estructurado en base a los ejes viales y ferroviarios existentes. Es decir, lograr que esos centros poblados conectados actualmente por la vía de circulación comiencen a funcionar como un sistema.





- Establecer la complementariedad y la especialización de los centros. Vale decir que el sistema será producto de las interacciones entre los centros derivados de la asignación de roles funcionales complementarios, de tal manera que se cree una interdependencia fluida e intensa que permitirá poner en funcionamiento el sistema.

- Eliminar la competitividad de los centros, como consecuencia de lo anterior, de manera de lograr un desarrollo regional equilibrado.

- Propender a la concentración de funciones en las comunidades rurales que ofrezcan condiciones, de manera de crear centros de servicio rural.



### REFERENCIAS

-  RUTAS PAVIMENTADAS
-  RUTAS CONSOLIDADAS
-  VIAS FERREAS
-  CENTRO POBLADO



Del análisis regional realizado podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Se trata de una zona eminentemente agrícola-ganadera, de tipo marginal, especialmente cuanto más al oeste se avanza.
- No se detectan otras fuentes de riqueza importantes, ni minerales ni forestales.
- No existen fuentes de energía de magnitud, hidroeléctrica o mineral. Se puede incorporar potencialmente el gasoducto en construcción, proveniente de Neuquén y Mendoza que abastecerá a la ciudad de San Luis y Villa Mercedes.
- Existe una baja densidad poblacional y esta situación dentro de normales crecimientos se mantendrá, pues los incrementos en la productividad rural provendrán en mayor medida de mejoras tecnológicas que de aumentos de la mano de obra.
- Se estima que no se producirán instalaciones industriales de magnitud pues no surge ninguna ventaja comparativa importante para que así suceda (Justo Daract, que está en el límite de la Región tiene condiciones especiales que serán estudiadas particularmente).
- No debe deducirse de las anteriores conclusiones que las localidades de la Región y sus habitantes deban calificarse dentro de la categoría de "escasos recursos". Ciertamente los recursos no son abundantes pero la densidad poblacional es baja.

De modo que con una adecuada tecnología productiva y comercialización, la ecuación recursos/habitantes puede ser completamente aceptable, es decir, similar a la media del país e incluso superior.

La Región no posee déficit por ausencia, sino por cantidad o calidad. Así se verifica por ejemplo en Educación. Se tiene cubierto el nivel primario y secundario, y por magnitud de población no puede aspirarse a la cobertura del nivel terciario. Los déficit de edificios o calidad de prestación se verá de

tectados a nivel localidad.

Lo dicho anteriormente se repite en el rubro Salud. Todas las localidades lo tienen cubierto; Buena Esperanza en exceso, con su Hospital Complejidad IV, aunque también tenga problemas con respecto a equipos y personal técnico. Así sucede con el resto del equipamiento y los rubros de infraestructura.

Las principales carencias aparecen en el rubro vial, pero como factor de colaboración en el desarrollo de la región más que como volumen de tránsito in satisfecho.

La obra fundamental aquí será el mejoramiento de la traza de la Ruta Provincial N° 3 que pondrá en contacto toda la vasta extensión de la zona sudoeste de la provincia, que si bien no tiene tierras de alta calidad, admiten una mejor y más rendidora forma de explotación.

Otro rubro que demanda atención es el de la Defensa Civil que en este caso está especialmente orientado a la lucha contra incendio de campos muy frecuentes en la zona.

Aunque de menor importancia pero necesario de tenerse en cuenta es el rubro hotelería. Se observa la necesidad de construcción de un parador-motel, sobre la Ruta Nacional N° 188 que va de Buenos Aires a Mendoza, que sería utilizado también como centro de caza de jabalí.

De la detección de las carencias surgen las siguientes recomendaciones:

- Mejoramiento de la Ruta Provincial N° 3.
- Mejoramiento de las técnicas y tecnología rurales.
- Construcción de motel en Ruta Nacional N° 188.
- Mejoramiento de las técnicas y equipos de la Junta de Defensa Civil.

Con respecto a la inserción de las localidades en los sistemas urbanos propuesos

tos, los principales temas que interesan a nuestro trabajo son:

- La jerarquía de Buena Esperanza y Unión.
- El rol de Justo Daract y su relación con Mercedes.

Según el Sistema Urbano propuesto para la provincia, Buena Esperanza es considerado como el núcleo de más posibilidades de progreso y propuesto dentro del Sistema de Centros Mayores como el polo de la zona sur. Unión estaría en el rango menor como centro inferior.

Algunos indicadores nos hacen pensar que quizás esa jerarquización deba ser inversa es decir, Unión sería el centro mayor de la zona sur. Por ejemplo si estudiamos los crecimientos poblacionales:

<u>Año</u>	<u>Buena Esperanza</u>	<u>Unión</u>
1.947	1.301	365
1.960	1.145	630
1.970	1.191	718
1.980	1.529	992

Vemos que en Buena Esperanza su población apenas aumentó en un 15%, Unión lo hizo en 170% lo que es evidentemente una significativa diferencia.

Si revisamos sus posiciones geográficas relativas surge que Buena Esperanza se encuentra a 75 Km. de Huinca Renancó en Córdoba, localidad del orden de 7.500 habitantes y Realicó a 200 Km. y aproximadamente 5.000 habitantes, mientras que Unión, en una posición mucho más central dentro del territorio de la provincia no tiene ninguna localidad de importancia en su entorno inmediato.

También la posición de Unión sobre la pavimentada Ruta Nacional N° 163 de Buenos Aires a Mendoza y su ubicación como punto de parada en esa travesía refuerza el potencial de la localidad.

La Ruta Provincial N° 3 que la vincula a San Luis, es actualmente en su mayor extensión nada más que una huella precaria que atraviesa zonas medanosas, por lo



tanto los viajes han debido realizarse dando la vuelta por la Ruta Nacional N° 148 lo que casi duplica la extensión del viaje. Si con esa desventaja la localidad ha crecido fuertemente es de estimar que con el mejoramiento de la Ruta Provincial N° 3 que se encuentra proyectado, esa tendencia se reforzará considerablemente ampliando su área de influencia hacia el norte y el sur.

Unión es la última localidad de alguna importancia en un vasto territorio semi-desértico que abarca el sudoeste de San Luis, el sudeste de Mendoza y el noroeste de La Pampa.

Con respecto al rol de Justo Daract y su relación con Villa Mercedes ninguno de los estudios se explaya suficientemente. Siendo la tercera ciudad de la provincia se detecta su pérdida de importancia y parece aceptarse su estancamiento e involución como un hecho irreversible.

Este problema debería ser motivo de un estudio particular, pero no obstante se estima que un capital urbano debe ser defendido como cualquier otro tipo de capital, es una acumulación de riqueza que no debe subaprovecharse ni dilapidarse. Dentro de los conceptos teóricos formulados en "Análisis y Diagnóstico Regional" de la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano, hay algunos que podrían servir para encuadrar esta situación, fundamentalmente el planteamiento de los conceptos de sistemas complementarios y especializados.

Es decir no funcionar en competencia con Villa Mercedes sino en colaboración. La sola decisión de buscar establecer la zona industrial de Mercedes hacia Daract y no como está sucediendo, hacia el norte, podría ser decisivo en el destino de la localidad, acortar las distancias hacia ese núcleo industrial, polo de atracción de la mano de obra vacante de la localidad, implicaría no crear movimientos migratorios hacia Mercedes. No generar en la misma problemas de escasez de vivienda que indefectiblemente surgirían y no abandonar a Justo Daract a un proceso de involución costoso económico y socialmente.

JUSTO DARACT

IV RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL DE JUSTO DA-  
RACT.

## 1 - ANTECEDENTES HISTORICOS

Los orígenes de Justo Daract aparecen indisolublemente unidos a la construcción del ferrocarril de Buenos Aires al Pacífico.

A principios de siglo fue cuando se comenzó a extender el esfuerzo colonizador en la región.

La estación primero conocida como Kilómetro 650 y posteriormente Justo Daract en homenaje al primer Gobernador constitucional de la provincia, pronto se convirtió en nudo ferroviario estratégico. Así, además de la línea que unía Buenos Aires con Mendoza a través de la ciudad de San Luis fue bifurcación del ramal a Beazley, del de Villa Dolores (Córdoba) y del ramal a Bahía Blanca que atraviesa toda la provincia de La Pampa.

El 7 de julio de 1896 la Legislatura Provincial sancionó una ley por la que se creaba un nuevo partido en el Departamento General Pedernera el cual se denominaría Cochequingan y tendría por Capital un pueblo mandado a fundar con el nombre de Justo Daract.

Con fecha 26 de agosto, el Gobernador Lindor Quiroga, designó una Comisión integrada por Paz Gatica, Marcos Domínguez y Rufino Barreiro, encargada de estudiar el sitio más conveniente para la ubicación del proyectado pueblo.

En 1905 Ludwing Bewid vendió a Juan Albizú unas tierras ubicadas en el partido de Mercedes, Departamento General Pedernera que formaban parte del campo "La Esperanza". Dos años después, el 10 de marzo de 1907 Albizú encargó al martillero Don Arturo Echegaray de la Capital Federal, el remate de esas tierras subdivididas en solares y chacras.

Empezó enseguida a formarse el pueblo, se instalaron los primeros negocios, se fundaron casas de ramos generales, panaderías, carnicerías, hoteles, etc.

El ferrocarril continuó por su parte, instalando y organizando sus talleres, je faturas, redes centrales telegráficas y telefónicas, estableciendo el más impor

tante de los talleres de la zona centro en lo que respecta a la reparación de máquinas a vapor, contando para ello con la amplia Playa de Avanzada, ubicada en un centro verdaderamente neurálgico del país.

Fte.: Municipalidad de Justo Daract

## 2 - A S P E C T O S   F I S I C O S

### 2.1. MEDIO NATURAL

#### Clima

Por la posición geográfica de la localidad en la región de estudio, participa de la clasificación general de tipo continental, en transición entre el semihúmedo y el árido del oeste. Las precipitaciones anuales son del orden de 500 a 600 mm.

Las temperaturas medias de verano e invierno son respectivamente 23° y 8° y las extremas en los mismos períodos 40° y -10°.

La frecuencia relativa de los vientos es la de los siguientes cuadrantes en orden decreciente: noreste, noroeste, sudeste, norte y este.

#### Topografía

La localidad se encuentra inmersa en una topografía casi llana, levemente modificada por ondulaciones medanosas y zonas de semoradios. Su entorno más mediato al norte, los constituyen las últimas estribaciones de las Sierras de Comechingones y el Cerro Garrapata.

#### Edafología

Los suelos son algo calcáreos con riqueza normal de humus y algo pobres en nitrógeno y ácido fosfórico. Se caracterizan por ser livianos y permeables. Con frecuencia predomina en ellos la arena gruesa.

Son favorables a los cultivos extensivos de trigo, centeno, alfalfa y otras forrajeras.

Fte.: Geografía de San Luis  
de Juan W. Gez-Ed.1939

### Paisaje

El paisaje de la localidad es definidamente de características urbanas, y está sensiblemente mejorado por la presencia de arboledas que bordean las principales calles, las ramblas y plazas.

## 2.2. PARCELAMIENTO (Ver plano)

La localidad presenta un trazado regular en cuadrícula ortogonal, con pequeños sectores donde las manzanas generalmente cuadrangulares adoptan formas rectangulares o trapezoidales. En la subdivisión las manzanas adoptan dimensiones muy disímiles y sus relaciones frente-fondo varían desde 1:1 a 1:6.

## 2.3. USO DEL SUELO

Actividades -Ver plano núcleo urbano

### Edad y Estado

La edad de la construcción es muy variable. Las primeras datan de los años de la fundación y si bien en diversos estados siguen prestando servicios. De las construcciones más recientes, el 80% se encuentran totalmente terminadas y cualquiera sea su edad están correctamente mantenidas, lo que da un resultado general de buen estado de la edificación

## 2.4. OCUPACIÓN DEL SUELO

### Altura

La localidad está contruida totalmente en planta baja, existiendo solo cuatro edificios que tienen planta alta.

### F.O.S.

Superficie construida	137.737 m2.	
<hr/>	<hr/>	0,07
Sup. área urbana neta	1.930.000 m2.	

### F.O.T.

Siendo tan exigua la cantidad de edificios de más de una planta se desestima el FOT y asímila al FOS.

## 2.5. RED VIAL

### Accesos - Ver plano

El acceso a la localidad se produce desde la Ruta Nacional Nº 7 por la avenida de enlace Almirante Brown coincidente con la Ruta Provincial Nº 14.

### Trazado - Ver plano.

La avenida Almirante Brown se prolonga profundamente en el núcleo urbano como calle sin tomar características particulares. Por su parte la avenida Hipólito Irigoyen se constituye en la columna vertebral de la localidad en el sentido este-oeste, interrumpiéndose en Pedernera y adoptando trazado diagonal se prolonga de esa manera hasta Sarmiento, donde retoma su sentido originario.

### Características Técnicas y estado

Tanto la vía de acceso como la avenida Hipólito Irigoyen son pavimentadas y su estado es bueno. El resto de la trama vial es de suelo natural, a veces con el agregado de pedregullo. Presenta diversos estados de conserva-

ción, pero en todos los casos es transitable.

## 2.6. TRANSPORTE

### Terminal de Omnibus

La localidad cuenta con una Terminal de Ómnibus de reciente construcción localizada en Aviador Orione, Hipólito Irigoyen y San Luis. Actualmente se encuentran en proceso de construcción, próximos a terminar los sectores de comedor y confitería.

### Transporte Público

Justo Daract se encuentra vinculada en el nivel Larga Distancia de la siguiente manera:

Por Ferrocarril General San Martín a Buenos Aires, Mendoza y San Juan con frecuencia diaria.

Por autotransporte a Buenos Aires, Mendoza, San Juan y Bahía Blanca con frecuencia diaria.

En el nivel Medio Distancia por autotransporte a Villa Mercedes con 12 frecuencias diarias y a Villa Valeria (Córdoba) con dos frecuencias semanales.

En el Nivel Urbano una línea de microómnibus la sirve recorriendo la avenida Hipólito Irigoyen, teniendo paradas extremas en Hipólito Irigoyen y 25 de Mayo al este y en Juan B. Justo y 3 de Febrero al oeste. Los días lunes prolonga su recorrido habitual hasta el Cementerio local.

Existe también servicio urbano de Taxis.

## 2.7. CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

### Indice de motorización

El parque automotor total (automóviles, camiones, camionetas) registrado



en la localidad es de aproximadamente 400 unidades, lo que arroja un índice de motorización igual a 1 automotor cada 16,7 personas.

#### Sistema circulatorio

Exceptuando muy pocas calles cuyo ancho no lo permite, todas las demás admiten la circulación en doble mano.

#### Estacionamiento

Las instituciones bancarias, correos, Municipalidad, Hospital y Clínicas tienen restricciones de estacionamiento en sus frentes.

Asimismo la Avenida Hipólito Irigoyen lo tiene con restricción horaria para camiones.

### 2.8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.

#### Agua potable - Ver plano.

La planta urbana se encuentra servida en el 80% de su extensión por la red domiciliaria de agua potable.

El fluido es suministrado por el acueducto proveniente de Villa Mercedes construido en 1947. Tiene 250mm de diámetro y emite 28 litros por segundo, con depósito de reserva de 1500 m<sup>3</sup>.

La dotación media de consumo fue calculada a razón de 300 litros por habi tante cuando la población tenía 3.000 habitantes lo que era suficiente. Siendo actualmente más de 6.000 los pobladores y manteniéndose la misma pro visión de agua, la dotación se ha reducido a niveles inaceptables.

Existen además de la insuficiencia, otros problemas que se reflejan en la frecuente obstaculización producida en el acueducto, por la incrustación de raíces de árboles en la superficie. Cuando esto sucede, la Municipalidad debe suministrar agua en domicilio por medio de tanques cisterna.

Se han hecho múltiples perforaciones desde 30 años atrás, no encontrándose

en la localidad ni inmediaciones agua apta para potabilización. Las exploraciones realizadas en forma no sistemática han llegado hasta los 200 m. de profundidad.

A los efectos de resolver el problema, la fuente municipal de información ha planteado dos posibilidades: construcción de otro acueducto desde Villa Mercedes o bien hacerlo desde Lavaisse, población distante aproximadamente 100 Km. Esta última traería una excelente calidad de agua pero exige levantar planta potabilizadora y tanque de reserva.

#### Cloacas

No existe sistema público de eliminación de residuos cloacales, realizándose se por pozos absorbentes domiciliarios. Recientemente se ha adoptado el criterio de que éstos se construyan en las veredas.

#### Energía Eléctrica - Ver plano.

El servicio de energía eléctrica domiciliaria se extiende al 95% del área urbana.

El fluido proviene de la Central Termoeléctrica de Villa Mercedes que la envía con una potencia de media tensión de 13,2 Kv.

Antes de ingresar en la localidad la energía es tratada en la Planta Estabilizadora ubicada en la Ruta Provincial Nº 14 y luego es enviada a distribución y transformación en diversas localizaciones ya dentro del área urbana.

La fuente de información municipal expresó que la dotación energética es insuficiente para las necesidades y discontinua, debido a las tormentas y frecuentes vientos que actúan en la zona de los tendidos, los que son cortados y afectados en la estabilidad de su potencia.

También se recibe una porción de energía proveniente de la Central Hidroeléctrica de Río III, Córdoba.

#### Alumbrado Público -Ver plano.

El servicio de alumbrado público cubre el 80% de la planta urbana. La pres

tación se efectúa por medio de lámparas claras y de vapor de mercurio.

#### Teléfono

La red telefónica domiciliaria extiende su servicio a través de la instalación de 100 aparatos. Existiendo demandas con 6 años de antigüedad. La Central es manual con dependencia de E.N.T.E.L. de Villa Mercedes.

#### Gas y Supergas

El combustible más usado por la población es gas licuado envasado en cilindros provenientes de la planta de Villa Mercedes.

#### Desagües Pluviales

El desagote pluvial se produce por abovedamiento y pendiente natural, coadyuvado por la permeabilidad del terreno natural.

#### Forestación

Toda la planta urbana se encuentra forestada y en buen estado de conservación. Las especies más usadas son acacias, plátanos, paraísos, jacarandás y laureles.

#### Áreas Inundables

No se detectan áreas inundables en la planta urbana pero sí se encuentra una zona anegadiza por lluvias en el camino de enlace con la FERIA Ganadera.

#### Recolección de residuos sólidos

La Municipalidad realiza la recolección domiciliaria con una máquina compactadora que descarga en pozos aledaños al Río V. No se le efectúa tratamiento posterior.

#### Edificios de valor histórico-cultural

El edificio de la Estación Ferroviaria y el barrio de viviendas llamado Colonia Ferroviaria datan de la primera década del siglo. Su relativa anti-

guedad, técnica constructiva y expresión arquitectónica los dotan de cierto valor histórico, como recuerdo de los primeros tiempos de la localidad y sería recomendable preservarlos.

### 3 - COBERTURA DE SERVICIOS

#### 3.1. SALUD

La localidad está servida en el rubro Salud por un Hospital de Complejidad I. Establecimiento que pertenece al Area Sanitaria III dependiente de Villa Mercedes.

<u>Servicios</u>	<u>Dotación de personal y capacidad</u>
Clinica médica	4 médicos
Laboratorio	1 Bioquímico
Odontología	2 odontólogos - 1 asistente
Internación	17 camas
Administración	4 personas
Servicio y mantenimiento	9 personas

La fuente de información municipal estima que sería necesario la ampliación de los servicios de Cirugía menor y Radiología.  
La población posee además una Clínica Privada con la siguiente capacidad:

<u>Servicios</u>	<u>Dotación de personal y capacidad</u>
Clinica médica	2 médicos
Laboratorio	1 Bioquímico
Odontología	1 odontólogo
Personal especializado y administrativo	7 personas
Personal de servicio y mantenimiento	1 persona

También existe un consultorio destinado al personal ferroviario con los siguientes:

<u>Servicios</u>	<u>Dotación de personal y capacidad</u>
Clínica médica	3 médicos
Laboratorio	1 bioquímico
Odontología	1 odontólogo
Personal especializado y administrativo	7 personas
Personal de servicio y mantenimiento	1 persona

El ítem Salud se complementa con consultorios particulares.

### 3.2. EDUCACION

La Enseñanza Primaria se ofrece por medio de los siguientes establecimientos:

- Escuela Nac. N° 138 - 283 alumnos - 22 docentes
- Escuela Nac. N° 37 - 450 alumnos - 27 docentes
- Escuela Nac. N° 82 - 180 alumnos - 13 docentes
- Escuela Nac. N° 301 - 181 alumnos - 11 docentes
- Escuela N° 20 Nocturna

La Enseñanza Secundaria se imparte en los siguientes cinco establecimientos:

- Escuela Nac. de Comercio - 186 alumnos - 47 docentes
- Escuela Nac. de Educación Técnica N°1 - 240 alumnos - 45 docentes
- Escuela Técnica Agraria N° 5 - 60 alumnos - 18 docentes
- Escuela Profesional de Mujeres N° 10 - 50 alumnos - 11 docentes
- 4 Centros Educativos CINEA.

### 3.3. ESPARCIMIENTO

Existe en la localidad un alto número de clubes que ofrecen posibilidades de esparcimiento:

#### Clubes

Centro Recreativo Independiente y Atlético y Recreativo Pringles: Ambos

clubes son los que nuclean a la mayor cantidad de socios en la localidad, debido sin duda a que ofrecen la mayor posibilidad de esparcimiento por medio de sus sedes sociales y canchas de fútbol, básquet y bochas. También se ofrece boxeo, bailes y kermeses.

#### Tracción San Martín

Su actividad es eminentemente social a partir de ofrecer bailes, kermeses y boxeo como único deporte.

#### Sportivo Avanzada

Hace su aporte con su club y cancha de fútbol y bochas.

Defensores de Belgrano participa solamente con el club de fútbol.

Unión Talleres sólo posee terreno donde proyecta construir su cancha de fútbol, confitería y bochas.

Juventud Atlético Justo Daract realiza atletismo.

Además están presentes el Rotary y el Club de Caza y Pesca.

Cuenta además la localidad, en rubro Esparcimiento con una Confitería bailelable.

### 3.4. SEGURIDAD

#### Policia

En el rubro Seguridad la localidad cuenta con el rango de Subcomisaría III y Puesto policial en la intersección de las Rutas Nacional Nº 7 y Provincial Nº 14.

#### Bomberos

Los Bomberos Voluntarios, al carecer del equipamiento adecuado, colaboran con la Municipalidad la que aporta sus camiones cisterna y personal propio.

### Junta Defensa Civil

La integran el Intendente, los jefes de Correos, de Bomberos, de Policía y sus respectivos personales.

### 3.5. COMUNICACIONES

ENCOTEL y ENTEL prestan servicios a la localidad en los rubros específicos y las Radios de las Redes Radioeléctricas Provincial y Policial complementan el sistema de comunicaciones.

### 3.6. BANCOS

A través de sedas sucursales radicadas en la localidad el Banco de la Nación y Banco Provincia de San Luis prestan sus servicios.

Asimismo sucede con la Filial N° 26 del Banco UDECCOP Ltda.

### 3.7. COMERCIO

El rubro, en sus clasificaciones de diario, periódico y ocasional cuenta con un número de 378 locales.

### 3.8. HOTELERIA

La localidad cuenta con un sólo establecimiento de 3ra. categoría con una capacidad de 24 plazas.

El estudio realizado en el rubro de Turismo por el Consejo Federal de Inversiones para la provincia de San Luis, propone para la localidad la construcción de un motel de 50 plazas.

### 3.9. CULTO

Dos Iglesias Católicas ubicadas en Entre Ríos y Aviador Origone una, y en

Córdoba y San Martín otra, más varios templos Evangélicos expresan la actividad religiosa en la localidad.

### 3.10. VIVIENDA

El Censo Nacional de Población y Vivienda de 1980 ha arrojado la cifra provisoria de 1.871 viviendas existentes en la localidad.

Según el programa de Construcción del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, se hallan aún en construcción un barrio de 64, iniciado el 1/1/80 y otro de 100 unidades con fecha de iniciación y finalización establecida según Plan el 1-12-80 y 31-7-81 respectivamente. Cabe aclarar que éstas aún no se han iniciado por carencia de terrenos, que es obligación del Municipio suministrar.

Con los valores actuales se determina un promedio de 3,3 habitantes por vivienda.

## 4 - ASPECTOS ECONÓMICOS

### 4.1. ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Industria de Servicio: estación de servicio, depósitos.

Minería: cantera, extracción y trituración de piedra basalto. -La extracción y trituración se realiza en el Cerro La Garrapata distante a 20 Km. al norte de la localidad.

Matadero Municipal: La actividad del matadero se limita a faenar para la localidad. Sus instalaciones se encuentran en mal estado.

#### Volumen

Toneladas de piedra: 33.000 Tn/mes.

Faenamiento: 10 a 12 cabezas diarias.



#### 4.2. ACTIVIDAD COMERCIAL

Además de lo apuntado en el ítem 3.7 es importante destacar la Feria Ganadera, cuyo movimiento de ganado bovino se encuentra en el orden de 300 a 500 cabezas por mes.

#### 4.3. VALOR DE LA TIERRA

A los efectos de establecer un parámetro de comparación se han tomado dos puntos significativos de la planta urbana en valores de la tierra.

Area sobre Avenida Hipólito Irigoyen: \$ 50.000 a \$ 60.000 el m2.

Area periférica (2 cuadras de Avenida Irigoyen hacia el sur) \$ 25.000 el m2.

#### 4.4. OCUPACION DE LA MANO DE OBRA POR SECTORES PRODUCTIVOS (%)

Ferrovianos	13 %
Agrícola	13 %
Comercio	30 %
Industria	5 %
Docentes	4 %
Administración	5 %
Construcción	26 %

Existe un porcentaje que trabaja en Villa Mercedes estimado en 4%.

La población económicamente activa en el año 1980 se ha establecido en 2.500 personas.

#### 4.5. PRESUPUESTO MUNICIPAL

Año 1980

Total: \$ 1.359.477.000,-

Discriminado de la siguiente manera:

### Ingresos

Ingresos Municipales	\$ 565.250.000,-
Ingresos Nacionales	\$ 558.250.000,-
Ingresos Provinciales	\$ <u>233.640.000,-</u>
	\$ 1.357.490.000,-

### Egresos

Gastos de personal	\$ 598.470.000,-
Bienes de Consumo	\$ 90.000.000,-
Servicios	\$ 213.850.000,-
Transferencias	\$ 10.000.000,-
Bienes de Capital	\$ 65.000.000,-
Obras públicas	\$ 367.150.000,-
Amortización de la deuda	\$ <u>                    -</u>
	\$ 1.344.470.000,-

#### 4.6. ENERGIA FACTURADA

Año 1979

Total : \$ 425.668.000,-

Discriminado de la siguiente manera:

Residencial	\$ 165.024.000,-
Comercial	\$ 79.313.000,-
Industrial	\$ 9.771.000,-
Grandes Usuarios	\$ 123.845.000,-
Oficial	\$ 12.853.000,-
Alumbrado Público	\$ 34.862.000,-

#### 4.7. MOVIMIENTO BANCARIO

Banco de San Luis - 1979

Monto Global de créditos otorgados \$ 1.113.234.141,-

Monto Global de depósitos

\$ 932.425.757

## 5 - MEDIOS DE CONTROL EXISTENTES

- Si bien se exige la presentación de planos visados por el Colegio de Arquitectura, se hace solamente para cumplir con el Consejo Profesional por un lado y por otro, para el cobro de tasas, pero no existe ninguna norma que regule las características de la construcción.
- Ordenanza provincial de tránsito.

## 6 - PROYECTOS EXISTENTES

Los siguientes proyectos cuentan con planos y/o estudios:

- Asfalto: Tramo Justo Daract - Villa Valeria (Córdoba). Longitud 25 Km.  
Ampliación de la red urbana en 50 cuadras.
- Alumbrado público: Ampliación de la red urbana e iluminación de la Avenida de Acceso.
- Centro Polideportivo: Existe terreno de 1/2 Ha. y proyecto prototipo de la Dirección Provincial de Asuntos Municipales. Tendrá una función educativa en el nivel escolar y recreativa en el familiar.  
Su equipamiento deportivo integrará volley, básquet, pelota al cesto handball, tenis, bochas, natatorio, atletismo. Además aportará áreas parquizadas con equipamiento de parrillas.

### Agua Potable

- Ampliación red urbana 4.500 m. prevista en el año 1980.
- Obras Sanitarias de la Nación Divisional San Luis ha previsto en su plan de obras 1980/85 un acueducto de Villa Mercedes a Justo Daract con reserva de 2.500 m<sup>3</sup>. El presupuesto previsto de inversión (1979) es de \$ 5.970.000.000,-

## Energía Eléctrica

La Dirección de Energía y Comunicaciones ha previsto una línea de Transmisión de Energía de 33 Kv. entre Villa Mercedes y Justo Daract. No se menciona fecha del Plan.

## Teléfonos

ENTEL ha previsto en el Plan del 1º trimestre de 1982 la habilitación de una nueva Central Automática de 500 líneas.

## Industria

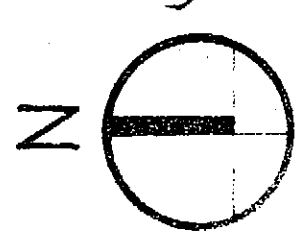
La Dirección Provincial de Desarrollo Industrial ha previsto la localización de tres industrias una vez que su proyecto sea aprobado en el orden nacional por la Secretaría de Desarrollo Industrial.

Las industrias son:

RECO S.A.: Fábrica de bulones y tornillos.

ADESAN S.A.: Fábrica de aceites y harina de soja. Existe sólo la planta montada.

VILAPLANA S.A.: Fábrica de dulces.



JUSTO DARACT PROVINCIA DE SAN LUIS

PARCELAMIENTO

EQUIPO PROVINCIAL:

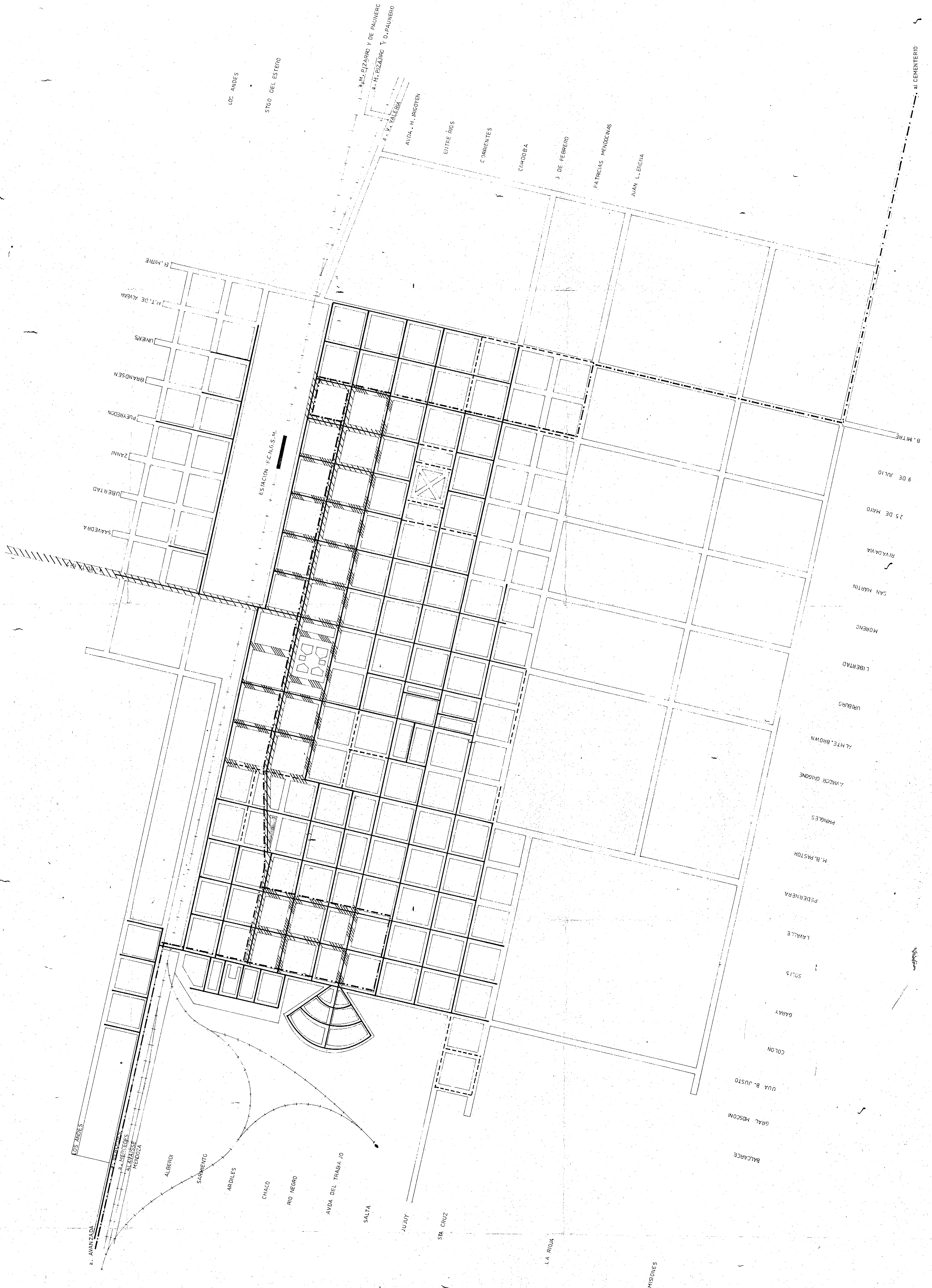
DIRECTOR DIFU ARO ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL ARO ANTONIO A LORENZO  
DIBUJANTES SR. ALBERTO J SOSA  
SR. HUGO O AGUIERO  
SRA NORMA P DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO

DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION ELABORACION PROPIA

FECHA: 1980



REFERENCIAS

- RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- - - RED DE AGUA POTABLE PROYECTADA
- ||||| PAVIMENTADO
- ////// PROYECTADO
- LINEA DE TRANSPORTE URBANO PUBLICO

JUSTO DARACT PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO  
AGUA POTABLE - PAVIMENTO Y  
LINEA DE TRANSPORTE URBANO

EQUIPO PROVINCIAL

DIRECTOR DPMU - ARO. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL - ARO. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SICA  
SR. HUGO O. AGUIERO  
SRA. NORMA R. DE GALOPPO

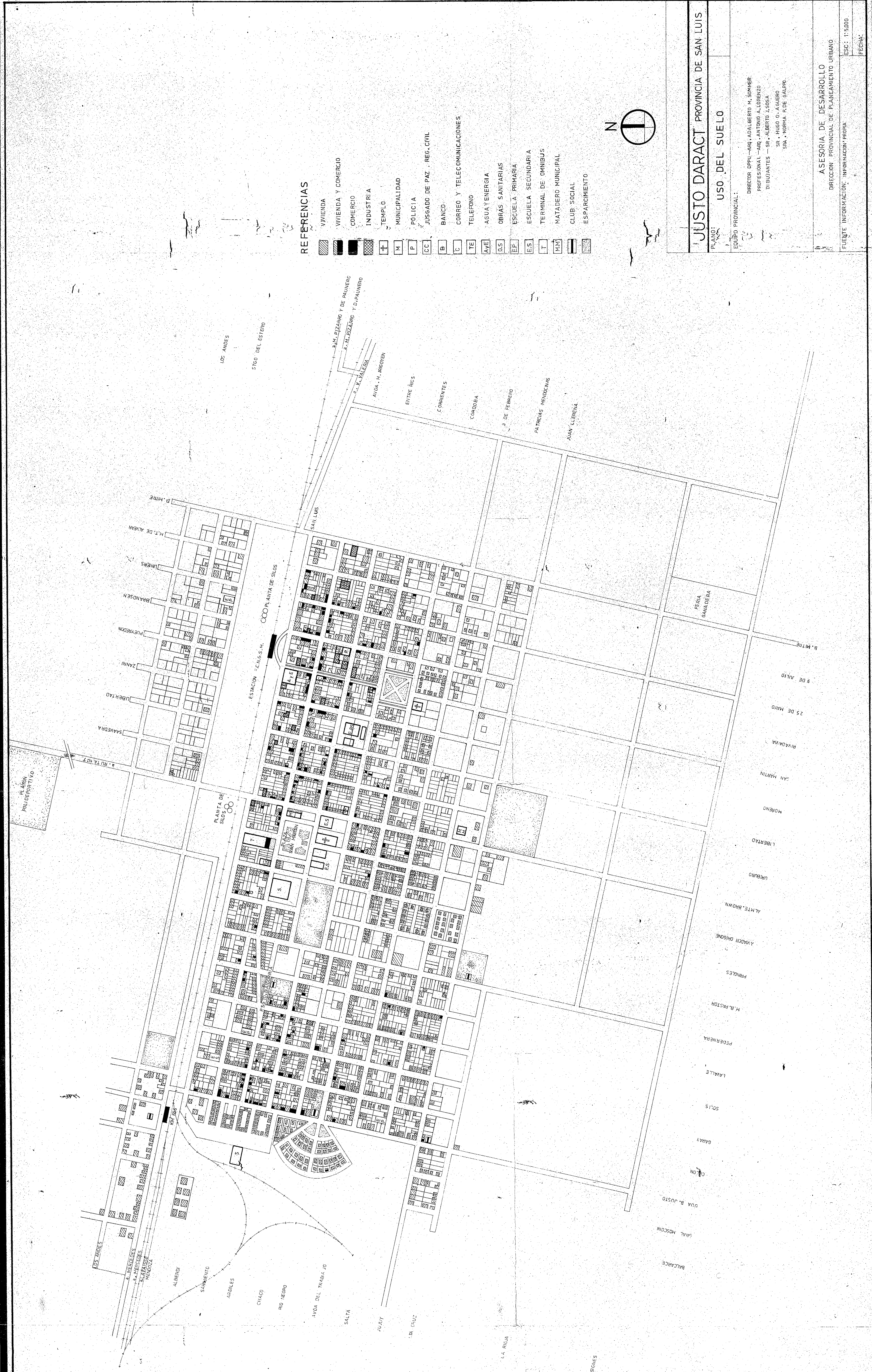
ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: INFORMACION PROPIA  
ESCALA: 1:15,000  
FECHA:



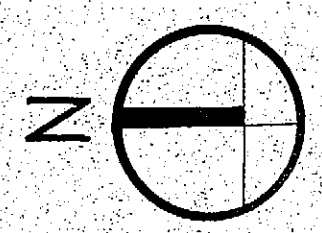






REFERENCIAS

- VIVIENDA
- VIVIENDA Y COMERCIO
- COMERCIO
- INDUSTRIA
- TEMPLO
- MUNICIPALIDAD
- POLICIA
- JUGADO DE PAZ - REG. CIVIL
- BANCO
- CORREO Y TELECOMUNICACIONES
- TELEFONO
- AGUA Y ENERGIA
- OBRA SANITARIAS
- ESCUELA PRIMARIA
- ESCUELA SECUNDARIA
- TERMINAL DE OMNIBUS
- MATADERO MUNICIPAL
- CLUB SOCIAL
- ESPARCIMIENTO



JUSTO DARACT PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: USO DEL SUELO

EQUIPO PROVINCIAL:

DIRECTOR D.P.U. - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES - SR. ALBERTO I. SOSA  
SR. HUGO O. AGUIERO  
SRA. NORMA F. DE GALER

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION: INFORMACION PROPIA  
ESC: 1:5000  
FECHA:



V ANALISIS DE LA DINAMICA ACTUAL DE CREDIMIENTO - PROYECCIONES Y TENDENCIAS  
PREVISIBLES

## 1 - POBLACION

Si bien es cierto que existen diversos métodos para proyectar poblaciones, cuando la magnitud de éstas es pequeña y más aún cuando no existen fronteras que dificulten su "movimiento" y el período de tiempo a proyectar es grande, resulta muy riesgoso tomar como certeros o aproximados sus resultados. En estas condiciones, los cambios cíclicos de la economía inciden en forma directa en el comportamiento de estas poblaciones, produciendo distorsiones en las cifras esperadas.

### 1.1. Volumen

De acuerdo a los resultados provisorios del Censo Nacional 1980, la población total de Justo Daract es de 6338 habitantes, siendo en magnitud la segunda localidad del Departamento Pedernera.

### 1.2. Crecimientos Intercensales

Las cifras correspondientes a los últimos cuatro Censos Nacionales de población son las siguientes:

1947	=	4.663 habitantes
1960	=	5.812 habitantes
1970	=	6.031 habitantes
1980	=	6.338 habitantes

Con estos valores se puede calcular las tasas de crecimiento anual medio por mil habitantes registradas en la población, para los diferentes períodos intercensales con la siguiente fórmula:

$$r = \frac{(Pf - Po) \cdot 2}{(Pf + Po) \cdot t}$$

1947/60	=	16,89 ‰
1960/70	=	3,698 ‰
1970/80	=	4,95 ‰

1947/60 = 9,23 ‰
1960/80 = 4,33 ‰

Estas tasas son sumamente bajas, aún para una provincia de poco crecimiento. La del último período intercensal 1970/80, por ejemplo, es menor que la de todas las localidades de más de 1000 habitantes. Estando también por debajo de la media provincial que fué de 13,40.

### 1.3. Proyecciones de Población

Teniendo en cuenta las dificultades expresadas para proyectar poblaciones, se ha considerado tres hipótesis para elaborar diferentes proyecciones. En base a las tasas de crecimiento anual medio por mil habitantes, y los datos de población según las siguientes hipótesis.

#### Hipótesis A

Utilizando la tasa media de crecimiento ( $r$ ) para el período 1947/80= 9,23 se puede proyectar la población mediante la aplicación de la fórmula:

$$P_f = P_0 \cdot \frac{(2 + r \cdot t)}{(2 - r \cdot t)}$$

donde  $P_f$  = población final

$P_0$  = población inicial

$r$  = tasa anual media de crecimiento por mil habitantes.

$t$  = tiempo transcurrido entre  $P_0$  y  $P_f$

De acuerdo a esta fórmula

Población año 1990 = 6949 habitantes
--------------------------------------

Población año 2000 = 7622 habitantes
--------------------------------------

#### Hipótesis B

Utilizando la misma fórmula de proyección, pero con la tasa de crecimiento

del período 1970/80 obtenemos los siguientes resultados:

Población año 1990 = 6.600 habitantes

Población año 2000 = 7.000 habitantes

### Hipótesis C

Se basa en las proyecciones efectuadas por el I.N.P.E. (Instituto Nacional de Planificación Económica). Estas son proyecciones a nivel de Departamento, por lo tanto se calcula el porcentaje de población de cada localidad con respecto al departamento en el año 1980. Se supuso que esa proporción se mantendría constante. Con la cifra de población departamental del I.N.P.E. para los años 1990 y 2000, calculando el porcentaje que corresponde a cada localidad, se determina el volumen de población proyectada.

Población año 1990 = 6.396 habitantes

Población año 2000 = 6.898 habitantes

Las tres hipótesis estudiadas admiten las siguientes evaluaciones:

Al tomar en la hipótesis A un período más amplio de tiempo, algunos de los bruscos efectos que pueden causar hechos puntuales se diluyen, pero para algunas poblaciones puede tener el defecto de no medir con suficiente exactitud tendencias que han surgido en los últimos años.

La hipótesis B tiene las virtudes y los defectos inversos a la anterior, es decir mide las tendencias más cercanas pero a su vez es también más sensible a los hechos eventuales.

Al partir en hipótesis C de proyecciones nacionales que son las de más al-

ta confiabilidad por manejar la totalidad de la población, por las magnitudes en juego y por estar referidas posteriormente a proyecciones provinciales y departamentales, es la que posibilitaría una verificación más ajustada. Pero al mantenerse fijas las proporciones de población urbana con respecto a la departamental desde 1970 hasta 2.000, se está desestimando el proceso de urbanización que efectivamente ha sucedido y probablemente continuará.

Por otra parte también se producen distorsiones al existir departamentos que según las proyecciones del I.N.P.E. crecen, pero así lo hacen por existir una ciudad en particular que es poseedora del potencial de crecimiento. De modo que por metodología adoptada en esta hipótesis el crecimiento de aquella arrastra el de todas las otras, sin que exista ninguna suposición válida para que ello se espere.

#### Proyección Ponderada

En base a las proyecciones anteriormente obtenidas, se pondera el crecimiento definitivo de la localidad, cotejando y analizando las hipótesis más ajustadas a las expectativas de crecimiento según surge del Análisis Regional.

AÑO	"A"	"B"	"C"	Ponderada
1990	6949	6660	6396	6.600
2000	7622	7000	6838	7.000

En este caso se estima que el crecimiento muy bajo de la localidad en los últimos años no podrá revertirse mayormente, será incluso difícil, conseguir que no se produzcan migraciones. Habrá que tomar medidas en cuanto a la creación de empleos para lograrlo. Se pondera por lo mismo una población de 6.600 habitantes para el año 1990 y 7000 para el año 2000, coincidente con la Hipótesis "B".

VI RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS.

## 1 - DEFICIT Y DEMANDA DE EMPLEOS

Es muy difícil calcular ajustadamente el déficit de empleos en la localidad pero no cabe duda que el mismo existe y es la causa fundamental del muy lento crecimiento y de las migraciones.

El factor fundamental de esta situación ha sido la pérdida de la importancia que de tiempo atrás tenía Justo Daract como centro ferroviario, al disminuir el tráfico ferroviario disminuyen los números de puestos de empleos en la localidad.

Aún con el muy pequeño crecimiento que surge de las proyecciones realizadas en V, las demandas de empleos que se esperan para 1990 y 2000 serán las que se observan en la siguiente planilla:

CRECIMIENTO	AÑO	1990	2000
	HABITANTES	6600	7000
	POBLACION	252	400
	Nº DE FAMILIAS	65	100
	DEMANDA DE EMPLEO	98	150

Esto se ha calculado considerando 1 familia compuesta de 4 miembros y a razón de 1,5 empleos por cada grupo familiar.

Como se ve, será necesario revertir la tendencia de pérdida de fuentes de trabajo si se pretende retener el pequeño crecimiento esperado. Para lo mismo deberá concretarse: 1) alguno de los planes de radicación industrial y 2) tal como se especifica en III el desplazamiento de la zona industrial de Mercedes hacia la zona sureste con el fin de permitir su localización en un punto más equidistante entre ambas, de manera que no fuerce las migraciones hacia Mercedes.

## 2 - DEFICIT Y DEMANDA DE SUELO URBANO

Aquí se debe definir si para albergar los crecimientos de población esperados será necesario aumentar la superficie de tierra urbana o densificar la población ya existente.

La densidad actual es de 33 habitantes por hectárea. Se estima como baja, aún para localidades de estas características. Sin llegar a los standards de núcleos mayores, se considera que la misma debe ser incrementada. Teniendo en cuenta los particulares tipos de vida locales se establece una densidad proyectiva de 60 habitantes por hectárea.

Población	Densidad Actual	Superficie Urbana Actual
Actual	32.83 Hab/Ha.	193 Ha.
6338 hab.	Densidad	Superficie Urbana necesaria.
Aumento de población admisible	propuesta	105 Ha.
5280 hab.	60 hab./ Ha.	Superficie Urbana ociosa
		88 Ha.

Por lo tanto en la actual superficie urbana podría establecerse una población de 11.618 habitantes muy superior a las proyecciones de población al año 2000.

### 3 - DEFICIT Y DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURA

#### 3.1. Agua

Tal como se menciona en IV-2.8, existe déficit en la provisión del agua potable; esta es la carencia de mayor gravedad que sufre la localidad. Tanto desde el punto de vista del servicio a sus habitantes, los que en repetidas ocasiones se han visto privados en verano hasta una semana, como de la radicación industrial, pues la citada carencia ha sido el factor crítico que ha detenido la concreción de varios proyectos.

La red de distribución del agua que cubre el 90% de la planta urbana es



satisfactoria. En la actualidad no existen déficit y aún las demandas pre<sup>u</sup>visibles surgidas de las proyecciones de población, también estarán satis<sup>u</sup>fechas con las ampliaciones ya proyectadas.

### 3.2. Energía Eléctrica

La localidad presenta déficit en la calidad del fluido debido a que en el tendido alta tensión existente se producen frecuentes cortes y oscilaciones del voltaje.

Existe un proyecto, sin fecha establecida por el Organismo, de provisión de un nuevo tendido de 33 Kw. de tensión que provendrá de Mercedes.

Este es otro rubro que deberá tener una prioridad importante si se pretende, tal como debe ser, desarrollar una cierta capacidad industrial en la localidad.

La red urbana que cubre el 95% de la localidad es suficiente para las demandas actuales y potenciales.

### 3.3. Cloacas

Si bien este servicio se detecta como carencia, no se considera una obra prioritaria, debido a la baja densidad de población, a la existencia de red de agua potable y la capacidad de absorción del terreno.

### 3.4. Pavimento

A nivel microrregión las dos carencias fundamentales son: el camino a Villa Valeria (Córdoba) de 25 km. de extensión y la conexión con la Ruta Nacional Nº 148 sobre la traza de la Ruta Provincial Nº 11, que son de tierra y que implican vínculos de importancia para el desarrollo de la localidad.

A nivel urbano sólo se encuentran pavimentadas, la Avenida de acceso y la Hipólito Irigoyen, es decir que el resto de la planta urbana se encuentra

sin pavimento aunque en correctas condiciones de transitabilidad, empero se puede considerar este standard muy bajo para el rango de la localidad.

### 3.5. Teléfono

Si bien en estos momentos la red telefónica es insuficiente, con la ejecución del proyecto de ampliación de 500 líneas quedaría cubierto el rubro.

## 4 - DEFICIT Y DEMANDA DE SERVICIOS

### 4.1. Salud

Existe un Hospital Complejidad I que junto al Hospital ferroviario y una clínica privada responde en forma satisfactoria a la demanda de servicios en el rubro. Cabe destacar que la baja complejidad del Hospital estatal se ve compensada por la cercanía de Villa Mercedes que es el centro del Area Sanitaria III.

De acuerdo a las proyecciones de población para 1990 y 2000 y los standards aceptados las necesidades en Salud se ampliarían según el cuadro siguiente:

AÑO	CRECIMIENTO DE POBLACION	SANIDAD 0,13 m2/ hab.
1990	262	34 m2.
2000	400	52 m2.

Como puede apreciarse las demandas son sumamente bajas y su incremento puede realizarse satisfactoriamente a expensas de la utilización plena de los edificios existentes.

#### 4.2. Educación

Este servicio se encuentra en la actualidad correctamente cubierto en los rangos primarios y secundarios, ya sea con los edificios en actual funcionamiento como los que se encuentran en avanzada construcción.

Las demandas proyectadas según los crecimientos poblacionales se ven en el siguiente cuadro:

AÑO	CRECIMIENTO POBLACIONAL	PRIMARIA 15 m2./al.	SECUNDARIA 18 m2. / al.
1990	262	540 m2.	262 m2.
2000	400	855 m2.	360 m2.

Se estima que hay un alumno primario cada 7 habitantes y 1 secundario cada 20 habitantes.

### 5 - DEFICIT Y DEMANDA DE EQUIPAMIENTO

#### 5.1. Esparcimiento

Aquí, como en casi todas las localidades de la provincia, existe un total dispersión de esfuerzos y el rubro no se encuentra satisfactoriamente cubierto.

Como se trata de acciones de particulares es muy difícil cambiar esta tendencia, incluso se suma a los esfuerzos en vigencia la Intendencia Municipal que tiene un proyecto en desarrollo de un Playón Polideportivo. No obstante esta gran cantidad de sociedades dedicados al fomento de las actividades sociales y deportivas las mismas son precarias y la gama de deportes es poco variada y repetida.

Por lo tanto se considera que todos los esfuerzos deben tender a revertir esta situación, a coordinar y complementar los esfuerzos y a maximizar el aprovechamiento de los recursos.

Se considera este aspecto muy significativo en estas localidades pues la

pérdida de población, en su mayoría joven, valora como uno de los puntos importantes para su arraigo la existencia de actividades de esparcimiento adecuadas.

## 5.2. Comercio

Este rubro se halla totalmente sobredimensionado, tanto que se verifica un comercio cada 21 personas superior al índice nacional, de un comercio cada 80 personas el que también es sumamente excesivo. En Estados Unidos el índice es de un comercio cada 800 personas.

Este sobredimensionamiento es síntoma de una mala asignación de recursos productivos que seguramente se ha acentuado en la localidad por la disminución de fuentes reales de riqueza y que solamente podrá combatirse con la instalación de industrias productivas.

## 5.3. Áreas verdes

Los standards aceptados establecen 10 m<sup>2</sup>/habit. de áreas verdes libres y públicas.

La localidad dispone de 25.000 m<sup>2</sup>. de la plaza pública, arrojando una cifra de 4 m<sup>2</sup>. de espacio verde por habitante, es decir un déficit 6 m<sup>2</sup>. por habitante o su equivalente total de 38.000 m<sup>2</sup>. que debieran cubrirse.

Además de ello debe agregarse para 1990 2.600 m<sup>2</sup>. más y 4.000 m<sup>2</sup>. para el año 2000 con arreglo a los crecimientos de población estimados.

## 5.4. Hotelería

El rubro es deficitario y ya en el Estudio de Turismo de la Provincia realizado por el Consejo Federal de Inversiones se planteaba la necesidad de dotar a la localidad de un motel con capacidad para 50 plazas.

## 5.5. Viviendas

Una vez concluidos los planes en ejecución y los programados según lo ci-

tado en IV-3.10, se cubriría el déficit actual y de acuerdo a las proyecciones se necesitarían construir para 1990, 65 viviendas y 100 más para el año 2000.

## VII PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO

- 1 - Estructura Urbana.
- 2 - Objetivos de la propuesta de Ordenamiento.
- 3 - Plano Director

## 1 - ESTRUCTURA URBANA

La localidad nace al amparo de la actividad del Ferrocarril que en este punto se constituye en el nudo ferroviario de mayor importancia de la provincia. De entonces proviene la pequeña localización de actividades situadas en derredor del Km. 656 que fué la primera estación.

Cuando se construye la estación que actualmente funciona entre las calles San Martín y Rivadavia, se produce entre ésta y el antiguo barrio de personal ferroviario un flujo de actividades sobre la Avenida Hipólito Irigoyen que hoy configura la columna vertebral y área central de la localidad.

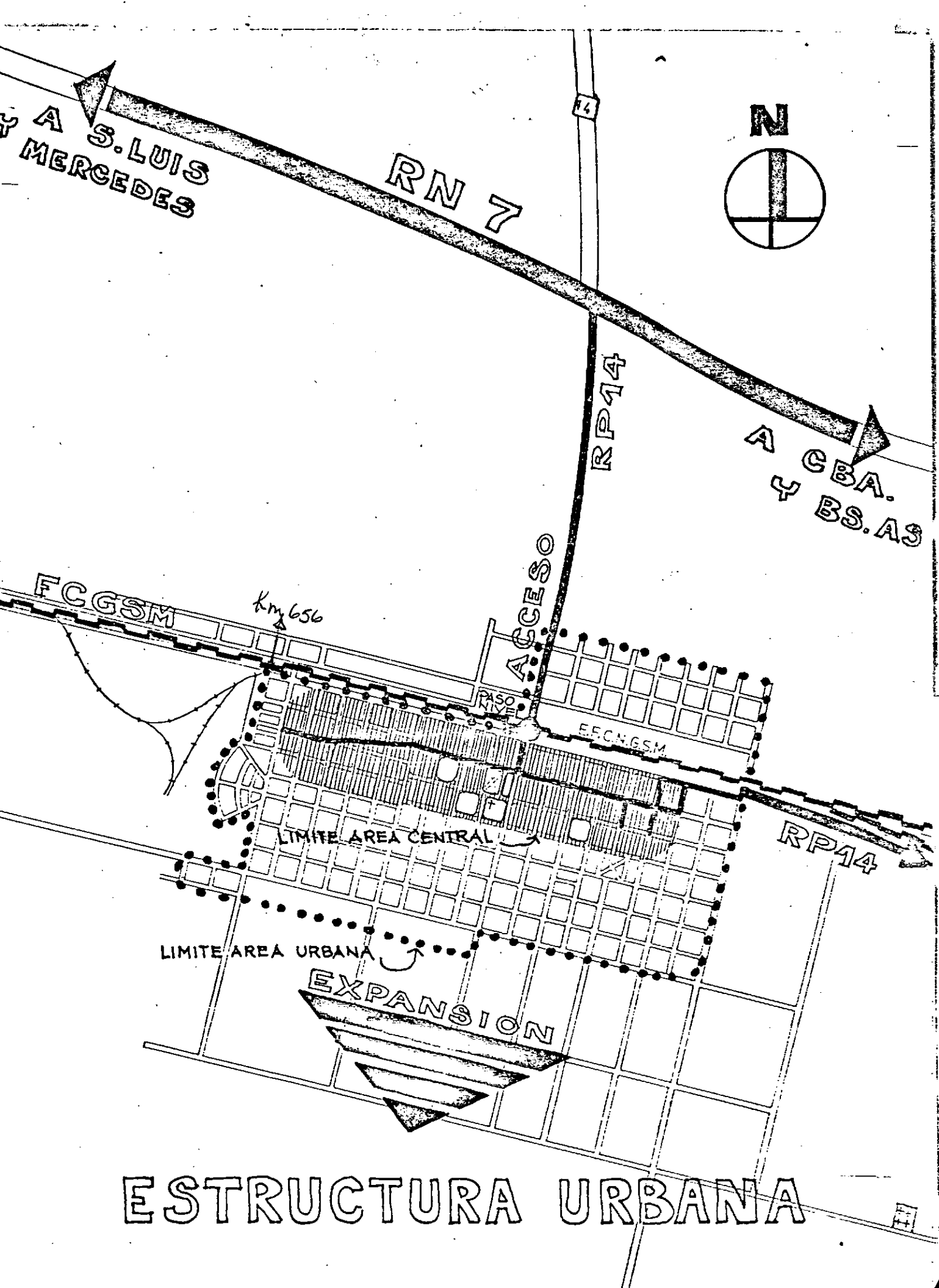
El asentamiento de población crece con bastante homogeneidad en un cuadrilátero delimitado por las calles San Luis, Juan B. Justo, Jujuy y E. Mitre, con mínimas extensiones fuera de él. La más importante se sitúa al norte de la estación y fue motivada por la misma y la pavimentación de la Ruta Nacional N° 7.

De modo que el perímetro urbano surge claramente definido.

En cuanto a la dispersión urbana es muy baja tal como se aprecia en el siguiente cuadro donde se mide la transferencia de suelo rural a urbano no ocupado.

LOCALIDAD	N° LOTES LIBRES	SUP. TOTAL SUELO URB. m2.	SUP. TOTAL SUELO OCUP. m2.	SUPER. TOTAL SUELO LIBRE m2.	% SUELO OCUPADO	% SUP. LIBRE
JUSTO DARACT	345	1.930.000	1.550.000	380.000	80 %	20 %

Las tendencias de expansión son muy leves en la localidad y no revelan direcciones definidas en su orientación. Para proveer a un adecuado ordenamiento urbano, se adoptarán criterios que canalicen definitivamente esas tendencias.





## 2- OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DEL ORDENAMIENTO URBANO

La meta del presente estudio consiste en promover el ordenamiento espacial del ámbito urbano, tal que asegure los beneficios de una adecuada organización de las actividades y sus interrelaciones, protegiendo las condiciones ambientales, y dotar al Gobierno Provincial y Municipal de los mecanismos técnico-legales correspondientes para legislar su cumplimiento.

Estos fines se implementarán mediante un Código Urbanístico y una nómina de recomendaciones y Planes y Programas de acción e Inversión Gubernamental.

Los conceptos que guiaron la consecución de los objetivos generales enunciados y del correspondiente Plan Director en particular, fueron los siguientes:

- a- Control de la dispersión urbana.
- b- Definición de los usos del suelo.
- c- Definición de criterios de parcelamiento.
- d- Mejoramiento del tejido urbano.
- e- Categorización de la trama circulatoria.
- f- Mejoramiento del paisaje urbano.

### a- Control de la dispersión urbana

En esta localidad la dispersión urbana es baja, pero la inexistencia de normas que reglamenten la creación de tierra urbana podría determinar que aquella aumentara. Si esto sucediera provocaría una inutilización de tierra rural, que no accedería a un real uso urbano, un sobredimensionamiento de la infraestructura y en definitiva un uso antieconómico de los recursos.

Para prevenir esta situación negativa, se delimitará el Area Urbana, deslinándola del Area Rural y quedando prohibida toda ampliación de aquella mientras no se cumplan condiciones de necesidad claramente establecidas.

### b- Organización de los usos del suelo

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

Se establece por lo tanto la organización sectorizando zonas según predomi-

nio de los mismos en:

- Residenciales
- Centrales
- Industriales
- Esparcimiento

Se determina para cada uno de ellos el uso predominante, el complementario y el condicionado.

c - Definición de criterios de parcelamiento

Es este uno de los parámetros necesarios para un control adecuado del ordenamiento urbano.

Examinando los fraccionamientos de la localidad se aprecia una gran variedad de situaciones, algunas extremas en cuanto a superficie o ancho de lote. Para regularizar esto se adoptarán anchos y superficies mínimas de parcelas, las que se ajustarán al uso del suelo y a la densidad.

d - Mejoramiento del tejido urbano existente

Se establecen criterios de ocupación de los predios mediante restricciones a la construcción en los mismos. Ellas se referirán a líneas de retiros, porcentajes de ocupación del suelo, superficies máximas construibles y alturas. Se tiende de esa manera a crear un tejido urbano adecuado a cada zona de uso y en conjunto a mejorar la ecología urbana.

e - Categorización de la trama circulatoria

Desde el punto de vista funcional, las circulaciones constituyen aspectos relevantes de la estructura urbana. Por lo tanto cada una de las arterias que la componen deben ser adecuadamente caracterizadas según el rol funcional que deban cumplir, el ancho necesario y el control de las actividades que sobre las mismas se realiza.

Desde el aspecto del accionar público, esta caracterización implica la for

mulación de una política de prioridades para la pavimentación y mantenimiento de las vías.

La trama se clasificará en:

Primaria: es la integrada por las grandes vías de comunicación regional.

Secundaria: es la integrada por las vías que comunican la red primaria con los centros urbanos.

- Terciaria: es la compuesta por las restantes arterias que configuran la trama local.

#### f - Mejoramiento del paisaje urbano

La baja calidad del paisaje urbano es una de las principales carencias de la localidad.

Las acciones tendientes al mejoramiento afectan tanto al ámbito público como el privado.

En relación al ámbito público, se establecen pautas y formas de forestación, recomendaciones para la realización de proyectos de rediseño de plazas, parques y mobiliario urbano.

Si se suma esto a las normas sobre tejido, cercos y marquesinas que inciden en el ámbito privado, se espera que efectuará un aporte favorable en el mejoramiento del rubro.

## PLAN DIRECTOR

Según se establece en los objetivos de la Propuesta de Ordenamiento, una de las metas es impedir la dispersión urbana. Por ello se ha establecido una línea que delimita el Area Urbana del Area Rural. Dentro de la primera se han englobado todas las fracciones que se encuentran amanzanadas y que con arreglo a los crecimientos de población serán suficientes para absorber los previstos para el año 2000. Búscase con ello preservar una estructura urbana básicamente sana que se ha desarrollado limpiamente en su totalidad al sur de las vías del ferrocarril.

Desde el punto de vista de la Zonificación, en los aspectos residenciales se ha obtenido por dos grados de densidad; una de tipo medio, la  $R_1$ , adyacente al Area Central y otra de tipo bajo, la  $R_2$ , en la periferia.

El Area Central que en la localidad no tienen una definición neta, no obstante la gran cantidad de comercios que en la localidad existen, se ha tratado de concentrar netamente en dos localizaciones: una sobre la Avenida Hipólito Irigoyen y la otra sobre la calle Juan E. Justo. La Primera de ellas que debiera ser la más importante desempeña en la plaza principal de la localidad, que por la gran cantidad de edificios representativos que tiene en su perímetro, debiera con alguna de las modificaciones y agregados convertirse en un importante Centro Cívico.

La Zona Industrial fué localizada en un fraccionamiento existente al norte del ferrocarril, por su ubicación adyacente al mismo y a la Ruta Provincial N° 14 pueda contar con excelente vías de comunicación que no interferirán en el caso urbano. Este Area Industrial está pensada para la implantación de industrias pequeñas, talleres de servicio y de artesanías. No debe confundirse con aquella que se recomienda para grandes industrias a localizarse a media distancia entre Justo Daract y Villa Mercedes.

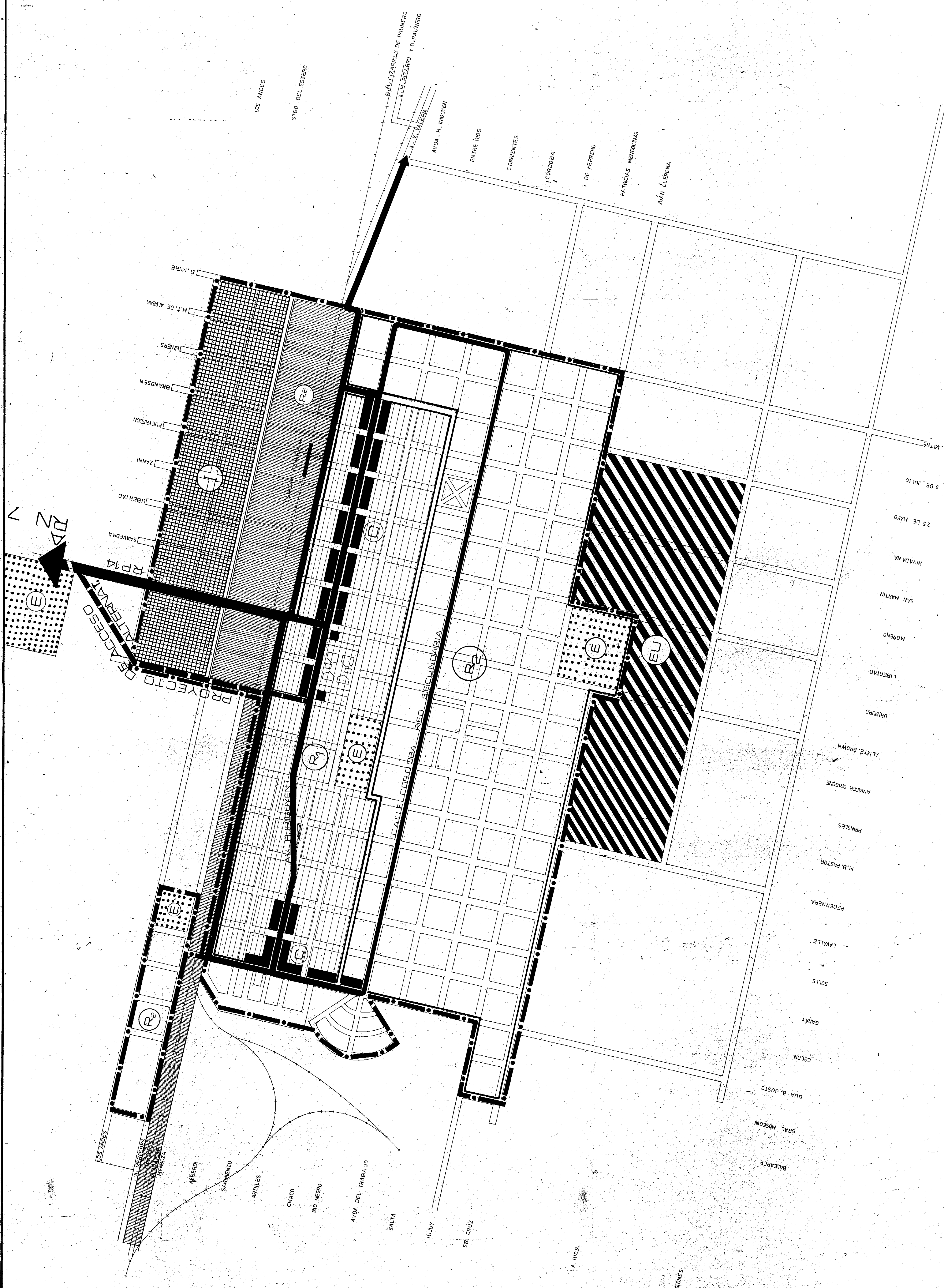
La Zona de Esparcimiento se ha localizado en varias ubicaciones donde ya se cumplen actividades deportivas.

Se ha establecido también una zona de Reserva Urbana, que toma todos los terrenos del Ferrocarril para que en caso de levantamiento de ramal o venta parcial o total de ellos, se decida los tipos de uso y tejido que serán apropiados a esa localización .

Se ha delimitado preventivamente una zona de Ensanche Urbano, no obstante que según las proyecciones de población realizadas, se estima no será necesario utilizarla antes del año 2000.

Desde el punto de vista circulatorio, se ha definido una red secundaria compuesta principalmente por la Avenida Hipólito Irigoyen y la calle Córdoba; la que conecta con la Ruta Provincial Nº 14 que constituye la red primaria. Se propone la apertura de un nuevo paso a nivel en la intersección con la calle Pringles y un nuevo acceso mediante la prolongación de la misma y la traza de una diagonal que la unirá a la Ruta de Acceso.





# REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE ESPARCIMIENTO
- ZONA DE RESERVA
- ENSANCHE URBANO
- CALLES A ABRIPI
- RED PRIMARIA
- RED SECUNDARIA

JUSTO DARACT PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO	DIRECTOR
EQUIPO: PROVINCIAL	
DIBUJANTE - SR: ALBERTO J. SOSA	
EQUIPO: C.F.I.	
DIRECTOR - ARQ: RAFAEL SERRANO	
COORDINACION - ARQ: MARTA SEGOLIA	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE DE INFORMACION: LABORACION PROPIA	
ESCALA: 1:5.000	FECHA:

VIII IDENTIFICACION DE OBRAS Y REQUERIMIENTOS PARTICULARIZADOS, ORGANISMOS CON  
CORRIENTES Y/O RESPONSABLES DE PARTICIPACION.

## CRITERIOS GENERALES

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

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

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

## INFRAESTRUCTURA

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



Quedan sin embargo, pequeños sectores carentes de las mismas, que deberán ir siendo cubiertos según prioridades.

### 1- Proyecto de incremento de la dotación de agua potable

Existe ya un proyecto para resolver el déficit de agua mediante un acueducto que provendrá de Mercedes, dentro de los planes formulados en 1979, por la Divisional San Luis de Obras Sanitarias.

El presupuesto estimado en ese año era de \$ 5.970.000.000,-

El mismo consiste en un acueducto y un tanque de reserva de 2.500 m<sup>3</sup>.

Esta obra solucionaría el problema actual y dados los pequeños crecimientos de población, se estaría muy cerca de cubrir las demandas del año 2000.

Lamentablemente esta obra no ha sido concretada aún. Dada la importancia decisiva para el desenvolvimiento de la población y su posible desarrollo industrial, se enfatiza, la necesidad de dar a este proyecto la máxima prioridad, pues es el punto crítico.

### 2- Proyecto de incremento de provisión de energía eléctrica

Dentro de los planes de la Dirección Provincial de Energía y Comunicaciones se encuentra previsto, sin fecha de realización, una línea de 33 Kv. proveniente de Villa Mercedes.

Sin la prioridad concedida al proyecto de provisión de agua pero igualmente importante se recomienda la materialización de esta obra.

### 3- Proyecto de central telefónica automática

Según los planes de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones se prevee la habilitación de una nueva Central Automática de 500 líneas, para el primer trimestre de 1982.

Se recomienda el cumplimiento de dicho plan con lo que se alcanzaría para

1990 una relación aproximada de 1 aparato cada 10 habitantes, lo que se encontraría dentro de un buen standard para la localidad.

#### 4- Proyecto de pavimentación de Ruta Provincial y camino a Villa Valeria (Cba.)

Estos son dos proyectos de mediana magnitud, 25 Km. a Villa Valeria y 15 Km. de Ruta N° 11 entre la Ruta Nacional N° 148 y Justo Daract, que ampliarán la importancia de la localidad como polo de la microrregión y extenderá la magnitud de las actividades comerciales y servicios en general, que Justo Daract presta.

Por otra parte, el segmento de Ruta Provincial N° 11 acortará el kilometraje de los flujos procedentes de la Ruta Nacional N° 148 que se dirigen hacia las Rutas Nacionales N° 7 y 8.

Por lo mismo se recomienda la concreción de ambas obras a las que concurren la Dirección Provincial de Vialidad.

#### 5- Pavimentación Urbana

Se considera que deberá encararse un plan de pavimentación urbana. La primera etapa cubrirá lo proyectado por el Municipio (ver plano de pavimento) y la segunda completará la trama correspondiente al Área Residencial 1.

Se define una red secundaria integrada por la avenida Hipólito Irigoyen y las calles Bartolomé Mitre, Córdoba y Juan E. Justo, las que deberán recibir el tratamiento adecuado.

#### 6- Proyecto de apertura de paso a nivel:

A los efectos de descentralizar el actual y único ingreso a la localidad, se propone la apertura de un nuevo paso a nivel en la calle Pringles y la unión de ésta con la Ruta Provincial N° 14, hacia la Ruta Nacional N° 7 a través de una diagonal.

Estos proyectos deberán ser encarados por la Municipalidad de Justo Daract.

## EQUIPAMIENTO

### 7- Plan de dotación de área verde pública

Con arreglo a las demandas previstas para el año 2000 se recomienda el estudio para la localización de 3 plazas públicas en el Area Urbana de la localidad cuya superficie debe ser del orden de 10.000 m<sup>2</sup>. cada una, adecuadamente equipadas para cumplir tal función.

La Municipalidad debe arbitrar los medios para la obtención de los terrenos destinados a tal fin y para su diseño.

### 8- Mejoramiento del paisaje urbano

En la etapa del Diagnóstico ya se ha detectado de que el paisaje urbano es una de las carencias de esta localidad. Por lo tanto las acciones referentes al mejoramiento de este sector debieran convertirse en un proceso constante y meta de la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano.

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

- a- diseño de plaza y parques
- b- señalización, cartelería y amoblamiento urbano
- c- construcción privada
- d- construcción pública
- e- forestación

#### a- Diseño de plazas y parques

La plaza principal, ayaconte al edificio de la Municipalidad es de reciente construcción y por lo tanto muy incipiente en su forestación, la

que debe mejorarse mediante un completamiento de las especies.

Por su parte la plaza localizada entre las calles Corrientes, Rivadavia, Córdoba y Moreno si bien posee buena forestación admite la posibilidad de un rediseño arquitectónico y un mejoramiento generalizado.

Debe buscarse convertirlas en centro de interés, en punto de encuentro. Para revertir la actual situación de falta de caracterización se propone encarar su completamiento y/o rediseño mediante el agregado de algunas de las funciones que indicativamente se mencionan:

- pequeño anfiteatro
- sector destinado a servicios de bar
- instalación de mesas
- juegos de niños
- juegos de adultos
- fuente
- grupo escultórico

Se debe poner el mayor esmero en obtener un diseño de buen nivel, pues de ello depende que este esfuerzo no se convierta en un gasto sin rédito.

Deberá tenerse en cuenta tanto el uso de materiales como de especies forestales de la zona.

#### b- Señalización, cartelería y amoblamiento urbano

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

#### c- Construcción Privada

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

Las normas sobre tejido producirán seguramente algún mejoramiento, pero el fundamental se encuentra en el diseño de los edificios y en la coherencia del conjunto de los mismos. Al existir en la localidad una Escuela Industrial que forma técnicos en la construcción, las posibilidades de mejoramiento aumentan; y más aún si se agregara una acción conjunta proveniente de un periódico asesoramiento de un arquitecto de la Asesoría de Desarrollo que ensayará una acción de apoyo a los técnicos locales, en la aclaración de conceptos que surjan de la aplicación del Código Urbanístico, exposición de temas y líneas de diseño a seguir y propuestas para el rescate y adecuada utilización de las hipodromías y materiales locales.

Esta heterodoxa sugerencia, desde el punto de vista del planeamiento tradicional, debe ser juzgada a la luz de la pequeña magnitud y particulares características sociales de la localidad.

#### d- Construcción Pública

Siendo generalmente los edificios públicos los de mayor importancia en este tipo de localidades, debe siempre recordarse que los mismos a la vez que cumplen un servicio particular, pueden colaborar en el mejoramiento del paisaje urbano, y si se presta a especial atención a su calidad de diseño. También la adecuada localización de los mismos puede servir para conformar una estructura deseada. Por lo mismo no debe seguirse el criterio lamentablemente generalizado de contar solamente con la existencia de algún predio donado o sin utilización para levantar importantes construcciones. Si no que deberá elegirse cuidadosamente la ubicación de ellas.

En relación al costo de la construcción el del terreno es muy poco importante y perder por lo mismo la oportunidad de cooperar en el adecuado desarrollo urbano de la localidad no es recomendable.

Se recomienda que la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano sea informada de los proyectos de construcción pública y tenga voz decisoria en cuanto a su localización urbana.

#### -e- Forestación

Como elemento coadyudante para el mejoramiento de la ecología y paisaje urbano, se plantea la realización de acciones de forestación.

Como anexo del Código Urbanístico, una sección trata de las normas que deberán cumplir las personas y entes públicos en todos los aspectos relacionados con la plantación, poda y mantenimiento de los bienes en especies arbóreas.

Se establecen una serie de acciones, la forestación de la avenida de acceso, planta urbana y la materialización de cortinas para-vientos.

Deberán prestarse cuidados especiales previos y posteriores al momento de la plantación a los efectos de que se produzca un real rendimiento de la inversión.

La Dirección de Bosques y Tierras Forestales, dependiente de la Subsecretaría de Asuntos Agrarios será la fiscalizadora, consejera y responsable técnica de estas acciones.

IX PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA ZONIFICACION

1 - Código Urbanístico.

2 - Aspectos Administrativos.

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, es  
timular y consolidar las positivas y crear condiciones que tiendan a favorecer  
y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Justo Daract y, \_\_\_\_\_

CONSIDERANDO:

Las particulares características socio-económicas y físicas, atento  
a la oportunidad del desarrollo que la localidad ofrece, se reglamenta el Código  
Urbanístico que establece las formas del Uso del Suelo, el Parcelamiento de  
la tierra, las restricciones a la construcción, pautas de forestación, preser-  
vación de las condiciones ambientales, preservación de ámbitos históricos y to-  
do aquello que tenga relación con el ordenamiento territorial de la localidad  
de Justo Daract, sentando las bases para encuadrarse en el proceso de planea-  
miento.

Por ello:

EL SEÑOR.....

.....

Art. 1º .- Apruébase el proyecto de Código Urbanístico para la jurisdicción de  
la Municipalidad de Justo Daract, el que está integrado por los si-  
guientes instrumentos:

- 1- Plano Director y de Zonificación.
- 2- Planilla de Usos.
- 3- Código Reglamentario.
- 4- Pautas de forestación.



## C A P I T U L O   I

### ORGANIZACION DEL TERRITORIO

Art. 2º.- El territorio se divide en áreas y zonas. Estas se encuentran delimitadas gráficamente en el Plano Director.

a- Area Urbana.

b- Area Rural.

Art. 3º.- a- Area Urbana (U):

Es la destinada a las actividades específicamente urbanas que constituyen el uso predominante, con prioridad de asentamiento de vivienda, comercial, de esparcimiento, administrativas y de producción compatibles.

Art. 4º.- b- Area Rural (Ru):

Es la destinada a la localización de usos vinculados a la producción agropecuaria intensiva, extensiva, minera, forestal y otros.

Art. 5º.- Zona Central (C):

Es la destinada a usos predominantes vinculados con el comercio diario, periódico y ocasional y las actividades administrativas privadas y públicas.

Art. 6º.- Zona Residencial (R<sub>1</sub>):

Es la destinada a uso predominante de asentamientos humanos y sus complementarios compatibles de densidad media.

Zona Residencial (R<sub>2</sub>):

Es la destinada a uso predominante de asentamientos humanos y sus complementarios compatibles de densidad baja.

Art. 7º .- Zona Industrial (I):

Es la destinada a la obtención y transformación de productos naturales y artículos para el consumo, talleres de servicio y el almacenaje.

Art. 8º .- Zona de Esparcimiento (E):

Es la destinada a las actividades recreativas, activas y pasivas, adecuadamente equipadas para esos usos.

Art. 9º .- Zona de Reserva (Re):

Es la delimitada en función de un interés específico con vistas al bien común que conservará su uso actual hasta tanto se decida su destino definitivo.

## C A P I T U L O   I I

### Art. 10º.- DEFINICIONES BASICAS - ELEMENTOS DE APLICACION

#### Alcance de las principales expresiones:

- a- Uso Predominante: Actividad considerada de desarrollo básico que caracteriza a la zona.
- b- Uso Complementario: Es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, los que se admitirán con limitaciones.
- c- Uso condicionado: Es aquel uso que no corresponde a la zona según lo establecido en la Planilla de Usos. Por constituir un hecho existente se tolera durante un lapso establecido siempre que se adopten precauciones para que no afecten las actividades urbanas.
- d- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, obtenido por la proyección del perímetro del edificio sobre el terreno.

$$F.O.S. = \frac{\text{Superficie Ocupada}}{\text{Superficie Parcela}}$$

- e- Factor de Ocupación Total (FOT): Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar en la parcela; resultante de dividir la superficie total construida sobre la superficie de la parcela.

$$F.O.T. = \frac{\text{Superficie Total Construida}}{\text{Superficie Parcela}}$$

- f- Plano de Zonificación: Coincide con el Plano Director, en él se

delimitan gráficamente las áreas y zonas.

g- Retiros: Es la porción de terreno que debe quedar libre de edificación en relación a los ejes divisorios de la parcela.

Art. 11º.- Reglamentación de los Usos Condicionados

Las actividades caracterizadas como de Uso Condicionado estarán sujetas a los siguientes requisitos:

- a- Todos los Usos Condicionados se admitirán para la razón social titular de la habilitación, pudiendo cambiar de rubro a una actividad menos molesta.
- b- En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesará.
- c- Solamente serán admitidas las acciones de conservación, no permitiéndose ampliar las mismas.
- d- Cuando fuera imperioso, por razones propias del ordenamiento urbano, la Asesoría de Desarrollo podrá solicitar a la autoridad competente el cese de la actividad caracterizada con Uso condicionado, la que fijará el plazo correspondiente a ello.

Art. 12º.- Parcelamiento:

En el Area Urbana el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

- a- Manzanas: Entiéndese por tal al sector de terreno rodeado de calles, de forma cuadrada o similar, cuya superficie sea mayor de 1 Ha. e inferior a 4 Has.

Otras formas de amanzanamiento serán aprobadas por la autoridad

municipal ad-referendum de la Asesoría de Desarrollo.

Las dimensiones fijadas para los parcelamientos son umbrales mínimos.

- b- Zona Central y Residencial 1 (C) y (R<sub>1</sub>): Las parcelas tendrán como mínimo 12,50 m. de frente y 350 m<sup>2</sup> de superficie.
- c- Zona Residencial 2 (R<sub>2</sub>): Las parcelas tendrán como mínimo 15 m. de frente y 450 m<sup>2</sup>. de superficie.
- d- Zona Industrial (I): Las parcelas tendrán como mínimo 25 m. de frente y 600 m<sup>2</sup>. de superficie.
- e- Zona de Esparcimiento (E): Las parcelas tendrán como mínimo 1 Ha. de superficie.

Art. 13º.- Zona Rural:

Hasta tanto la Subsecretaría de Asuntos Agrarios reglamente las dimensiones definitivas para los parcelamientos rurales, se establecen superficies mínimas de 4 Has.

Art. 14º.- Mensura y Subdivisión de parcelas

Cuando se presenten planos de mensura y subdivisión de parcelas, se incluirá en los mismos una planilla en la que figure:

- a- Zona de localización de la subdivisión según plano de Zonificación.
- b- FOS y FOT establecidos para las parcelas.
- c- Infraestructura existente en la misma.

Art. 15º.- A partir de la vigencia de la presente no se admitirá la aprobación

de parcelas con acceso por pasillos y las creadas como resultante de lotes contruidos, cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas en el artículo 12º.-

Art. 16º.- En caso de anexión parcial de parcela, no se admitirá que la superficie de la parcela cedente resulte menor que los mínimos establecidos para cada zona.

Art. 17º.- Cuando se produzcan fraccionamientos mayores de 1 Ha. deberá cederse al Municipio, además de las calles correspondientes el 10% de la superficie total afectada con destino a uso comunitario. La ubicación de dicho espacio será determinada por la autoridad municipal. Exceptúase de esto a la Zona de Esparcimiento.

Art. 18º.- Trazado y Apertura de Calles:

La apertura de calles cuyos proyectos no figuren en el Plano Director se hará atento a justificadas razones, con aprobación de la autoridad municipal y según el trazado tipo de la localidad.

Su ancho será el establecido y se procurará que sean prolongación de las ya existentes.

Art. 19º.- Ochavas:

a- Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, las que se trazarán por medio de un corte de un triángulo isósceles con vértice en el punto esquinero y cuyos lados medirán 4 m.

b- Se aceptarán ochavas de dimensiones menores que las reglamentarias, cuando se trate de edificios contruidos con anterioridad a la presente, pero deberá adoptarse la que corresponde al efectuarse la renovación total o parcial de los mismos.

Art. 20º.- Veredas:

a-El solado de las veredas será construido con baldosas calcáreas vainilla color amarillo, bordeado de una línea de baldosas color rojo. Dicha línea será colocada a una distancia igual a 0,20 m. de: la línea municipal, del cordón y de las prolongaciones de los ejes divisorios laterales.

b-Zona Central: Es obligatorio construir solado en toda la extensión. Se dejará un cantero de tierra de 0,80 m x 0,80 m. para forestación donde lo indique la Municipalidad.

c-Zona Residencial: El solado de la vereda será de 1,60 m. de ancho. La franja de terreno natural restante será para forestación y tratamiento de césped y solo será interrumpida para producir los ingresos a los edificios.

Art. 21º.- Terrenos Baldíos:

Los terrenos baldíos existentes en la Zona Central están obligados a construir veredas, según lo dispuesto en el articulado correspondiente y un muro de 1,20 m. de altura sobre la línea municipal, de ladrillos o bloques revocados.

Art. 22º.- Ocupación de las Parcelas:

Se establecen los siguientes factores de Ocupación del Suelo (FOS).

a- Zona Central: FOS = 0,6. Se podrá ocupar con construcción estable el 60% de la parcela, debiendo quedar libre el 40%.

b- Zona Residencial 1: FOS = 0,6. Se podrá ocupar con construcción estable el 60% de la parcela, debiendo quedar libre el 40%.

c- Zona Residencial 2: FOS = 0,5. Se podrá ocupar con construcción estable el 50% de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.

- d- Zona Industrial: FOS = 0,5 . Se podrá ocupar con construcción es  
table el 50% de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.

Art. 23º.- Factor de Ocupación Total (FOT)

- a- Zona Central: FOT = 1,8. Se podrá construir una superficie cubier  
ta total equivalente al 180% de la superficie de la parcela, con  
ajuste al FOS correspondiente.
- b- Zona Residencial 1: FOT = 1,2. Se podrá construir una superficie  
cubierta total igual al 120% de la superficie de la parcela, con  
ajuste de FOS correspondiente.
- c- Residencial 2: FOT = 0,8. Se podrá construir una superficie cubier  
ta total igual al 80% de superficie de la parcela, con ajuste de  
FOS correspondiente.
- d- Zona Industrial: FOT = 1. Se podrá construir una superficie cubier  
ta total igual al 100% de superficie de la parcela, con ajuste de  
FOS correspondiente.

Art. 24º.- Altura de los Edificios:

- a- Los edificios tendrán una altura máxima de 10 m. contados a partir  
del nivel de vereda. Los tanques de agua y chimeneas podrán supe  
rar esa altura siempre que sean tratados arquitectónicamente.
- b- Quedan exceptuados de esta restricción los edificios industriales  
localizados en Zona Industrial.

Art. 25º.- Retiros de Edificación

- a- Zona Central:

1- Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente sobre la lí  
nea municipal y en todo el ancho de la parcela.



2-Retiro de fondo: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y nunca menor de 6 m.

b- Zona Residencial 1:

1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de 3 m. de la línea municipal.

2-Retiro de fondo: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y nunca menor de 6 m.

c- Zona Residencial 2:

1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de 3 m. de la línea municipal.

2-Retiro de fondo: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y nunca menor de 6 m.

3-Retiro lateral: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de alguno de los ejes laterales de 2 m.

d- Zona Industrial: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de la línea municipal de 6 m.

Art. 26º.- Marquesinas y Toldos:

El ancho máximo de marquesinas y toldos será igual o inferior al ancho del solado de la vereda. Su altura será igual o mayor de 3 m. Queda prohibido la instalación de estructuras de sostén fuera del predio.

Art. 27º.- Cercos

Tratamiento de los ejes divisorios de predios: de frente, laterales y fondo.

Zona Residencial (R<sub>1</sub>) y (R<sub>2</sub>):

Eje divisorio de frente: No es obligatorio construir cerco de frente. En caso de hacerlo, será inferior a 0,50 m. de altura. Se permiten rejas transparentes sin límites de altura.

Eje divisorio lateral y de fondo: Tendrá una altura inferior a 1,80 m. o cerco vivo de cualquier altura.

Art. 28º.- Iluminación y ventilación

Todos los locales habitables deberán ventilar e iluminarse directamente al exterior o a patio descubierto.

Art. 29º.- Patios interiores

Cuando por razones de proyecto se deba ventilar y/o iluminar locales habitables a patios, éstos deberán ser de dimensiones superiores a 4 m. de lado.

Art. 30º.- Normas Administrativas

- a- La Oficina Técnica Municipal fijará el alcance y detalle de la documentación exigida para las obras a construir.
- b- Se exigirá como mínimo la presentación de un croquis de la planta de la construcción, debidamente acotado, donde se registre: la zona de localización, FCS y FOT.
- c- Cuando la complejidad de la construcción lo requiera la Oficina

Técnica Municipal exigirá la firma de profesional matriculado en el Colegio de Arquitectura e Ingeniería de la Provincia.

Art. 31º.- Ensanche Urbano

El Area Urbana determinada según artículo 2º podrá ampliarse hacia la zona definida como de Ensanche Urbano que figura en el Plano Director, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a- Se encuentren ocupados el 80% de los lotes urbanos.
- b- Se considere necesario para el adecuado desarrollo de la localidad y sea propuesto por la autoridad municipal a la Asesoría de Desarrollo, la que decidirá sobre su aprobación.
- c- Se dote al área de los servicios esenciales y equipamiento comunitario.

Art. 32º.- Planilla de Usos

La planilla de Usos forma parte del presente Código. En ella se detallan los usos predominantes y los complementarios que pueden localizarse en cada una de las zonas existentes.

PLANILLA RESUMEN									
ZONA	FOS.	FOT.	ALTURA	RETORNOS			PARCELAMIENTO		
				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie	
CENTRAL	0,6	1,8	10 m.	-	20 %	-	12,50 m.	350 m2.	
RESIDENCIAL 1	0,6	1,2	10 m.	3	20 %	-	12,50 m.	350 m2.	
RESIDENCIAL 2	0,5	0,8	10 m.	3	20 %	3	15,00 m.	450 m2.	
INDUSTRIAL	0,5	1	10 m.	6	20 %	-	<sup>25</sup> 20,00 m.	600 m2.	
LOPARCUMENTO	0,3	0,5	-	-	-	-	- - -	10.000 m2.	

↓ para cubiertos!

# PLANILLA DE USOS

ZONA ACTIVIDAD		RESIDENCIAL R		CENTRAL C	ESPARCIMIENTO E	INDUSTRIAL I	RURAL R	NORMAS DE ESTACIONAM.
		R1	R2					
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	●	●	●		▼		
	VIVIENDA COLECTIVA	●	●	●				1
	HOTELERIA	●		●				2
CULTO				●				
EDUCACION	ESCUELA PRIMARIA	●	●	●				6
	ESCUELA SEC.Y TECNICA	●		●				6
	ACADEMIA PROFESIONAL	●		●				6
SANTIDAD	PRIMEROS AUXILIOS	●	●	●	●	●		
	CONSULTORIO	●	●	●				6
	INTERNACION	●		●				6
SOCIO CULTURAL	CLUB SOCIAL	●	●	●	●			6
	BIBLIOTECA	●		●	●			
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO DIARIO	●	●	●				
	MINORISTA EN GRAL.	●		●				
	SUPERMERCADO	●		●				3
COMERCIO MAYORISTA	EN LOCAL CUBIERTO					●		6
	EN PLAYA ABIERTA					●		5
ADMINISTRAC.	OFICINA PUBLICA			●				6
	OFICINA PRIVADA	●		●				6
ESPARCIMIENTO	LOCAL CERRADO	CINE, ESPECTACULO		●	●			
		BAR, CONFITER, RESTAURANT		●	●			
		BAILABLE		●	●			3
	LOCAL ABIERTO	CAMPO DE DEPORTE			●			3
		PARQUE DIVERSIONES		▲	●			4
		ESPECTAC. TRANSITORIOS		▲	●			
SERVICIO DEL AUTOMOTOR	ESTACION SERVICIO			◆	◆	◆		
	TALLER MECANICA LIGERA, BOMERIA, CHAPA, PINTURA, TALLER INTEGRAL.					●		5
INDUSTRIA	TALLER	METALURGIA, HERRERIA, TORNERIA, CARPINTERIA				●		6
	DEPOSITO	BEBIDAS, MATERIALES PERECEDEROS				●		6
		MATERIAL DE CONSTRUCC.				●		6
		MATERIAL INFLAMABLE				●		6
		PRODUCTOS ALIMENTICIOS				●		6
	FABRICA	SODA				●		6
		INDUCIA				●		6
		MOLESTA Y PELIGROSA				●		6
RURAL	VIVERO, CRIADERO						○	
	TAMBO, QUINTA							
	FERIA GANADERA, MATADERO							

## REFERENCIAS DE LA PLANILLA DE USOS

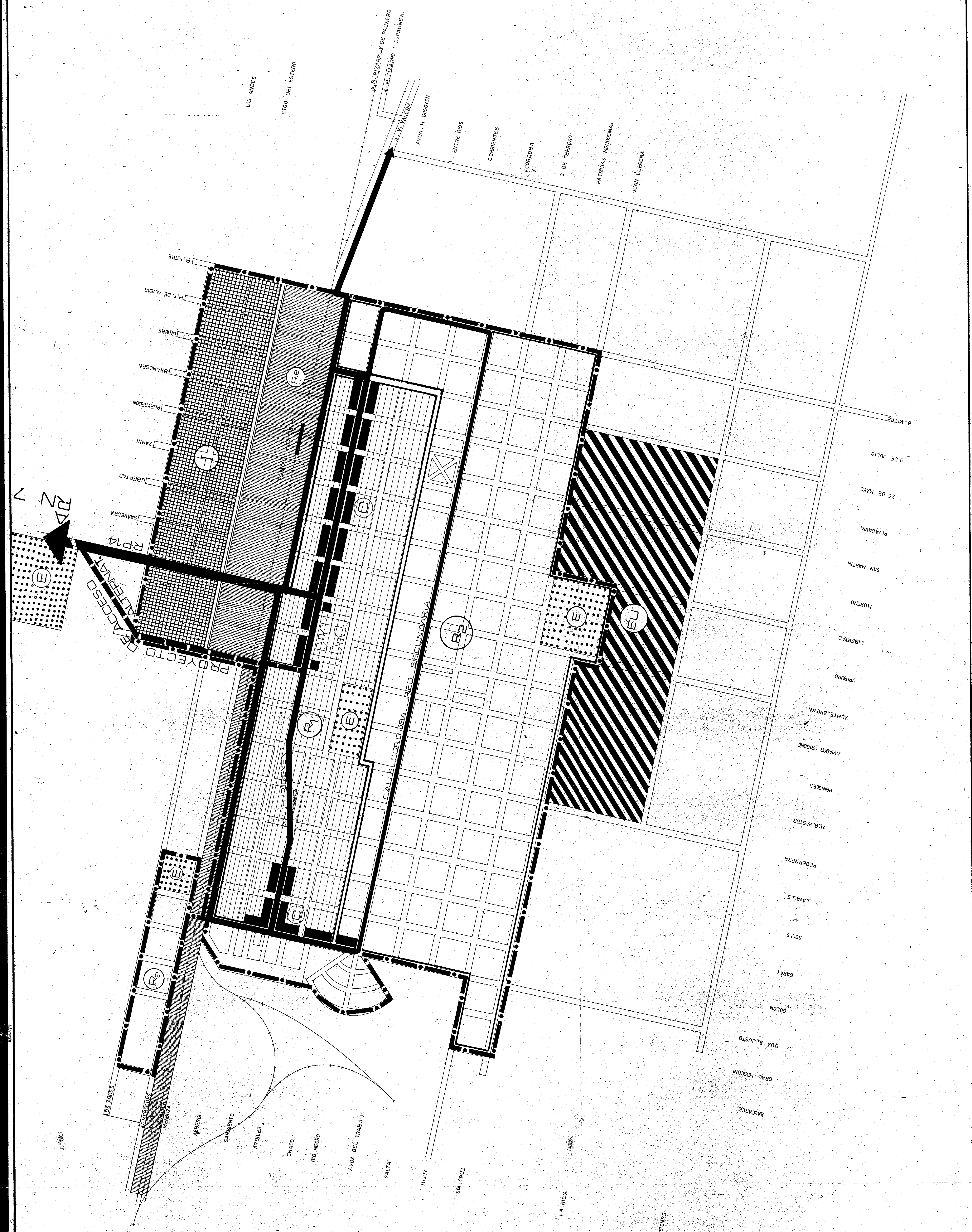
- Uso permitido.
- ▼ Una única vivienda por parcela y como complementaria del uso principal.
- ◆ En rutas y avenidas, con una superficie mínima de 1500 m<sup>2</sup>.
- ▲ Se estudiará cada caso particularmente.
- Se localizará sólo en lotes de esquinas.

## ESTACIONAMIENTO

1 módulo = 23 m<sup>2</sup>

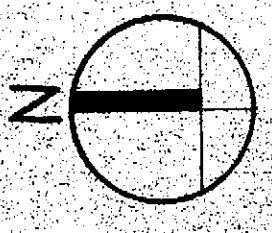
- 1- 1 módulo cada 2 unidades de vivienda.
- 2- 1 módulo cada 2 habitaciones.
- 3- Area mínima destinada a estacionamiento igual al 50% de la superficie edificada.
- 4- Area destinada a estacionamiento igual al 30% de la superficie afectada.
- 5- 3 módulos por parcela.
- 6- Area mínima destinada a estacionamiento igual al 10% de la superficie edificada.





REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE ESPARCIMIENTO
- ZONA DE RESERVA
- ENSANCHE URBANO
- CALLES A ABRIR
- RED PRIMARIA
- RED SECUNDARIA



JUSTO DARACT PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO DIRECTOR

EQUIPO PROVINCIAL:

DIBUJANTE - SR. ALBERTO J. SOSA

DIRECTOR - ARQ. RAFAEL SERRANO

COORDINACION - ARQ. MARTA SEGOLIA

ASESORIA DE DESARROLLO

DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: AEROFOTOGRAFIA PROPIA

ESCALA: 1:5000

FECHA

## PAUTAS DE FORESTACION

Visto que la localidad ya posee arbolado público, se establecen las presentes pautas a los efectos de modificar, mejorar y completar el mismo, bajo las directivas de la Dirección de Bosques y Tierras Forestales con arreglo a sus planes y programas.

## REMOCION DE LAS ESPECIES

La remoción de las especies se hará cuando a criterio de los funcionarios de la Dirección de Bosques, las especies presenten:

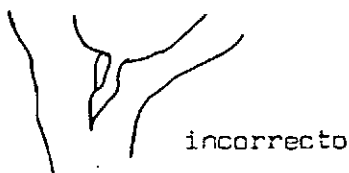
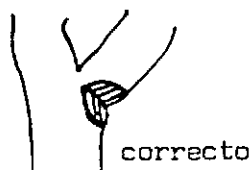
- a - deficiente estado sanitario.
- b - demuestran estado de decrepitud.
- c - que el excesivo crecimiento determine inminente peligro para la integridad de personas y bienes.
- d - obstaculicen trazado y/o prosecución de obras de utilidad pública.
- e - provoquen daños materiales de magnitud como interferencias en los tendidos de energía eléctrica y siempre que los defectos enunciados no admitan otro tipo de corrección.
- f - cuando las especies afecten la salud pública.

## PODA DE LAS ESPECIES

- a - Queda terminante prohibido realizar podas de árboles sin autorización de la Dirección de Bosques y Tierra Forestales.

En caso de necesidad indicada por aquella Dirección, la misma fijará la forma y oportunidad de ejecución.

- b - En caso de necesidad de corregir quiebres de ramas producidos por la acción del viento se procederá de la siguiente manera:





## TAREAS DE PREPARACION

- a - desmalezado y emparejado del terreno.
- b - previsión del suministro de agua de riego.

## PLANTACION

- c - Epoca: durante reposo vegetativo (2da. quincena de mayo- lera. de agosto).
- d - Hoyado: se cavará un hoyo de 0,80 m. de profundidad y 0,40 de diámetro mínimo.
- e - Tierra: se acumulará tierra de calidad superior a la existente si esta no fuera buena.

## MANTENIMIENTO

- f - Riego de asiento: riego inmediato posterior a la plantación.
- g - Riegos periódicos
- h - Control de insectos: tomar precauciones contra el ataque de hormigas, pulgón, vaquitas, etc.

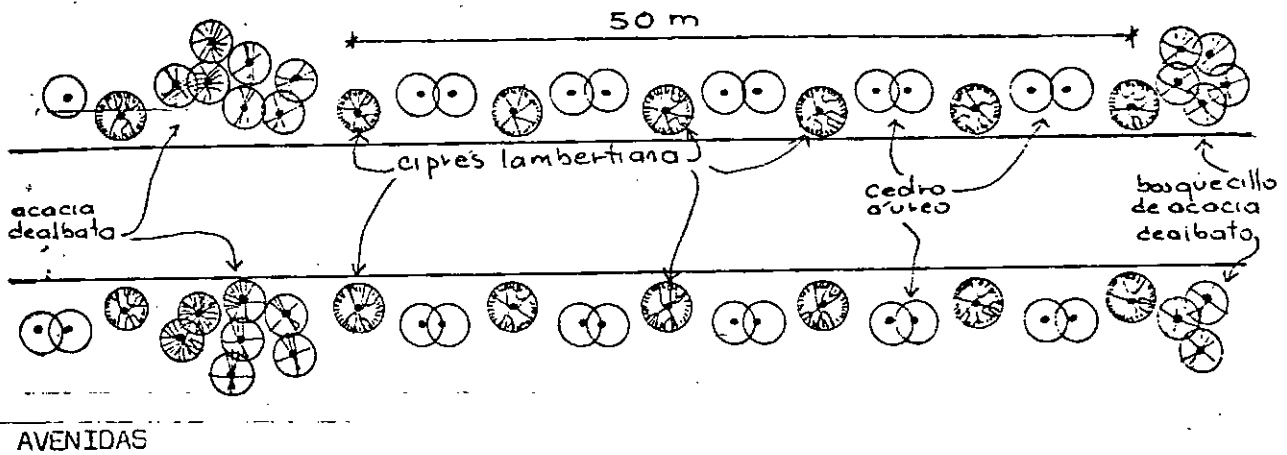
## AVENIDA DE ACCESO

- a - Especies a utilizar y características:

Ciprés lambertiana	-perenne-
Ciprés o cedro áureo	-perenne-
Acacia dealbata	-perenne-flor amarilla-

- b - Forma de plantación Se hará en ambos costados de la calzada según el siguiente ordenamiento: Una fila interior a la calzada de ciprés lambertiana, una fila exterior a la calzada de ciprés o cedro áureo; poniendo dos ejemplares juntos. Estas filas se interrumpirán cada 50 m. con

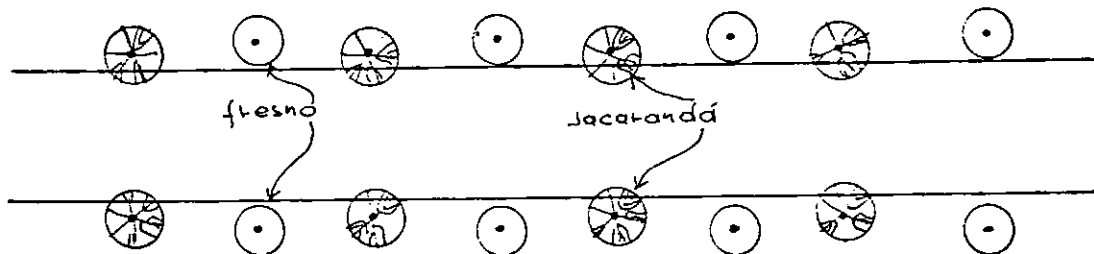
bosquecillos de acacia dealbata.



a - Especies a utilizar y características

- Fresno
- Jacarandá
- caduca -
- perenne- flor violeta

b - Forma de plantación: se hará en hilera en ambas aceras y alternando las especies y su alineación.



CALLES

a - Especies a utilizar y características

Arbóreas:

Paraíso

- caduca - flor rosada

Tilo	-caduca- flor amarillenta
Ligustro dorado	- perenne-
Acacia melanoxylon	-perenne - flor amarilla -

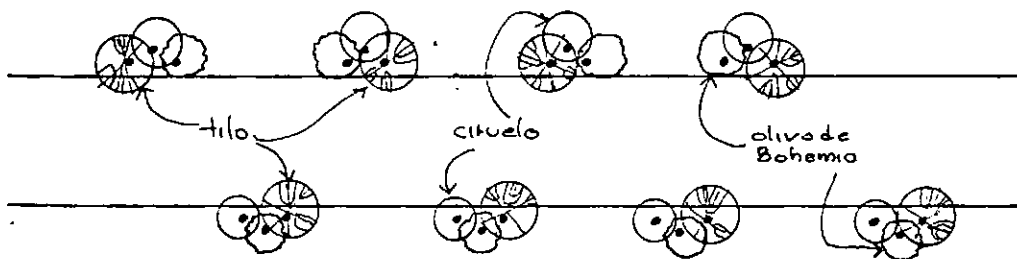
#### Arbustos

Ciruelo de flor	- caduca -hojas bordó - flor blanca
Arbol de judea	- caduca- flor violeta -
Olivo de Bohemia	- perenne - hojas_color ceniza- flor amari_lla- perfume intenso.
Albizzia	- perenne - flor roja

#### Formas de la plantación:

a - Cuando la vereda sea de ancho superior a 3 m. la forestación, reforestación y/o mejoramiento se hará en grupos de árboles.

Se organizarán los grupos combinando una especie arbórea y dos arbustivas.



b - Cuando el ancho de la vereda sea inferior de 3 m., la forestación se hará en hilera en ambas veredas, alternando una especie arbórea y una arbustiva combinando a su vez una caduca y una perenne.



## ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Tratándose Justo Daract de una localidad que ocupa el tercer lugar de la Provincia en cuanto a su magnitud poblacional, se estima que justifica plenamente la creación de una sección destinada a resolver los problemas técnicos vinculados al Ordenamiento Urbano.

La misma estará a cargo de un Técnico en Construcciones o bien de un Arquitecto o Ingeniero si lo hubiera.

Este se ocupará de:

a-Control del cumplimiento del Código Urbanístico.

Al carecerse en la actualidad de instrumentos normativos es necesario encarar tareas de difusión y explicación de los contenidos del Código. Por otra parte, este no es un elemento definitivo, sino que precisamente, deberá irse adecuándolo según las experiencias recogidas de su puesta en práctica.

b-Gestión y seguimiento de los planes incluidos en el Plan de Ordenamiento. Existe la tendencia a, una vez sancionado el Código Urbanístico, olvidarse el resto del conjunto de recomendaciones contenidas en él. Esto desvirtúa totalmente el mismo, pues la mayoría de las veces, los planes a realizar son más importantes modificadores de la Estructura Urbana que el mismo Código. Por lo tanto se aconseja incluir entre las funciones del técnico mencionado la de cumplir el rol de gestor de todos los planes contenidos en el Plan de Ordenamiento.

c-Puesta al día de la Información Urbana contenida en el Análisis Urbano del presente trabajo.

Una vez planteado y completo el Análisis Urbano, es sumamente sencillo proseguir con su actualización. Esto resulta sumamente beneficioso para toda decisión a tomar; tanto respecto al núcleo urbano, como al conjunto provincial.

d-Mantener los vínculos con la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano  
Es una práctica muy conveniente la de mantener vínculos periódicos con los organismos centrales de asistencia. Mucha veces los mismos no son utilizados en todas sus posibilidades. De esta manera se propone agilizar y estrechar contactos con la Asesoría de Desarrollo y sus Direcciones, como fuente de asesoramiento y apoyo del mayor nivel de la Provincia.