

26566

CATALOG

SAN FRANCISCO

IV RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL
DE SAN FRANCISCO DEL MONTE DE ORO.

1. ANTECEDENTES HISTORICOS

Hallándose en la ciudad de Santiago de Chile, el capitán Domingo Sánchez Chaparro, vecino de San Juan, solicitó el 5 de abril de 1673 al gobernador don Juan Henríquez, le hiciera merced de diez mil cuadras "...que están vacías en un valle que llaman de San Francisco, en la jurisdicción de la ciudad de San Luis de Loyola de la Punta, veinte leguas de dicha ciudad hacia la parte de la sierra y sesenta leguas de la ciudad de San Juan, que corren desde la dicha sierra y rinconada que llaman de San Francisco, por mano derecha hasta la punta de Quine, las cañas y sus aguadillas, debajo de cuyos linderos está como un potrero que tendrá tres leguas de largo y una de ancho, que es lo principal de dichas tierras".

Henríquez otorgó la merced que se le solicitaba el 4 de Octubre de 1673 y Sánchez Chaparro tomó posesión de la referida tierra el 16 de Abril de 1674, declarando entonces el alcalde don Miguel Jerónimo de Orozco que "...lo largo de ellas se ha de entender desde el principio de la rinconada por donde desemboca el arroyo, caminando por el Norte, llevando a la sierra por mano derecha, hacia las Cañas y aguadillas, el cerro y el río de Quines, y de la tierra llana y mensurable, entrada y salida a dicho valle, desde Socoscora para el Norte y derecha del cerro Quine".

Esta posesión fue contradicha por el capitán Hernando Muñoz, quien manifestó que hacía catorce años que habitaba ese paraje, donde casó con Inés, hija del cacique Colocasi, dueño de esas tierras denominadas Chutunso y de las que, el 10 de Abril de 1699, el alférez Francisco Chacón, por orden del teniente de corregidor, dió posesión a los descendientes del mencionado cacique.

Don Julio Zuviría, comisionado por el gobierno para impulsar el progreso de San Francisco, manifestaba en 1857 que con mucho desorden y falta de equidad se hacía la repartición del agua de regadío, tarea "encomendada a la discreción de un juez especial el que, por ser tan mezquina la dotación de este destino, tiene que elegirse de entre la última clase de la sociedad". Para remediar ese mal, proponía a don Antonio Nuñez, "vecino de este lugar y cuya integridad y honradez son notorias", quien estaba dispuesto a desempeñar el cargo de juez de aguas sin retribución alguna.

La localidad, cuenta entre sus hechos significativos la estadía del presbítero José de Oro y su visionario sobrino Domingo Faustino Sarmiento. Recibió también la benéfica influencia de las visitas de campaña efectuadas por los gobernadores Justo Daract y Juan Barbeito, en 1858 y en 1864, respectivamente.

En este último año, el núcleo de la población antigua (lo que ahora se denomina Banda Sud se agrupaba alrededor de

la plaza que hizo delinear Barbeito y se componía de cuarenta y ocho vecinos, algunos de ellos indolentes para las obras de bien público, según las manifestaciones de la comisión de irrigación, integrada por Francisco Básquez, Juan Jofré y Miguel Pastor.

Al informársele que se había destruído el techo de la capilla y que sus murallas estaban inútiles, en 1858 Daract nombró al presbítero Emeterio Lucero, a Ciriaco Sarmiento, a Miguel Pastor y a Benecio Orellano para que se encargasen de edificar un templo nuevo, del otro lado del río. Este proyecto, si bien se vió demorado por la campaña del Paraguay y la posterior rebelión cuyana, fué el origen de la Villa Nueva o Banda Norte, como generalmente se la denomina.

El 4 de agosto de 1868 se impartieron instrucciones para la distribución de sitios en esta nueva población, destinándose la acera del Poniente de la plaza para el templo y la escuela, en tanto que la municipalidad debía levantarse al Naciente.

Para su delineación se ocuparon terrenos pertenecientes a Juan Gualberto Puertas, Bernabé Flores y Justo Sosa. Los trabajos de demarcación fueron ejecutados por los agrimensores Mamerto Gutiérrez y Armando Cousinet, de acuerdo con indicaciones de los consejeros Juan Pablo Saravia, Juan Barbeito y el presbítero Luis Joaquín Tula, que acompañaron al ministro Faustino Berrondo.

A mediados de julio de 1871 el ministro Pablo Pruneda en cargo al agrimensor Hermenegildo Adaro las tareas de delinear y amojonar la nueva villa, y a fines de ese año, durante las visitas del gobernador don Juan Agustín Ortiz Estrada, correspondió a Gorgorino Gutierrez abrir una calle recta para unir los dos núcleos de población.

En los primeros días de julio de 1872 el juez de paz Carlos Varela recibió orden de hacer plantar árboles en las plazas de cada una de las villas, "lo mismo que en toda la extensión de la calle nuevamente abierta de la Villa Nueva a la Plaza del señor Puertas, imponiéndole la obligación a cada un vecino propietario del cuidado y conservación de las plantas que se hallaren al frente de sus respectivas pertenencias".

Por decreto del 14 de Diciembre de 1886 fué establecida la comisión municipal, la que presidió Pedro P. Segundo Concha con la colaboración de Jerónimo Acevedo y de Emilio Bertín como secretario y tesorero, respectivamente. Con fecha 1º de septiembre de 1957, el interventor federal Horacio E. Raffo Quintana dictó un decreto -ley por el que se disponía que "a partir del día 11 del corriente, la localidad de San Francisco cabecera del Departamento Ayacucho, se denominará SAN FRANCISCO DEL MONTE DE ORO".-

Fte.: "Los pueblos de San Luis"
de Urbano J. Nuñez y Vacca

2. A S P E C T O S F I S I C O S

2.1. MEDIO NATURAL

Clima

El clima es de tipo continental, con inviernos fríos y veranos calurosos, y lluvias estacionales suficientes.

Las temperaturas extremas en verano e invierno respectivamente son de 42° y -8° y las medias son de 24° y 9° en los mismos períodos.

Por la influencia de las Sierras de San Luis el clima adopta características peculiares por lo que denominase "clima de la sierra".

Los vientos predominantes son del norte y del este, siendo los primeros cálidos y frescos los últimos.

Las precipitaciones anuales registran valores comprendidos entre las isohietas de 400 y 500 mm.

Topografía

La localidad ocupa una pequeña porción de un grande y ondulado valle. Es cruzada por el río San Francisco, formado por los ríos Las Chacras y Hondo que la divide en las Bandas norte y sur, hecho que le adiciona características topográficas particulares.

Edafología

Los suaves valles que rodean a San Francisco estan cons-

tituidos por ricos suelos de textura franco-arenosa con alto contenido de tierra vegetal y excelente permeabilidad al riego lo que los constituyen en muy aptos para la labranza.-

Paisaje

La ondulada topografía del valle, las grandes manchas verdes de la añosa arboleda de aguaribayes y el río de la localidad, se encuentran enmarcados por el telón de fondo conformado por las Sierras de San Luis y de los Michilíngües, creando un atractivo lugar de gran valor paisajístico.

2.2. PARCELAMIENTO

El núcleo central de la localidad presenta una cuadrícula ortogonal regular. Ejerce esta característica cuando se extiende hacia la periferia, adoptando las manzanas formas trapezoidales.

Por su parte la subdivisión producida en las manzanas sólo en el núcleo central guardan formas y dimensiones más ó menos convencionales, ya que saliendo de él, el parcelamiento adopta dimensiones, formas y relaciones sumamente desproporcionadas^{en} frente-fondo. También es destacable el alto número de lotes internos que no poseen salida al exterior.

2.3. USO DEL SUELO

Actividades - Ver plano

Edad y Estado

La construcción es en general antigua, la poca existente de edad actual es la realizada según los planes de gobierno y algunos esporádicos esfuerzos particulares.

El estado es en general mediano debido a la falta de finalización y de mantenimiento adecuado.

2.4. OCUPACION DEL SUELO

Altura

La localidad está totalmente construida en planta baja.

F.O.S.

Superficie construida = $\frac{52.800 \text{ m}^2}{1.156.400 \text{ m}^2} = 0,04$

Sup. área urbana neta

F.O.T.

No existiendo construcciones de más de una planta el F.O.

T. se asimila al F.O.S...

2.5. RED VIAL

Accesos - Ver plano

Este se produce alternativamente por las calles Sarmiento y Centenario, que producen el vinculo de la localidad con la Ruta Nacional N° 146.-

Trazado - Ver plano

Características técnicas y estado

La red vial es de tierra, lo que exige una permanente acción de mantenimiento. El exceso de pendientes produce, tanto en época de lluvias como de sequía, problemas de arrastre de suelo.

Dicho mantenimiento resulta muy oneroso a la comuna pues consume el 60% del presupuesto municipal, pero hasta el momento es la unica solución.

2.6. TRANSPORTE

Terminal de Omnibus

No existe edificio a esos efectos y el ascenso y descenso de pasajeros se realiza en el Hotel Martín.

El servicio de transporte de Larga Distancia lo realizan las siguientes empresas:

T.A.C. : 8 frecuencias diarias entre San Luis - San Francisco y Villa Dolores.
E.T.A.D. : 4 frecuencias diarias entre San Luis - Quines.
3 frecuencias semanales entre San Luis - San Francisco - La Botija.
C.O.T.I.L.: 1 frecuencia diaria entre San Luis - La Rioja.

2.7. CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

Indice de motorización

Se registran 185 unidades automotores, lo que arroja un índice de motorización igual a 1 automotor cada 13 habitantes.

Sistema circulatorio

No hay normas que regulen el sistema circulatorio. En todas las calles se admite de hecho la doble circulación.

Estacionamiento

Hay restricción de estacionamiento sólo frente a la policía.

Situaciones conflictivas

No se detectan situaciones conflictivas en el sistema cir

culatorio de la localidad.

2.8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

Agua Potable - Ver plano

La planta urbana se encuentra servida en el 95 % de su ex tensión por la red domiciliaria de agua,

El flúido proviene de un pozo a cielo abierto, con captación por intermedio de una galería filtrante en la margen este del Río San Francisco.

El Departamento de Inspección sanitaria la considera como agua bacteriológicamente apta para el consumo.

Recientemente se ha terminado la construcción de un acueducto proveniente de Río Hondo.

Existe planta potabilizadora.

La "Asociación Agua Potable Domiciliaria Ayuda" administra y controla el suministro del líquido.

Se considera que la dotación actual es altamente suficiente y admite futuros crecimientos de población. No ocurre así con la red de distribución que no alcanza a servir a la to talidad de pobladores.

Cloacas

No existe sistema público de eliminación de excretas.

Tal operación se realiza en forma eficiente por medio de pozos absorbentes domiciliarios.

Energía Eléctrica - Ver plano

El servicio de la red domiciliaria se extiende al 95 % de la planta urbana.

El flúido proviene del Circuito interconectado Provincial de 33 Kv., siendo cualitativa y cuantitativamente suficiente.

Alumbrado Público - Ver plano

La red de alumbrado cubre el 80 % de la planta urbana.

La prestación se realiza con lámparas incandescentes y de luz de mercurio.

Teléfonos - Ver plano

La red domiciliaria es de servicio local, es decir no tiene conexión provincial. El servicio es provisto por la Cooperativa Telefónica San Francisco Limitada y tiene una capacidad de 150 aparatos. Actualmente estan en servicio 130 aparatos

Gas y Supergas

El combustible corrientemente utilizado es el gas envasado en garrafas proveniente de Villa Dolores y San Luis.

Desagües pluviales

No existe sistema de desagües pluviales. El drenaje se hace por pendiente natural aprovechando la topografía de acentuada inclinación.

Forestación

La planta urbana esta forestada en general con paraíso japonés, jacarandá, naranjos, pero sin criterios preestablecidos.

Areas Inundables - Ver plano

No existen sino en épocas de excesivas lluvias, en sectores de las margenes del Río San Francisco. No obstante la excepcionalidad se han construido defensas que eviten futuros siniestros.

Sistema de riego

Un alto porcentaje de la localidad se encuentra servido por el sistema de riego que en la actualidad resulta insuficiente en épocas de sequía.

Recolección de residuos

La municipalidad realiza la recolección de residuos. Se depositan en una barranca situada a 5 Km. de la localidad, se utilizan como relleno de terrenos deprimidos o incineran.

Edificios de valor histórico - cultural

La escuela de Sarmiento: fué el establecimiento donde el

Maestro inició sus actividades.

Iglesia de la Banda Sur: data de 1780 y aún es utilizada para los servicios religiosos.

De ella refiere Sarmiento: "...demolimos el frente de la iglesia que está bajo la advocación de San Francisco de Asís, dicho frente había sido alcanzado por los efectos de un rayo y construimos el ler. piso de una torre y coro con pilares robustos de algarrobo, enmarcado con la madera de un garabato natural encontrado en los bosques aledaños..."

Describía tres curvas y en esa madera talló Sarmiento la siguiente inscripción "San Francisco del Monte de Oro - 1826".

La Casa de la Cultura: fue esta la vivienda de la reconocida maestra local doña Rosenda Quiroga.

3. COBERTURA DE SERVICIOS

3.1. SALUD

La localidad está servida en el rubro Salud por un Hospital Complejidad I que pertenece al Area Sanitaria I dependiente de San Luis.

Servicios

Dotación de personal y capacidad

Clínica

4 médicos

Laboratorio	1 bioquímico
Obstetricia	1 obstetra
Internación	10 camas
Administración y Servicios	9 personas

Dispensario

Servicios	Dotación de personal y capacidad
Clínica General	15 personas, algunos médicos y demás personal son los mismos del Hospital.

Consultorios externos

Además la localidad cuenta con una clínica y un consultorio privados.

3.2 EDUCACION

La Enseñanza Primaria se imparte en las siguientes escuelas.

Escuela N° 62	93 alumnos	11 docentes
Escuela N° 48	240 alumnos	18 docentes
Escuela N° 15 de adultos	26 alumnos	2 docentes
Nacional Normal Sarmiento	156 alumnos	21 docentes

La Enseñanza Secundaria se imparte en los siguientes establecimientos.

Escuela Profesional N°5	54 alumnos	12 docentes
-------------------------	------------	-------------

3.5. COMUNICACIONES

ENCOTEL presta sus servicios en el rubro específico.

La Cooperativa Telefónica San Francisco Limitada provee la red domiciliaria que es de comunicación local.

Se halla en trámite de vinculación a la Red Nacional.

Las Redes de Radioenlace Provincial y la Radio Policial complementan el sistema de comunicaciones.

3.6. BANCOS

El Banco Provincia de San Luis posee una sucursal en la localidad.

3.7. COMERCIO

Este rubro, en sus clasificaciones de diario, periódico y ocasional cuenta con un número de 123 locales.

3.8. HOTELERIA

La localidad cuenta con 2 hoteles en funcionamiento de 2a. y 3a. categoría.

Además existe una Hostería que no funciona desde 1977 y se encuentra prácticamente abandonada.

Tiene 28 habitaciones, salas de estar, comedor, terrazas, piletas de natación y 2 Ha. de terreno libre forestado.

Se trata de un edificio de excelente construcción, en la actualidad, el Gobierno de la Provincia la tiene en venta directa.-

3.9. CULTO

Se registran dos iglesias católicas, la Sagrada Familia y San Francisco de Asís.

3.10 VIVIENDA

El Censo Nacional de Población y Vivienda de 1980 ha arrojado la cifra provisoria de 705 unidades de vivienda existentes en la localidad.

Según el programa del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, en julio del año 1980 se ha entregado un lote de 110 unidades que no llegó a cubrir la demanda.

3.11 LUGARES DE INTERES TURISTICO

La Escuela de Sarmiento, es un punto máximo de interes en la localidad que en el año 1980 ha registrado el paso de 3000 personas.

Con mucho menos atracción pero con suficientes valores se detectan:

Iglesia de la Banda Sur

Laguna Esteco

Laguna de Las Palmas

Quebrada de López

La fábrica de objetos artesanales en madera

4. ASPECTOS ECONOMICOS

4.1. ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Industria de Servicio

2 estaciones de servicios

6 talleres mecánicos

Pequeñas Industrias

1 fábrica de bloques

1 fábrica de ladrillos

1 fábrica de mosaicos

3 fábricas de soda

3 herrerías

1 fábrica de objetos artesanales, parquet y muebles.

Posee una capacidad de 25 operarios

Matadero Municipal

Faenan para la localidad un promedio de 7 animales diarios.

4.2. ACTIVIDAD COMERCIAL

Además de lo apuntado en el ítem 3.7. existen tres comercios mayoristas cuyo radio de acción supera el nivel local.

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 Central	\$ 12.000 por m2.
Area Periférica	\$ 8.000 por m2.

4.4. OCUPACION DE LA MANO DE OBRA POR SECTORES PRODUCTIVOS

Agrícola ganadera	10 %
Administración	60 %
Industria	20 %
Comercio	10 %

4.5. PRESUPUESTO MUNICIPAL

Año 1980	Total	\$ 499.994.098
----------	-------	----------------

Ingresos

Ingresos Municipales	\$ 194.363.706
Ingresos Nacionales	\$ 195.044.281
Ingresos Provinciales	<u>\$ 110.586.111</u>
	\$ 499.994.098

Egresos

Gastos de persona	\$ 253.605.200
Bienes de Consumo	\$ 31.000.000
Servicios	\$ 93.620.000
Transferencias	\$ 3.128.000
Bienes de Capital	\$ 12.128.000

Obras Públicas	\$	70.699.172
Amortización de la deuda	\$	35.563.000
	\$	499.743.372

4.6. ENERGIA FACTURADA

Año 1979	Total	\$	88.166.000
----------	-------	----	------------

Discriminado de la siguiente manera:

Residencial	\$	36.166.000
Comercial	\$	17.542.000
Industrial	\$	5.621.000
Grandes Usuarios	\$	1.168.000
Oficial	\$	4.247.000
Alumbrado Público	\$	24.146.000

4.7. MOVIMIENTO BANCARIO

Banco de San Luis 1979

Monto global de créditos otorgados	\$	740.415.610
Monto global de depósitos	\$	559.531.752

5. MEDIOS DE CONTROL EXISTENTES

Existe una disposición municipal por la que se exige que los planos de construcción sean visados por el Colegio de Arquitectos de la Provincia.

6. PROYECTOS EXISTENTES

PAVIMENTO

De pavimentación del centro de la localidad. Se cuenta con estudios completos.

ALUMBRADO PUBLICO

De ampliación de la red con lámparas comunes y de gas de mercurio en el 10 % de la extensión actual.

También se han proyectado la extensión de 3 Km. para servir al camping de Laguna Esteco y al balneario de Quebrada de López.

TELEFONO

De vincular la red local con Radioenlace por Sistema de microondas y televisión. Se estan llevando a cabo tramitaciones ante ENTEL con tal objetivo.

EDUCACION

De construcción del nuevo edificio de la Escuela Normal que tendrá una superficie del orden de 1.000 m2. cubiertos.

SALUD

De construcción del nuevo edificio del Hospital que se encuentra en estado de obsolescencia y disminuida capacidad en superficie.

ESPARCIMIENTO

Se está construyendo un playón polideportivo que ofrecerá la posibilidad de practicar hand ball, básquet, tenis, fútbol, natación, atletismo, gimnasia.

Tendrá también sede social y se cuenta con la colaboración de la Dirección de Deportes y Turismo.

Remodelación de la plaza municipal

La Municipalidad cuenta con un proyecto realizado por un arquitecto de la localidad.

Camping de Laguna Esteco y de Las Palmas

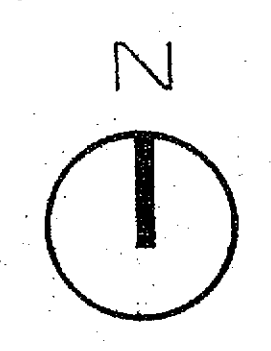
De finalización de las obras de equipamiento y dotación de alumbrado.



LUJAN PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO DIRECTOR	
EQUIPO PROVINCIAL:	
ARQ. MARIA A. AGUILAR DIB. SRA. NORMA DE GALOPPO	
EQUIPO C.F.I.	
DIRECTOR: ARQ. RAFAEL SERRANO COORDINAC. ARQ. MARTA SEGOVIA	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE DE INFORMACION:	ESC. 1:5000 FECHA:



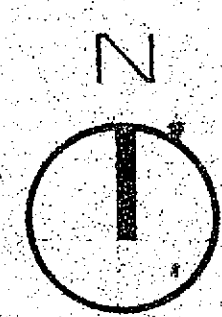
- REFERENCIAS
- RED DE ENERGIA ELECTRICA
 - - - LINEA DE ALTA TENSION
 - o LAMPARAS CLARAS
 - o LAMPARAS A VAPOR DE MERCURIO
 - ⊠ PLANTA TRANSFORMADORA



LUJAN PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLAN DE ENERGIA ELECTRICA ALUMBRADO PUBLICO	
EQUIPO PROVINCIAL:	
DIRECTOR: DR. ALBERTO M. SOMMER	
PROYECTISTA: DR. ANTONIO A. LORENZO	
ELABORANTES: SR. ALBERTO J. SOSA	
SR. HUGO C. AGUIAR	
SR. NORMA R. DE GALDIERO	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FECHA DE INFORMACION:	ESC. 1:5000
	FECHA JUL 1981



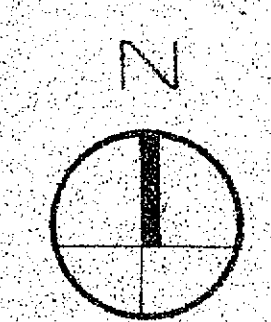
- REFERENCIAS
- RED DE AGUA POTABLE
 - ⊙ SURTIDORES PUBLICOS
 - ⊗ PERFORACION DE REFUERZO
 - ⊠ PLANTA POTABILIZADORA
 - CANAL DE TIERRA
 - CANAL REVESTIDO
 - CABINA TELEFONICA



LUJAN PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO	AGUA POTABLE SISTEMA DE RIEGO
EQUIPO PROVINCIAL	
DIRECTOR D.P.P.U. - ARQ. AGALBERTO M. SOMMER PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA SR. HUGO O. AGUIERO SRA. NORMA P. DE GALOPPO DACTILOGRAFA SRA. NORMA BELZUNCE	
ASESORIA DE DESARROLLO DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE DE INFORMACION:	ESC. 1:5000 FECHA: JUL. 1981



- REFERENCIAS
- VIVIENDA
 - VIVIENDA Y COMERCIO
 - COMERCIO
 - ESPARCIMIENTO
 - SALUD
 - IGLESIA
 - BIBLIOTECA
 - MUNICIPALIDAD
 - POLICIA
 - CORREO
 - ESCUELA
 - M.M. MATADERO MUNICIPAL
 - A.P. ADMINISTRACION PUBLICA
 - O.S. OBRAS SANITARIAS



LUJAN PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO:	USO DEL SUELO
EQUIPO PROVINCIAL ::	
DIRECTOR D.P.U. - ARG. ADALBERTO M. SOMMER	
PROFESIONAL - ARG. ANTONIO A. LORENZO	
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA	
SR. HUGO O. AGUIERO	
SRA. NORMA P. DE GALOPPO	
DACTILOGRAFA. NORMA B. BELZUNCE	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE DE INFORMACION:	ESC. 1:5000
	FECHA: JUL. 1981

V DINAMICA DE CRECIMIENTO, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

1. POBLACION

Si bien es cierto que existen diversos métodos para proyectar poblaciones, cuando la magnitud de estas 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 provisionales del Censo Nacional de 1980, la población total de San Francisco es de 2.448 habitantes, es la segunda localidad del Departamento Ayacucho en magnitud de Población. Si tomamos en cuenta el primer Censo Nacional de Población de 1896 y proyectamos la población a 1980, siguiendo el ritmo de crecimiento de San Luis-Mercedes, vemos que la población sería de 33.534 habitantes.

1.2. Crecimientos Intercensales

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

1947 = 2.345
 1960 = 1.864
 1970 = 1.956
 1980 = 2.448

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

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

1947/60 = -17,58 ‰
 1960/70 = 4,82 ‰
 1960/80 = 13,54 ‰

1947/80	=	1,30 ‰
1970/80	=	22,34 ‰

La tasa del último período intercensal nos muestra que el crecimiento producido en el último decenio, es la más importante registrada en la localidad en los últimos tiempos.

La tasa del período 47/80 es prácticamente nula, esto es debido al decrecimiento ocurrido en la población en el período 47/60.

1.3. Proyecciones de Población

Teniendo en cuenta las dificultades expresadas para proyec

tar poblaciones, se han considerado tres hipótesis para elaborar diferentes proyecciones.

En base a las tasas de crecimiento anual medio por 1.000 habitantes y los datos de población que figuran en 1.2., se puede proyectar la población según las siguientes hipótesis.

Hipótesis A

Utilizando la tasa media de crecimiento (r) para el período 1947/80 = 1,30 ‰, se puede proyectar la población mediante la aplicación de la fórmula:

$$Pf = Po \frac{(2 + rt)}{(2 - rt)}$$

donde Pf = Población final

Po = Población inicial

r = tasa de crecimiento anual medio cada mil habitantes.

t = tiempo transcurrido entre Po y Pf

De acuerdo a esta fórmula:

Población año 1990 = 2.480 habitantes

Población año 2000 = 2.512 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 = 3.064 habitantes

Población año 2000 = 3.856 habitantes

Hipótesis C

Se trata de proyecciones efectuadas por el I.N.P.E. (Instituto Nacional de Planificación Económica). Estas proyecciones están dadas 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 proyectado.

Población año 1990 = 2.371 habitantes

Población año 2000 = 2.338 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 la hipótesis C de proyecciones nacionales que son las de más alta 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 el 2000, 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 arrastre el de todas las otras, sin que exista ninguna disposición 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 la expectativas de crecimiento según surge del Análisis Regional.

AÑO	"A"	"B"	"C"	PONDERADA
1990	2.480	3.064	2.371	2.800
2000	2.512	3.856	2.338	3.500

Al ponderar los crecimientos de población se ha decidido tomar una cifra intermedia entre los bajos crecimientos de las hipótesis A y C y los altos de la B, que al tener solamente en cuenta el índice producido entre 1970 y 1980 sea quizás demasiado optimista en cuanto a aumentos de habitantes. Existen aquí fuerzas encontradas, por un lado, la pavimentación de la ruta a San Luis y el Corredor Córdoba - Cuyo hacen pensar en un impacto económico importan

tes, pero por otro no se detectan fuentes productivas que puedan absorber mano de obra y por lo tanto retener y/o atraer pobladores. Balanceando ambos criterios se ha ponderado para el año 1990, 2.800 habitantes y para el 2.000 de 3.500 habitantes.

VI RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS.

1. DEFICIT Y DEMANDA DE EMPLEOS

En esta localidad el problema de empleo se complejiza, pues la desocupación esta disfrazada y el 60% de los puestos de trabajo los provee el Estado.

Por lo tanto para llegar a una estructura productiva sana, deberán crearse puestos de trabajo, para no solamente cubrir las demandas que surgirán del crecimiento poblacional, sino para producir un traslado de la mano de obra actualmente ocupada por el Estado, al sector privado.

CRECIMIENTO	AÑO	1990	2000
	HABITANTES	2800	3500
	POBLACION	325	700
	Nº DE FAMILIAS	81	175
	DEMANDA DE EM <u>P</u> LEOS	121	262

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

Si bien no parece una excesiva cantidad, para está localidad que tiene un movimiento económico lento, implicará un considerable esfuerzo.

2. DEFICIT Y DEMANDA DE SUELO URBANO

En este punto se deberá definir si para albergar los crecimientos de población esperados será necesario aumentar la superficie de tierra urbana y/o densificar la población ya existente.

La densidad actual es de 17 habitantes/Ha. Se estima como muy baja aún para esta localidad y sin llegar a es-tandares de núcleos mayores, se considera que debe ser aumentada. Con arreglo a las características locales propias se establece una densidad proyectiva de 50 habitantes por Ha.

Población Actual 2.448 hab.	Densidad actual 17 h/Ha.	Sup.urbana actual 142 Ha.
	Densidad propues <u>ta</u> 50 h/Ha.	Sup.urb.necesaria 49 Ha.
Aumento de pob. admisible 6.052		Sup.urbana ociosa 93 Ha.

3. DEFICIT Y DEMANDA DE INFRAESTRUCTURA

3.1. Agua Potable

Fuente de aprovisionamiento

En la actualidad existe un pequeño déficit que se resolve rá fácilmente con la conexión del azud de Quebrada de Ló-pez, que suministrará parte de la dotación necesaria, cal-

culada en 250.000 litros diarios que cubrirá por los crecimientos poblacionales.

Red de distribución

Es suficiente a las necesidades actuales, a medida que se produzcan los crecimientos es factible su ampliación.

3.2. Energía eléctrica

En la actualidad se encuentra ampliamente cubierto el rubro, tanto en cuanto a fuente de aprovisionamiento como a red de distribución. Si se estima la potencial producción de energía del Dique La Huertita se puede considerar que el rubro estará a cubierto para los crecimientos poblacionales, hasta más allá del año 2000.

3.3. Cloacas

No está cubierto este servicio, aún así no se considera prioritario debido a la baja densidad de población, a la suficiente red de agua potable y a la aceptable absorción del terreno.

3.4. Pavimento

Con la finalización de la pavimentación de la nueva traza de la Ruta Nacional N° 146 quedará pavimentada también la nueva avenida de enlace con la localidad.

Solo faltará hacer lo propio con la estructura vial intraurbana, que reviste carácter prioritario.

Con obras de mejoramiento y mantenimiento deberán tratarse los vínculos con los siguientes puntos de interés turístico-paisajístico; Balnearios de Quebrada de López, Laguna de Esteco y de las Palmas.

3.5. Teléfono

Debería conectarse el sistema local con el provincial y a demás dentro del período de 20 años deberá duplicarse la actual dotación de líneas domiciliarias.

4. DEFICIT Y DEMANDA DE EQUIPAMIENTO

4.1. Salud

El deficit que en la actualidad presenta el rubro, más las demandas provenientes del crecimiento poblacional quedarán satisfechas con el nuevo edificio, cuyo proyecto aprobado en la Dirección Provincial de Arquitectura. Esta cubre una superficie del orden de los 1.500 m².

4.2. Educación

En el nivel primario este rubro se encuentra satisfecho; sólo faltaría cubrir las demandas provenientes de los crecimientos poblacionales.

AÑO	CRECIMIENTO POBLACIONAL	PRIMARIO 15m2./al	SECUNDARIO 18m2./ al.
1990	325	696 m2.	293 m2.
2000	700	1500 m2.	630 m2.

En cuanto al nivel secundario, se estima que con el nuevo edificio que se halla en proyecto aprobado en la Dirección Provincial de Arquitectura quedarán cubiertas las demandas actuales y futuras.

El citado establecimiento, nuevo edificio de la Escuela Normal Superior, tendrá una superficie del orden de los 2500 m2. cubiertos y contará con albergue para docentes.

Debe tenerse en cuenta que las superficies indicadas en el cuadro miden cantidad de suelo destinado al uso.

4.3. Esparcimiento.

En la actualidad, este rubro es ligeramente deficitario pero a partir de la terminación de las obras del Playón polideportivo quedará cubierto, aún con los crecimientos previsibles en las demandas.

AÑO	CRECIMIENTO POBLACIONAL	RECREACION 2 m2/hab.	SOCIO-CULTURAL 0,54 m2./hab.
1990	325	650 m2.	175 m2.
2000	700	1400 m2.	378 m2.

4.4. Comercio

El rubro se encuentra ampliamente satisfecho y sólo habría que cubrir las demandas provenientes de los crecimientos poblacionales.

AÑO	CRECIMIENTO POBLACIONAL	COMERCIO 0,32m2/hab
1990	325	104 m2.
2000	700	224 m2.

4.5. Areas Verdes

Los standares aceptados establecen 10m2. por habitante de Area Verde pública. La localidad posee 20.000 m2. de plaza, lo que significa que tiene un déficit del orden de los 500 m2.

Si se consideran los incrementos poblacionales se necesitarán 10.000 m2. más pero esta exigencia tiene una significación relativa debido a la amplitud de las parcelas urbanas, baja densidad y extrema cercanía del area rural.

4.6. Vivienda

Con arreglo a los crecimientos de población, las demandas en este rubro serán de 81 y 175 unidades para los años 1990 y 2000 respectivamente.

Considerando que en la actualidad existen 705 unidades, la construcción de 256 más en los próximos 20 años, representará un considerable esfuerzo tanto del sector privado como del público.

4.7. Hotelería

Si bien este rubro no se puede cuantificar con facilidad, es posible detectar la carencia de un hotel de nivel aceptable.

La localidad posee un establecimiento de magnitud compatible con la 1^a categoría pero se encuentra actualmente cerrado y sin mantenimiento.

VII PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO

1- ESTRUCTURA URBANA

2- OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO

3- PLAN DIRECTOR

1. ESTRUCTURA URBANA

Las Bandas Norte y Sur son los dos sectores de territorio que componen la localidad. Estas están separadas por el río San Francisco y vinculadas por un puente peatonal y vehicular.

Históricamente la Banda Sur poseyó el mayor peso poblacional e importancia, lo que fué perdiendo en favor de la Banda Norte, en el transcurso de este siglo.

Dicho proceso de traslado y la ondulante topografía han dado como resultado un trazado considerablemente irregular en cuanto a forma, un extendido longitudinal de Norte a Sur y una gran imprecisión en la definición del límite urbano, hecho que se acentúa en la Banda Sur. No obstante se ha determinado un Área Urbana dentro de los siguientes límites: al norte, este y sur, la calle Coronel Concha y una línea que marca el deslinde de los parcelamientos eminentemente rurales. Al oeste, los arroyos de las Charcas y de las Chilcas.

La estructura vial secundaria está conformada por: la calle Sarmiento, vínculo, con la Ruta Nacional N° 146, la calle Centenario, que a través del puente produce el vínculo entre las Bandas, subsiguiendo como calle H. Irigoyen.

En el transversal: las calles San Martín y Belgrano.

Entre los equipamientos específicos destacados figuran: la Escuelita de Sarmiento y la Hostería.

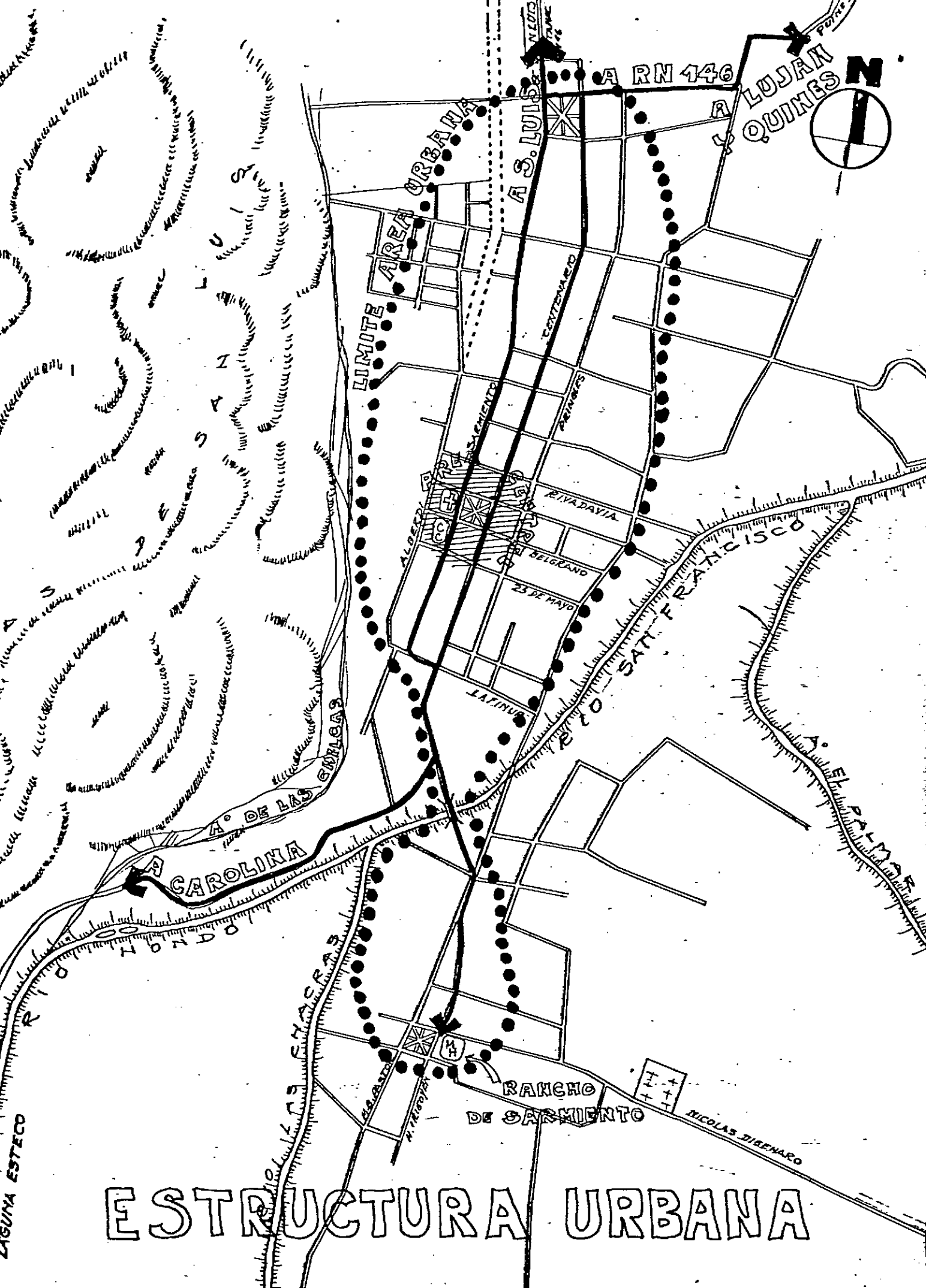
La dispersión urbana de la localidad es muy grande, tal como se aprecia en el siguiente cuadro donde se mide la transferencia de suelo rural a urbano no ocupado.

Sup.total suelo urb m2.	Sup.total suelo ocup m2.	Sup.total suelo lib. m2.	% suelo ocup.	% suelo lib.
1.420.000	426.000	994.000	30	70

El Area Central, si no totalmente definida se sitúa en tramos de las calles Centenario, Belgrano, San Martín y Sarmiento.

Desde el punto de vista residencial existe una diferenciación, tal como se ha mencionado entre las Bandas norte y sur.

En la primera, la magnitud de las parcelas y la densidad configuran una ocupación de tipo urbano con densidad baja. Mientras que en la segunda, los fraccionamientos son mucho más amplios y están en el límite de lo rural en lo relativo a densidad.



ESTRUCTURA URBANA

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 anti-económico de los recursos.

Para prevenir esta situación negativa, se delimitará el Area Urbana, deslindándola del Area Rural, 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 predominio de los mismos: en:

- Residenciales
- Centrales
- Industriales
- Esparcimiento

Se determina para cada una de ellas 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.

Examinado 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 formulación 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 comu

nicación 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.

3. PLAN DIRECTOR

Según se establece en los objetivos de la propuesta de ordenamiento, una de las metas buscadas es impedir la dispersión urbana, por ello se ha establecido un límite que deslinda el Area Urbana de la Rural.

Por características especiales de la localidad, analizadas en la parte correspondiente a Estructura Urbana, esta Area Urbana es considerablemente extensa y en el sector de la Banda Sur de muy baja densidad. Pero contando con la mayoría de la infraestructura convencional y con habitantes que no obstante vivir en fracciones amplias tienen un modo de vida urbano, se ha considerado necesario reconocer una situación de hecho atípica.

Desde el punto de vista de la zonificación, en los aspectos residenciales, se ha optado por dos grados de densidad; una de tipo medio-bajo, la R1 y otra de tipo muy bajo, la R2.

Se ha tratado de densificar y definir la Zona Central, ubicándola sobre la calle Centenario, entre 25 de mayo y Rosenda Quiroga, y la plaza.

La Zona Industrial se ha ubicado al este de la localidad, a la vera del camino que conduce a Laguna de las Palmas. La fracción cuenta con infraestructura adyacente y una adecuada conexión vial con la Ruta Nacional N° 146, que impedirá perturbaciones en la Zona Residencial con su tráfico espe-

cífico.

La Zona de Esparcimiento se ha localizado en diferentes sectores que cuentan con obras en construcción o realizadas o bien se trata de zonas de natural capacidad para tal actividad.

Desde el punto de vista circulatorio, se ha definido una red secundaria, buscando implementar una adecuada vinculación interurbana.

No se ha delimitado Zona de Ensanche urbano pues el Area Urbana involucra una superficie de tierra ampliamente capaz de abastecer las demandas de suelo urbano previstas por las proyecciones de población hasta bastante más allá del año 2000:-

EL PLANO DIRECTOR ES COINCIDENTE CON EL PLANO DE ZONIFICACION Y ESTA UBICADO EN EL APARTADO IX, JUNTO AL CODIGO URBANISTICO.

VIII IDENTIFICACION DE OBRAS Y REQUERIMIENTOS PARTICULARIZADOS.
ORGANISMOS CONCURRENTES Y/O RESPONSABLES DE PARTICIPACION.

C R I T E R I O S G E N E R A L E S

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 de satados y regulados por áquel, 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 en 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. Deben 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. Habiendo 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 acordonamiento y pavimentación

Previo a encarar obras de pavimentación habrá de solicitarse a la Dirección Provincial de Vialidad el estudio y proyecto de niveles y cordones de la localidad. Toda vez que esté finalizada la construcción de esta obra, recién se estará en condiciones de encarar las obras de pavimentación, con arreglo a la prioridad definida por la estructura vial interna según obra en el Plano Director.

2 - Proyecto de apertura de camino entre Quebrada de López, Laguna Esteco y Río Hondo

Se trata de abrir un camino que vincule tres de los puntos más atractivos de la localidad: Quebrada de López, Laguna Esteco y Río Hondo, para finalmente enlazarlo con el cami-

no de caracoles que conduce a la localidad de Carolina. Ello conformaría un interesante circuito turístico, rico en paisajes naturales y cuya longitud es del orden de los 10 Km.

La Dirección Provincial de Vialidad es el organismo que ya ha realizado un proyecto sobre el tema.

3 - Proyecto de vínculo de la Red telefónica local

Este proyecto que establecerá la vinculación con el sistema de radioenlace provincial, se encuentra en ejecución, no obstante se lo incluye en esta sección debido a considerarse una obra prioritaria que colaborará en el potencial desarrollo de la localidad. Los organismos intervinientes son la Cooperativa San Francisco y ENTEL.-

EQUIPAMIENTO

Salud

4 - Proyecto de Hospital

La Dirección Provincial de Arquitectura ha realizado un proyecto que se encuentra aprobado y en proceso de análisis de presupuesto. El mismo posee una superficie del orden de los 1500 m². y tendrá una complejidad de nivel III.

Educación

5 - Proyecto de la Escuela Normal Superior

La Dirección Provincial de Arquitectura ha realizado un proyecto que se encuentra en las últimas fases de aprobación y que cubre una superficie del orden de los 2500 m2.

Esparcimiento

6 - Proyecto de Playón Polideportivo

Este se encuentra en las primeras fases de ejecución, por ello se lo incluye en esta sección.

7 - Proyecto de diversos campings

La Quebrada de López, Laguna Esteco y de las Palmas configuran un espectro de puntos de belleza natural ponderable que debería abastecer tanto a pobladores como a visitantes. Para ello es necesario dotarlos de un equipamiento adecuado.

Los organismos intervinientes son las Direcciones de Asuntos Municipales y de Turismo.

Hotelería

8 - Proyecto de rehabilitación de la Hostería San Francisco

Este debería ser un proyecto prioritario ya que la localidad cuenta con el edificio y una corriente turística significativa.

Los organismos intervinientes son las Direcciones de Asuntos Municipales y Turismo.

9 - Mejoramiento del paisaje urbano

En la etapa del Diagnóstico ya se 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 la plaza de la Banda Norte

Esta plaza posee una forestación bastante antigua y merecedora de respetarse buscando mejorarla y completarla.

Debe buscarse convertirla en un punto de interés y encuentro. Para revertir su actual situación de falta de caracterización se propone encarar su rediseño mediante el agregado de algunas de las funciones que indica-

tivamente se mencionan con arreglo a necesidades locales:

- pequeño anfiteatro
- sector destinado a mesas para servicio de bar
- juego de niños
- fuente y/o espejo de agua
- grupo escultórico

Se debe poner el mayor esmero en obtener, un buen nivel de diseño, 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 locales.

Plaza de la Banda Sur

Tratándose ésta de la original de la localidad y configurando con el entorno de los edificios y la iglesia un enclave de cierto valor histórico, se propone realizar un estudio particularizado a los efectos de recuperar sus líneas de diseño y carácter originales y origen histórico, a la vez que convertirla en otro punto de atracción turística.

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 to-

marse 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 segmento, 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 tejidos 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 no existir en la localidad profesionales de este campo, las posibilidades de mejoramiento son más escasas. Dado la magnitud de las comunidades, cabe ensayar una acción de apoyo y persuasión que consistirá en el periódico deslazamiento de un arquitecto de la Asesoría de Desarrollo a los efectos de contactarse con el pequeño grupo de personas que actúan en la esfera de la construcción, aclararles conceptos que surjan de la aplicación del Código Urbanístico, exponer sugerencias en cuanto a criterios y líneas de diseño a

seguir, y promover el rescate y adecuada utilización de las tipologías y materiales locales.

Esta heterodoxa sugerencia, desde el punto de vista del planeamiento tradicional, debe ser juzgada a la luz de la magnitud y particular característica social de la localidad.

d - Contrucción 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 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.

Esto implica un criterio desarquetado de economía.

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 cons-

trucción 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 establece la forestación de la avenida de acceso, y reforestación de la planta urbana.

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

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y crear las condiciones que tiendan a favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de San Francisco 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, normas de forestación, trama circulatoria, preservación de las condiciones ambientales, preservación de ámbitos históricos y todo aquello que tenga relación con el ordenamiento territorial de la localidad de San Francisco, sentando las bases para encuadrarse en el proceso de planeamiento.

Por ello:

EL SEÑOR.....

.....

Art. 1º.- Apruébase el proyecto de Código Urbanístico para la jurisdicción de la Municipalidad de San Francisco, el que está integrado por los siguientes instrumentos:

- 1 - Plano Director y de Zonificación
- 2 - Código Reglamentario
- 3 - Planilla de Usos
- 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 y 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 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)

Es la destinada al uso predominante de asentamientos humanos y sus complementarios compatibles.

Art. 7º.- Zona Industrial (I):

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

Art. 8º.- Zona de Esparcimiento (E):

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

C A P I T U L O I I

Art. 9º.- 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.

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

- 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 construída sobre la superficie de la parcela.

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

- f - Plano de Zonificación: Coincidente 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. 10°. 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 cesa.
- c - Solamente serán admitidas las acciones de conser-

vacación, de las instalaciones y estructuras existentes no permitiéndose ampliar las mismas.

- d - Cuando fuera imperioso, por razones propias del ordenamiento urbanístico, 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 para ello.

Art. 11º.-Parcelamiento:

En el área 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 Ha.
- Otras formas de amanzanamiento serán aprobadas por la autoridad municipal ad-referendum de la Asesoría de Desarrollo.
- Las dimensiones fijadas para los parcelamientos son mínimos.
- b - Zona Central y Residencial 1: Las parcelas tendrán como mínimo 15 m de frente y 450 m². de superficie.
- c - Zona Residencial 2: Las parcelas tendrán como mínimo 20 m de frente y 600 m² de superficie.
- d - Zona Industrial: Las parcelas tendrán como mínimo 20 m de frente y 600 m². de superficie.
- e - Zona de Esparcimiento: Las parcelas tendrán como

mínimo 1 Ha.

Art.12º.- Zona Rural:

- a - Hasta tanto la Subsecretaría de Asuntos Agrarios reglamente las dimensiones definitivas para los parcelamientos rurales, se establecen la superficie mínima de 4 Ha.
- b - Las parcelas localizadas en el Area Rural provenientes de fraccionamientos preexistentes, se ajustaran en caso de construcción a los indicadores correspondientes a Rl.

Art.13º.- 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.14º.- A partir de la vigencia de la presente no se admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos y las crecidas como resultantes de lotes construídos, cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas en el artículo 11º.-

Art.15°.- En caso de anexión parcial de parcela, no se admitirá que la superficie de la parcela cedente sea menor de los mínimos establecidos para cada zona.

Art.16°.- Cuando se produzca 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 en la Zona de Esparcimiento.

Art.17°.- 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.

Se encuentran exceptuadas de cumplir este artículo la Zona de Esparcimiento.

Art.18° - Ochavas:

Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, las que se trazarán por medio de un triángulo isósceles con vértice en el punto esquinero y cuyos lados medirán:

a - Cuando el ángulo esquinero sea mayor o igual de

120°, el lado debe medir 2,5 m.

- b - Cuando el ángulo esquinero sea menor o igual de 75°, el lado debe medir 3,5m.
- c - Cuando el ángulo esquinero sea igual a 90° el lado debe medir 4m.
- d - Se aceptarán ochavas de dimensiones diferentes de las reglamentarias, cuando se trate de edificios construídos con anterioridad a la presente, pero deberá adoptarse la reglamentaria al efectuarse la renovación total o parcial de los mismos.

Art.19°.- Veredas:

- a - El solado de las veredas será construído con lajas de piedra de San Luis color negro.
- b - El nivel de la misma lo establecerá la Oficina Técnica Municipal.
- b - Zona Central: Es obligatorio construir veredas, cuyo ancho será de 2 m. y se construirá solado en toda su extensión dejando un cantero de tierra de 0,80 m. x 0,80 m. destinado a forestación donde lo indique la autoridad municipal.
- c - Zona Residencial: El ancho será de 1,40 m. y se dejará una franja de tierra del resto del ancho de la vereda paralela y adyacente al cordón, des

tinada a implantación forestal y tratamiento de césped o verde ornamental. Esta será interrumpida solamente por los pasos de ingreso a las viviendas.

Art. 20º.- Terrenos Baldíos

Los terrenos baldíos existentes en la Zona Central están obligados a construir veredas, según lo dispuesto en el articulado correspondiente y un cerco de tejido alambre de 1,80 m. de altura sobre la línea municipal, y plantar una especie arbustiva, por ej. leucaena.

Art. 21º.- 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: $FOS = 0,5$. Se podrá ocupar con construcción estable el 50% de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.
- c - Zona Industrial: $FOS = 0,5$. Se podrá ocupar con construcción estable el 50% de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.

- d - Zona de Esparcimiento: $FOS = 0,3$. Se podrá ocupar con construcción estable una superficie cubierta total igual al 30% de la superficie de la parcela.

Art.22º.- Factor de Ocupación Total (FOT)

- a - Zona Central: $FOT = 1$. Se podrá construir una superficie cubierta total equivalente al 100% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.
- b - Zona Residencial 1 y 2: $FOS = 0,7$. Se podrá construir una superficie cubierta total igual al 70% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.
- c - Zona Industrial: $FOT = 1$. Se podrá construir una superficie cubierta total igual al 100% de la superficie de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.
- d - Zona de Esparcimiento: $FOT = 0,5$. Se podrá construir una superficie total igual 50% de la superficie de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.

Art.23º.- 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 superar esa altura siem

pre que sean tratados arquitectónicamente.

- b - Quedan exceptuados de esta restricción los edificios industriales localizados en Zona Industrial y en Zona de Esparcimiento

Art. 24º.- Retiros de Edificación

a - Zona Central:

1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente sobre 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.

b - Zona Residencial

1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de 3m. 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 parcela y nunca menor de 6 m.

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

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

Art.25°.- Marquesinas y Toldos

El ancho máximo de las marquesinas y toldos será igual o inferior a $\frac{2}{3}$ del ancho de la vereda.

Su altura mínima será igual a 2,5 m.

Queda prohibida la instalación de estructuras de sosten fuera del predio.

Art.26°.- De los Ejes Divisorios

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

Zona Residencial:

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.27°.- Iluminación y ventilación:

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

Art.28º.- 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.29º.- 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, FOS 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.30º.- 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.

Aquellos usos que no estén específicamente mencionados en la planilla, deberán ubicarse por analogía

con los que lo estan. Esto será establecido a criterio del municipio y/o la Dirección Provincial de Planejamento Urbano.

Se entiende que los usos que no estan específicamente permitidos en cada zona y no se ajustan al parágrafo anterior, estan prohibidos en la misma.

Art.31º.-Superficie para estacionamiento

Será obligatoria la provisión de superficie para el estacionamiento de vehículos automotores según la actividad. Se establece un módulo de estacionamiento mínimo de 25 m2.

En la planilla de Usos se especifica la cantidad de módulos requeridos por cada actividad.






Art.32º.-Las pautas de Forestación incluidas como anexo del presente Código son de cumplimiento obligatorio.

P L A N I L L A R E S U M E N								
ZONA	FOS	FOT	ALTURA	R E L I R O S			P A R C E L A M I E N T O	
				Frete	Fondo	Lateral	Frete	Superficie
CENTRAL	0,6	1	10m	-	20%	-	15 m.	450 m2.
RESIDENCIAL 1	0,5	0,7	10m	3	20%	3	15 m.	450 m2.
INDUSTRIAL	0,5	1	-	-	-	-	20 m.	600 m2.
ESPARGIMIENTO	0,3	0,5	-	-	-	-	-	10.000 m2.
RESIDENCIAL 2	0,5	0,7	10m	3	20%	3	20 m.	600 m2.

PLANILLA DE USOS

ACTIVIDAD \ ZONA		RESIDENCIAL		CENTRAL	ESPARCIMIENTO	INDUSTRIAL	RURAL	NORMAS DE ESTACIONAM.
		R1	R2	C	E	I	RU	
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	●	●	●		▲		
	VIVIENDA COLECTIVA	●	●	●				1
	HOTELERIA	●		●				2
CULTO		●		●				
EDUCACION	ESCUELA PRIMARIA	●	●	●	●			6
	ESCUELA SEC. Y TECNICA	●		●				6
	ACADEMIA PROFESIONAL	●		●				6
SANIDAD	PRIMEROS AUXILIOS	●	●	●	●	●		
	CONSULTORIO	●	●	●				6
	INTERNACION	●		●				6
SOCIO CULTURAL	CLUB SOCIAL	●	●	●	●			6
	BIBLIOTECA	●		●	●			
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO DIARIO	●	■	●				
	MINORISTA EN GRAL.	●		●				
	SUPERMERCADO	●		●				4
COMERCIO MAYORISTA	EN LOCAL CUBIERTO					●		6
	EN PLAYA CUBIERTA					●		5
ADMINISTRAC.	OFICINA PUBLICA			●				6
	OFICINA PRIVADA	●		●				6
ESPARCIMIENTO	LOCAL CERRADO			●	●			
				●	●			
				●	●			4
	LOCAL ABIERTO				●			4
		▲	▲		●			4
		▲	▲		●			
SERVICIO DEL AUTOMOTOR	ESTACION SERVICIO	◆		◆	◆	◆		
	TALLER MECANICA LIGERA GOMERIA CHAPA PINTURA TALLER INTEGRAL.					●		5
INDUSTRIA	TALLER					●		6
	DEPOSITO					●		6
						●		6
						●		6
						●		6
	FABRICA					●		6
						●		6
						●		6
						●		6
RURAL	VIVERO CRIADERO TAMBO QUINTA FERIA GANADERA						○	

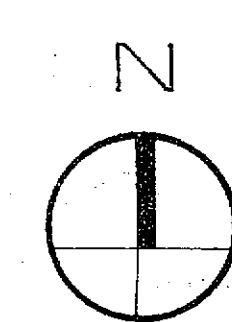
REFERENCIAS DE LA PLANILLA DE USOS

-  Uso permitido.
-  Una única vivienda por parcela y como complementaria del uso principal.
-  En rutas y avenidas, con una superficie mínima de 1500 m².
-  Se estudiará cada caso particularmente.
-  Se localizará sólo en lotes de esquinas.

ESTACIONAMIENTO

1 módulo = 25 m².

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



LUJAN PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: **PARCELAMIENTO**

EQUIPO PROVINCIAL:
DIRECTOR D.P.P.U. - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA
SR. HUGO O. AGUIERO
SRA. NORMA P. DE GALOPPO
DACTILOGRAFA - NORMA B. BELZUNCE

ASESORIA DE DESARROLLO
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: ESC. 1:5000
FECHA JUL 1981

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 - demuestren 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 terminantemente prohibido realizar podas de árboles sin autorización ~~de~~ la Dirección de Bosques y Tierras Fo-

restales.

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

- b - En caso de necesidad de corregir quiebras 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 suministrado 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 exis-
tente 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.

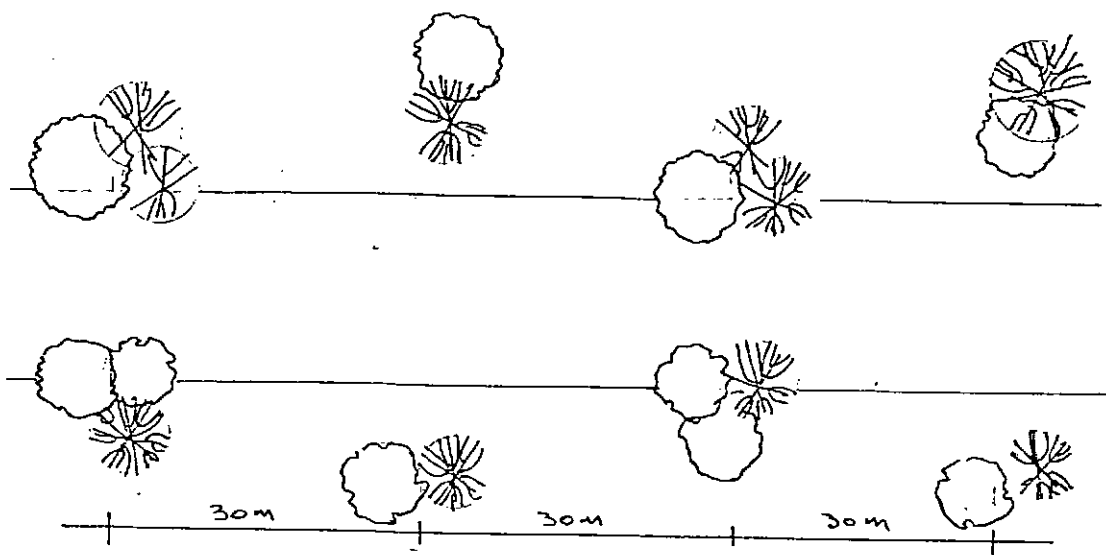
AVENIDA DE ACCESO

a - Especies a utilizar y características:

aguaribay	-perenne	-fruto rojo
sófora	-caúca	-flor blanca en racimos

b - Forma de plantación

Se hará en ambos costados de la calzada según el siguiente ordenamiento: una fila interior a la calzada de eucaliptus viminalis, una fila exterior a la misma de agaribay, poniendo dos y tres ejemplares juntos respectivamente.



AVENIDAS

a - Especie a utilizar y características

Eucaliptus viminalis

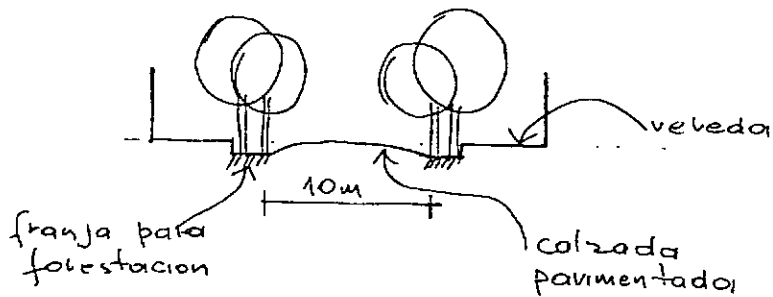
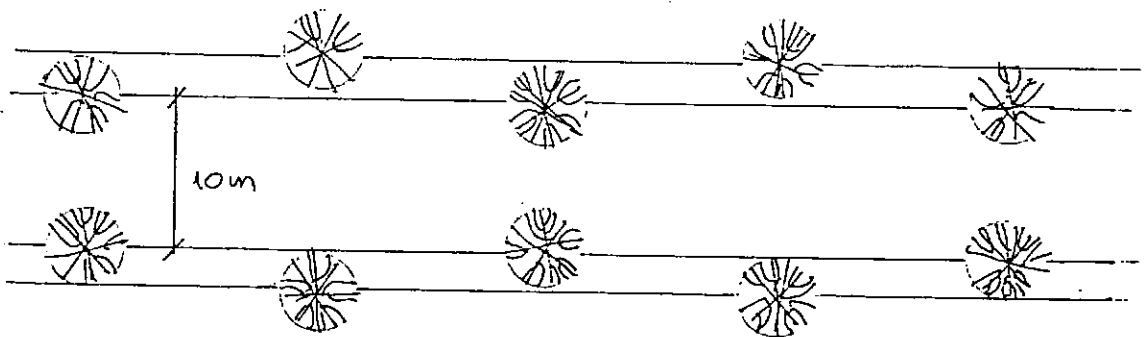
-perenne

acacia melanoxylon

-perenne , -flores amarillas

b - Forma de plantación

Se hará en hilera en ambas aceras, alternando las especies y su alineación.



CALLES

a - Especies a utilizar y características

Arboreas

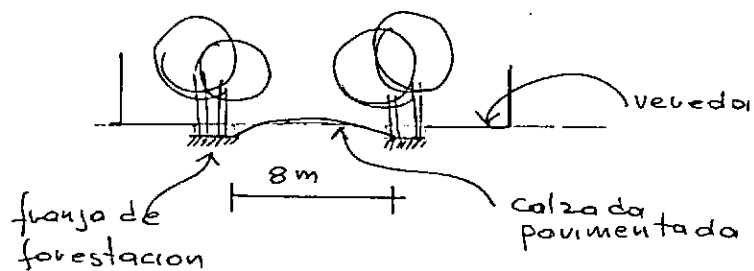
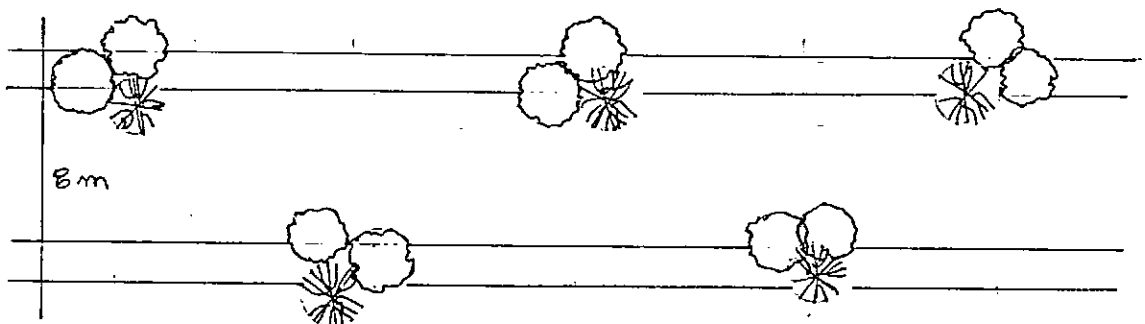
lapacho -caduca - flor rosada

Arbustivas

ibiscus perenne - flor rosada

b - Formas de plantación

Se hará en grupos, combinando una especie arborea y 2 arbustivas.



ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Debido a la pequeña magnitud de la localidad, quizás no se pueda pretender disponer de una persona exclusivamente dedicada a resolver los problemas técnicos del Ordenamiento Urbano.

Por ello podría afectarse parcialmente a un empleado municipal, que posea instrucción de nivel secundario, para que realice las siguientes tareas:

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 encargado 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 beneficioso para toda decisión a tomar, tanto respecto al núcleo urbano, como al conjunto provincial.

- d - Mantenimiento de 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. Muchas 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 en la Provincia.

LUJAN

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

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Antiguamente se llamó Río Seco.

Durante la visita de campaña que hizo en 1858 el gobernador don Justo Daract, mandó delinear treinta manzanas para nuclear la población.

Por la misma época, la familia Montiveros-Gatica en cumplimiento de una promesa erigió un oratorio que es el origen del actual templo que fué consagrado a la Virgen de Luján. Lo construyó al lado de su casa y se cree que esto dió nombre a la localidad.

Asimismo cedió el terreno situado al frente de la residencia para construir una plaza que es la actual plaza Montiveros.

También el templo consagrado a San Juan Bautista fué origen de una promesa elevada por el Coronel Loyola en una campaña donde estaba en juego la salvación de su vida.

De esta manera la creación de la localidad se articuló en base a la erección de esos dos templos.

En 1871 se efectuaron algunas ampliaciones regularizándose el trazado de la localidad que probablemente no ha

variado demasiado desde entonces.-

2. A S P E C T O S F I S I C O S

2.1. MEDIO NATURAL

Clima

El clima es de tipo continental, con inviernos fríos, veranos calurosos y lluvias estacionales, suficientes. Las temperaturas extremas varían entre -8°C y 24°C respectivamente en invierno y verano.

En el área de influencia de las Sierras de San Luis el clima toma particularidades características denominándose "clima de las sierras" y es del tipo templado.

Los vientos predominantes son del norte y este, siendo los primeros cálidos y los últimos frescos.

Las precipitaciones anuales registran valores comprendidas entre las isohietas de los 400 y los 500 mm.-

Topografía

Al pie de la Sierra Alta, a más de 600 m sobre el nivel del mar se localiza la villa. Su relieve manifiesta una pendiente suave del 0,5% al 1% de orientación suđ-oeste noroeste.

Edafología

Presenta un suelo de textura arenosa, sin estructura. Es

te manto varía su espesor a medida que se aleja del río, con 0,50 m de profundidad a orilla del mismo y 5,10 m a los 700 m al este.

El suelo es favorable para el cultivo de toda clase de frutales y hortalizas, muy especialmente para el naranjo que ha sido una de las más importantes producciones de la fruticultura local.

Paisaje

La proximidad a la Sierra Alta, a sólo 2 Km. al SO, brinda a Luján un marco paisajístico de verdadera belleza. Presenta la localidad todavía un aspecto suburbano, con sus extensos potreros y huertas y las aisladas construcciones donde apenas se insinúa la villa.

2.2. PARCELAMIENTO - Ver plano

Las Avenidas Pringles y Centenario vertebran la localidad y articulan las manzanas de dimensiones muy grandes y formas irregulares.

El parcelamiento, por su parte también presenta dimensiones muy exageradas.

Del mismo modo sus formas, provenientes de las relaciones frente-fondo muy extremas, son múltiples.

2.3. USO DEL SUELO

Actividades - Ver plano

Edad y Estado

La construcción es predominantemente antigua, su edad oscila entre los 40 a 80 años y su estado de conservación es diverso, aunque aún sigue prestando servicios.

Además existe un grupo de construcción reciente, de 38 viviendas que representan el 10% de los edificios de la localidad. Se encuentra totalmente terminado y en un grado de conservación correcto .

2.4. OCUPACION DEL SUELO

Altura

La localidad está construida en planta baja.

F.O.S.

<u>Superficie construida</u>	<u>33.065 m2.</u>	= 0,01
Sup. área urbana neta	2.000.000m2	

F.O.T.

Al estar totalmente construido en planta baja el FOT se iguala al FOS.

2.5. RED VIAL

Accesos - Ver plano

El acceso se produce actualmente por la ruta Nacional N° 146, que al introducirse en la localidad, variando su di

rección responde a los nombres de: Avenida Centenario, Avenida Pringles y Avenida 25 de mayo, en sentido nortesur.

Trazado

Su damero irregular se conforma en torno a la actual traza de la ruta Nacional N° 146, la que asume el rol de eje principal de la estructura vial.

Características técnicas y estado

Todas sus vías, tanto primarias como secundarias son de suelo natural, manifestando estados de conservación medianos que responden a su uso e importancia en la red y a la dificultad y alto costo del mantenimiento.

2.6. TRANSPORTE

Terminal de Omnibus

No existe edificio de Terminal. El ascenso y descenso de pasajeros se realiza en una parada localizada frente a la Municipalidad, en la calle Pringles.

En vinculaciones de larga distancia, la localidad está servida por:

C.O.T.I.L. : 3 frecuencias semanales con La Rioja y San Luis y también con Quines y Candelaria en el nivel local.

E.T.A.D. : 3 frecuencias diarias con San Luis.
T.A.C. : 4 frecuencias diarias con Villa Dolores y
San Luis. Pudiendo conectarse con Córdoba,
Buenos Aires y Mendoza.

2.7. CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

Indice de motorización

En la localidad se registran 83 unidades automotores lo que arroja un índice de motorización igual a 1 automotor cada 16 habitantes.

Sistema circulatorio

La dimensión de sus vías permite de hecho la doble circulación.

Situaciones conflictivas

No se detectan situaciones conflictivas en el sistema circulatorio en la localidad.

2.8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Agua Potable - ver plano

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

La red originaria fue instalada por OSN y la extensión actual fué realizada por la Dirección Provincial del Agua.

La fuente de provisión son las aguas que provienen del embalse a través del canal revestido de riego en la localidad.

La Dirección Provincial del Agua ha registrado la necesidad de dotar a Luján de defensas y desagües pluviales en la planta potabilizadora, casilla para depósito y administración.

La calidad del agua "es bacteriológicamente apta" según el Departamento de Inspección Sanitaria.

La dotación es de 250 lts./hab./día.

Cloacas

No existe sistema público de eliminación de excretas.

La reducción se realiza por medio de pozos absorbentes domiciliarios.

Energía eléctrica - Ver plano

El servicio de energía eléctrica domiciliaria se extiende al 80% del área urbana y la sobrepasa, sirviendo también a las zonas rurales aledañas a la Ruta Nacional N° 146.-

El fluido proviene del Circuito interconectado Provincial de 33 Kv.

Alumbrado Público - Ver plano

La red cubre el 30% de la localidad y presta el servicio por medio de lámparas incandescentes.

Teléfonos

No existe red telefónica domiciliaria, ni cabina de larga distancia.

Gas y Supergas

El combustible frecuentemente utilizado en la localidad es el gas envasado en garrafas procedente de Villa Dolores y San Luis.

Desagües pluviales

El desagüe pluvial se realiza por pendiente natural de terrenos.

Forestación

La planta urbana se encuentra forestada en el 60% pero sin criterios preestablecidos.

Áreas inundables

No existen áreas inundables.

Sistema de Riego

Toda la localidad se encuentra servida por la amplia red de riego que supera la planta urbana y se extiende hasta áreas predominantemente rurales.

Recolección de residuos sólidos

El municipio realiza la recolección de residuos y su des-

tino final es a cielo abierto junto al río, que al crecer los desperdiga.

Edificios de valor histórico-cultural

La Biblioteca Popular Sarmiento, si bien en la actualidad funciona en un edificio relativamente nuevo, su creación data de 70 años.

Las Iglesias: de la Virgen de Luján, en 1856 y de San Juan Bautista de 1860.

Ambas se encuentran en estado de conservación deficitario, habiendo casi perdido sus rasgos constructivos-históricos. Conservan sólo algunos elementos, por ejemplo, sus portales, dinteles y fachadas.

La casa de la familia Gatica-Montiveros, frente a la plaza Montiveros. Tiene ésta la tipología de la arquitectura clásica del siglo XVIII y si bien se encuentra en un deficiente estado de conservación aún se aprecian los rasgos que la hacen valorable.

3. COBERTURA DE SERVICIO

3.1. SALUD

La localidad está servida por un hospital Complejidad III que pertenece al Area Sanitaria I, dependiente de San Luis.

<u>Servicios</u>	<u>Dotación de personal y capacidad</u>
Clínica médica	2 médicos
Odontología	1 odontólogo
Obstetricia	1 obstetra
Internación	7 camas
Administración y demás servicios	6 personas

3.2. EDUCACION

La Enseñanza a nivel primario se imparte en los siguientes establecimientos:

Escuela N° 52 "Submarino ARA San Luis" de 200 alumnos,
18 docentes, funciona en doble jornada.

Escuela N°182 "El Molino" 38 alumnos - 2 docentes

Escuela N°164 "Los Pejes" 68 alumnos - 4 docentes

Escuela N° "El Bañadito" 25 alumnos - 1 docente

La Enseñanza en el nivel secundario se imparte en los siguientes establecimientos:

Escuela de Comercio N° 6 "Fragata Sarmiento", 65 alumnos,
11 docentes.

Escuela Profesional N° 6 "Rosendo Quiroga" , 16 alumnos,
8 docentes.

Ambas funcionan en distintos turnos en el mismo edificio que es propiedad del Consejo de Educación.

Su estado de conservación es deficiente y presenta fisuras horizontales entre losa y mampostería.

Utilizándose el mismo edificio, en 1977 se implantaron estudios de especialización en Capacitación Agraria que no prosperaron por falta de recursos humanos y materiales.

Hasta 1979 funcionó la especialidad Carpintería, que se cerró por falta de alumnos.

Existe además una Biblioteca popular con 2.000 libros.

3.3. ESPARCIMIENTO

Existe un sólo club, el Deportivo Mitre. Es muy pequeño y actualmente sólo se practica fútbol. Es propuesta de sus socios ampliar sus instalaciones a los efectos de poder incorporar vóleibol y pelota al cesto.

3.4. SEGURIDAD

El Destacamento N° de Policía cubre el rubro en la localidad.

Existen además las siguientes Organizaciones Voluntarias:

Asociación de productores Hortícolas

Cooperativa Eléctrica

Cooperativa del Agua Potable

Comisión de Fomento

Cooperadoras escolares

Cooperadora del Hospital

Asociación Amigos de Luján

3.5. COMUNICACIONES

ENCOTEL sirve a la localidad en los rubros específicos y la Dirección Provincial de Energía y Comunicaciones está construyendo las instalaciones para proveer una cabina de T.E. de larga distancia a funcionar en el Centro Cívico.

3.6. BANCOS

No posee servicios bancarios. Se opera con la sucursal del Banco Provincia de San Luis sita en Quines. Existe tramitación para la localización de una Delegación del Banco de San Luis.

3.7. COMERCIO

Según la clasificación de diario, periódico y ocasional, la localidad cuenta un número de 29 locales de comercios, 9 de ellos de ramos generales.

3.8. HOTELERIA

Existen 2 establecimientos: uno de categoría la. A y otro 3a., ambos totalizan 245 plazas. El primero es la Hostería del SMATA y está situado a 4 Km de la localidad.

3.9. CULTO

Existen dos Iglesias católicas: la de la Virgen de Luján y San Juan Bautista.

3.10.VIVIENDA

El Censo Nacional de Población y Vivienda ha arrojado la cifra de 389 viviendas existentes en la localidad.

Por su parte, según el Programa del IPVU se ha licitado un lote de 24 unidades a finalizarse en diciembre de 1981, que aún no se han empezado a construir.

Con los valores actuales se determina un promedio de 3,42 habitantes por vivienda.--

3.11.LUGARES DE INTERES TURISTICO

Todo el entorno serrano constituye un atractivo y agradable panorama con evidentes posibilidades turísticas que en pequeña parte son explotados y podría constituir un importante recurso económico para la localidad.

El clima es benigno tanto en invierno como en verano resultante del marco serrano que le crea un microclima muy placido.

Las plantaciones de naranjo con el perfumado azahar agregan en primavera un atractivo más.

En las cercanías se encuentran:

El Cebollar.

Termas de Agua Amarilla, pequeña fuente de agua termal sulfurosa. Aunque en la actualidad el camino se encuentra inaccesible al automóvil, es posible corregir este inconveniente.

La Quebrada de Las Higueritas, a 7 Km. al sur de la localidad.

Dique Luján y Vía Crucis.

La costa del Río Luján, es suficientemente atractiva como para que en verano se convierta en espontáneo balneario. No se presta a la construcción de instalaciones estables debido a la fuerza de las corrientes durante el verano.

4. A S P E C T O S E C O N O M I C O S

4.1. ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Existe una pequeña fábrica artesanal de ladrillos y 2 depósitos de bebida y materiales de construcción respectivamente.

Matadero Municipal

Sus instalaciones son sumamente precarias y sólo sirven a la localidad. En época de turismo incrementa su actividad debido a la afluencia de turistas a la Hostería de SMATA.

Se faenan término medio 4 animales diarios.

4.2. ACTIVIDAD COMERCIAL

Además de lo apuntado en el ítem 3.7. no exige otra actividad comercial.

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 central	\$ 3.800 a 5.000/m2.
Area periférica	\$ 2.500 y 3.800/m2.

4.4. OCUPACION DE LA MANO DE OBRA POR SECTORES PRODUCTIVOS

Agropecuario	15 %
Comercio	10 %
Construcción	20 %
Administración	55 %

4.5. PRESUPUESTO MUNICIPAL

Año 1980	\$ 270.280.000
----------	----------------

Discriminado de la siguiente manera:

Ingresos

Ingresos municipales	\$ 62.307.503
Ingresos nacionales	\$ 139.587.450
Ingresos provinciales	\$ 68.385.037
	<hr/>
	\$ 270.280.000

Egresos

Gastos de personal	\$ 150.531.491
Bienes de consumo	\$ 10.000.000
Servicios	\$ 15.000.000
Transferencias	\$ 2.000.000
Bienes de Capital	\$ 2.000.000

Obras Públicas	\$ 78.148.709
Amortización de la deuda	<u>\$ 2.600.000</u>
	\$ 259.748.709

4.6. ENERGIA FACTURADA

Año 1979 Total \$ 43.640.000

Discriminado de la siguiente manera:

Residencial	\$ 14.183.000
Comercial	\$ 3.919.000
Industrial	\$ 5.354.000
Grandes Usuarios	\$ 5.171.000
Oficial	\$ 9.723.000
Alumbrado público	\$ 5.290.000

4.7. MOVIMIENTO BANCARIO

El Banco de la Provincia de San Luis no tiene sucursal en la localidad y no es posible discriminar el monto de las operaciones realizadas por usuarios de Luján en la Sucursal Quines.

5. MEDIOS DE CONTROL EXISTENTES

La Municipalidad opera en los aspectos de ordenamiento físico con las Ordenanzas de Tránsito y de Conservación del Alumbrado Público.

En la actualidad la Intendencia recomienda las dimensiones de 20m x 50m para las subdivisiones de terrenos urba

nos.

6. PROYECTOS EXISTENTES

Industria

De instalación de una minifábrica envasadora de productos fruti-hortícolas.

A los efectos, la Asociación Amigos de Luján y la Asociación de Productores Hortícolas han elaborado un proyecto que ha sido elevado al Instituto Cuyano de Desarrollo de Comunidades, que obtuvo de una Organización similar de E. E.U.U., un subsidio sin cargo de U\$S 40.200 para materializarlo.

Se cuenta con el local del Centro Experimental de la Dirección de Bosques y Tierras Forestales.

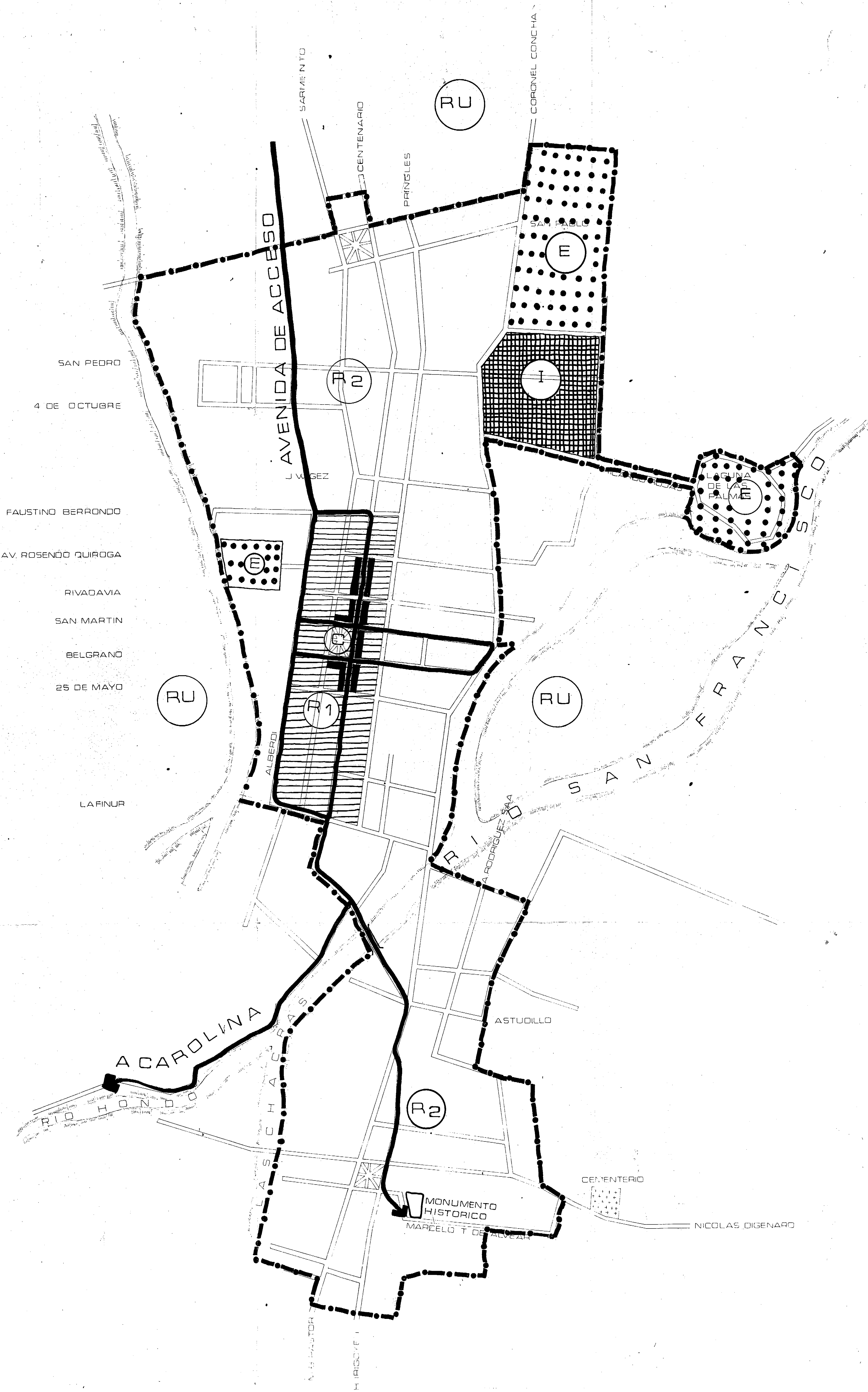
La mini-industria ocupará a 10 ó 15 personas y elaborará dulces de cítricos y de higos, duraznos, damascos y ciruelas que se cosechan en la localidad y que actualmente se pierden. También envasará diversas hortalizas.

Balneario

A los efectos del mejor aprovechamiento de los recursos paisajísticos que ofrece la localidad y su entorno, es aspiración de la comunidad contar con un balneario municipal con camping y complejo deportivo. Para ello se ha solicitado al gobierno provincial la cesión de 44 Has. y el presupuesto requerido.

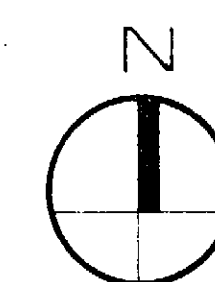
Comunicaciones

La Dirección Provincial de Energía y Comunicaciones está construyendo una cabina para alojar las instalaciones requeridas por el teléfono de larga distancia, que establecerá vínculos a nivel provincial.



REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE ESPARCIMIENTO
- ➡ RED PRIMARIA
- ➡ RED SECUNDARIA



SAN FRANCISCO PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO DIRECTOR

EQUIPO PROVINCIAL

ARQ. MARIA ANGELICA AGUILAR
DIBUJANTE: NORMA P. DE GALOPPO

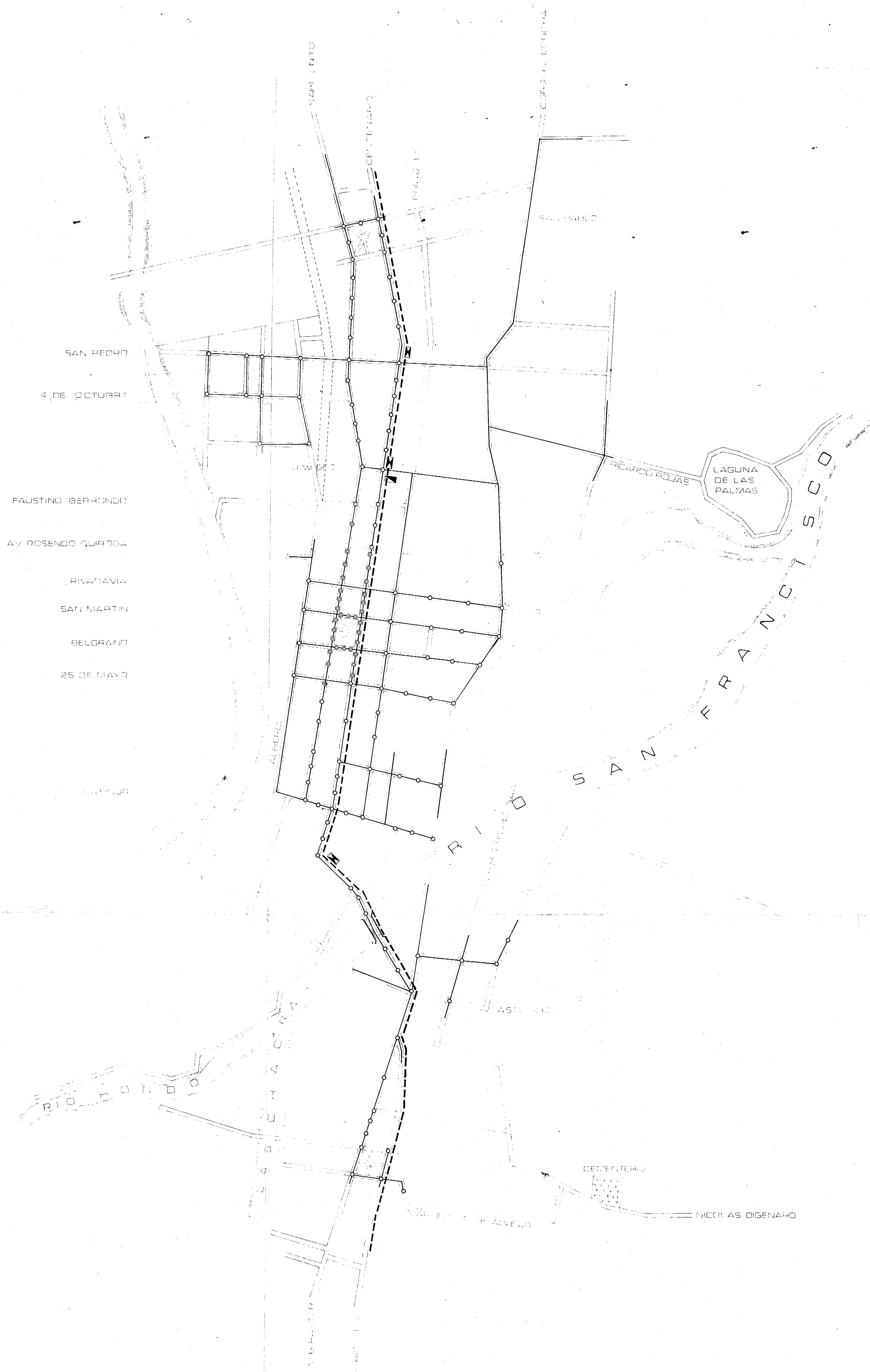
EQUIPO C.F.I.

DIRECTOR: ARQ. RAFAEL SERRANO
COORDINADOR: ARQ. MARTA SEGOVIA

ASESORIA DE DESARROLLO
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

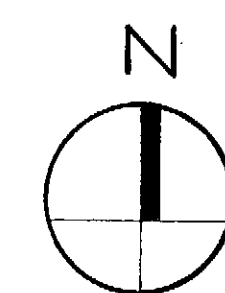
FUENTE DE INFORMACION

ESC. 1: 5000
FECHA



REFERENCIAS

- REO DE ENERGIA ELECTRICA
- - - LINEA DE ALTA TENSION
- LAMPARAS VAPOR DE MERCURIO
- USINA
- ⊗ PLANTA TRANSFORMADORA



SAN FRANCISCO PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: ENERGIA ELECTRICA
ALUMBRADO PUBLICO

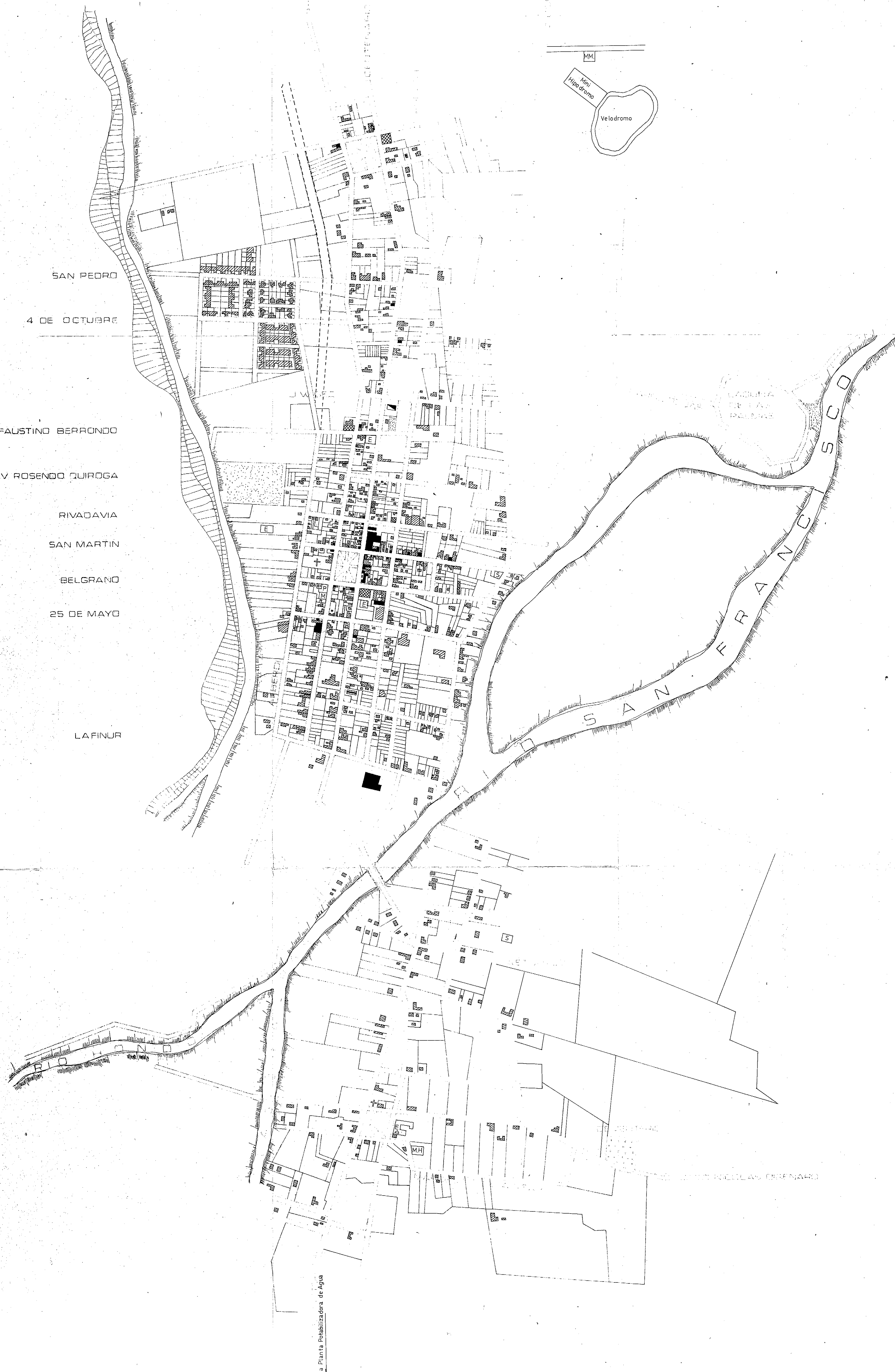
EQUIPO PROVINCIAL:
DIRECTOR: D.P.U. ARG. ADALBERTO M. SOMMER
PROFESIONAL: ARG. ANTONIO A. LORENZO
DIBUJANTES: SR. ALBERTO J. SOGA
SR. HUGO O. AGUIERO
SRA. NORMA P. DE GALOPPO
DACTILOGRAFA: SRA. NORMA BELZUNCE

ASESORIA DE DESARROLLO
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO






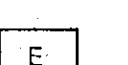
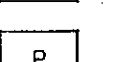
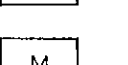
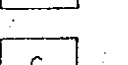
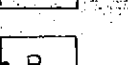
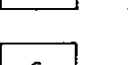
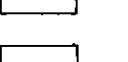
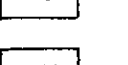
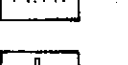
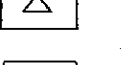
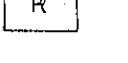
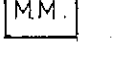
FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESC. 1:5.000

FECHA: JUL. 1981



REFERENCIAS

-  VIVIENDA
-  COMERCIO CON VIVIENDA
-  COMERCIO
-  INDUSTRIA
-  CLUB
-  USINA
-  ESPARCIMIENTO
-  ESCUELA
-  POLICIA
-  MUNICIPALIDAD
-  CORREO
-  BANCO
-  SALUD
-  REGISTRO CIVIL
-  MONUMENTO HISTORICO
-  IGLESIA
-  BIBLIOTECA
-  RENTA
-  MATADERO MPAL
-  FUTURA TRAZA
RUTA PROV. N° 9



SAN FRANCISCO PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO USO DEL SUELO

EQUIPO PROVINCIAL

DIRECTOR D.P.P.U. - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA
SR. HUGO O. AGUIERO
SRA. NORMA P. DE GALOPPO
DACTILOGRAFA - SRA. NORMA BELZUNCE

ASESORIA DE DESARROLLO DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION

ESC. 1: 5000
FECHA: JUL. 1981

V DINAMICA DE CRECIMIENTOS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

1. POBLACION

Si bien es cierto que existen diversos métodos para proyectar poblaciones, cuando la magnitud de estas es pequeña y más aún cuando 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 provisionales del Censo Nacional de 1980, la población total de Luján es de 1.331 habitantes. Después de haber sido la segunda localidad más importante de la provincia, de acuerdo al primer Censo Nacional realizado en 1869 (2.334 habitantes) ha pasado a ocupar el tercer lugar en magnitud de población en el Departamento Ayacucho, después de Quines y San Francisco.

1.2. Crecimientos Intercensales

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

1947 = 1.308
 1960 = 1.616
 1970 = 1.307
 1980 = 1.331

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

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

1947/60 = 16,21 ‰
 1960/70 = -21,14 ‰
 1960/80 = -9,67 ‰

1947/80	= 0,53 ‰
1970/80	= 1,82 ‰

Tanto las tasas del 47/80, como la del 70/80 nos muestran que la población se ha mantenido estancada, aunque dentro de ese período se ha producido un movimiento negativo en el período 60/70 y un crecimiento en el 47/60.

1.3. Proyecciones de Población

Teniendo en cuenta las dificultades expresadas para proyectar poblaciones, se han considerado tres hipótesis para elaborar diferentes proyecciones.

En base a las tasas de crecimiento anual medio por 1.000 habitantes y los datos de población que figuran en 1.2., se puede proyectar la población según las siguientes hipótesis.

Hipótesis A

Utilizando la tasa media de crecimiento (r) para el período 1947/80 = 0,53 ‰, se puede proyectar la población mediante la aplicación de la fórmula:

$$Pf = Po \frac{(2 + rt)}{(2 - rt)} \quad \text{donde}$$

Pf	=	Población final
Po	=	Población inicial
r	=	tasa de crecimiento anual medio cada mil habitantes
t	=	tiempo transcurrido entre Po y Pf.

De acuerdo a esta fórmula:

Población año 1990 = 1.338 habitantes

Población año 2000 = 1.345 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 = 1.355 habitantes

Población año 2000 = 1.380 habitantes

Hipótesis C

Se trata de proyecciones efectuadas por el I.N.P.E. (Instituto Nacional de Planificación Económica). Estas proyecciones están dadas 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 proyectado.

Población año 1990 = 1.292 habitantes

Población año 2000 = 1.274 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 de la hipótesis C de proyecciones nacionales que son las de más alta 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	1.338	1.355	1.292	1.355
2000	1.345	1.380	1.274	1.380

Como puede apreciarse, todas las hipótesis dan una población prácticamente estable y efectivamente este ha sido su nivel desde 1947 con un pequeño crecimiento alrededor de 1960 que rápidamente desapareció. Si bien es una zona con posibilidad

des fruti-hortícola no parece encontrarse una fórmula económica adecuada para su explotación sostenida.

La concreción del Corredor Córdoba - Cuyo y la pavimentación a la ruta a San Luis debieran producir algún impulso, pero en este momento no se puede evaluar su magnitud ni su signo.

Se pondera para el año 1990 una población de 1.355 habitantes y de 1.380 para el año 2.000.

VI RECONOCIMIENTO DEL DEFICIT Y DEMANDA

1. DEFICIT Y DEMANDA DE EMPLEOS

En esta localidad el problema se complejiza en este rubro pues la desocupación esta disfrazada y el 55% de los puestos de trabajo lo provee el Estado.

Por lo tanto para llegar a una estructura productiva sana deberán crearse no solamente para cubrir las demandas que surgirán del crecimiento poblacional sino para producir un traslado de la mano de obra ocupada por el estado al sector privado.

AÑO		1990	2000
HABITANTES		1355	1380
CRECIMIENTO	POBLACION	24	25
	Nº DE FAMILIAS	6	276
	DEMANDA DE EMPLEOS	9	9

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

Si se trata de medir los crecimientos en base a los históricos es evidente que no se producen demandas mayores que las actualmente existentes. Es difícil expedirse en este punto pues las tendencias son encontradas. Por un lado la ri

queza fruti-hortícola de que la disfrutado la localidad ha decaído notablemente por problemas de comercialización y plagas. Por la misma razón no se producirán crecimientos poblacionales. Por otro lado, la realización de algunas obras de alcance regional regional lleva a pensar que podría producirse una reactivación económica con la consiguiente reversión de esa tendencia.

Por lo que ha posteriori del presente trabajo se deberán seguir evaluando los deficit y demandas a la luz de los crecimientos históricos pero también, y detalladamente, los posibles cambios a fin de observar las variaciones y establecer en consecuencia el deficit emergente.

2. DEFICIT Y DEMANDA DE SUELO URBANO

En la actualidad no existe esta demanda y por lo dicho en VI.1, habrá que esperar los procesos y observar los cambios que conllevarán.-

3. DEFICIT Y DEMANDA DE INFRAESTRUCTURA

3.1. Agua Potable

Tanto en la fuente de aprovisionamiento como en la red de distribución se encuentra ampliamente cubierto el rubro y será suficiente también para los crecimientos esperados.

3.2. Energía eléctrica

La dotación de energía es ampliamente suficiente así como también la red de distribución.

3.3. Cloacas

No se encuentra cubierto el rubro, aún así no es prioritario debido a la densidad casi rural, a la buena absorción del terreno y a la existencia de una correcta red de agua potable.

3.4. Pavimento

En forma paralela a la pavimentación de la Ruta Nacional N° 146 habría que realizar lo propio en el tramo de enlace de ésta con la localidad y hacerlo extensivo a la estructura principal intraurbana.

Se considera además, que sería conveniente la apertura y mantenimiento de los caminos que unen con La Huertita y El Cebollar, dos puntos de paisaje natural de interés turístico.

3.5. Teléfono

La provisión de una red telefónica domiciliaria no constituye prioridad, pero sí la provisión de una cabina con vinculación de larga distancia que la comunique con todos los centros de la provincia.

4. DEFICIT Y DEMANDA DE EQUIPAMIENTO

4.1. Salud

El rubro se encuentra correctamente cubierto, en la locali-
dad en cuanto a capacidad, pero existe déficit en el servi-
cio pues faltaría un profesional médico en el Hospital.

4.2. Educación

Se estima que el rubro se encuentra adecuadamente cubierto
en el nivel primario.

En relación al nivel secundario; con el proyecto de escue-
las secundarias a construirse se cubrirá con largueza las
demandas actuales y futuras.

4.3. Esparcimiento

Se encuentra aquí un déficit relativo a la variedad de ac-
tividades que ofrece el club local, pero se estima que el
Playón Polideportivo cubrirá ampliamente esa carencia.

4.4. Comercio

El rubro se encuentra adecuadamente cubierto en la actua-
lidad.

4.5. Areas Verdes

Existen dos plazas públicas que cubren ampliamente las de-
mandas actuales y futuras y más si se tiene en cuenta la
amplitud de las parcelas y la extrema cercanía del campo.

4.6. Vivienda

Con arreglo a los crecimientos de población no existe déficit en cuanto a cantidad pero si cuando se examina la falta de conservación, el manteniziento, o bien la absc-
lescencia.

De este déficit a de cubrirse un alto porcentaje con la construcción de un lote de 26 viviendas, según el plan FOMAVI a comenzarse próximamente.

VII PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO

1 - ESTRUCTURA URBANA

2 - OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO

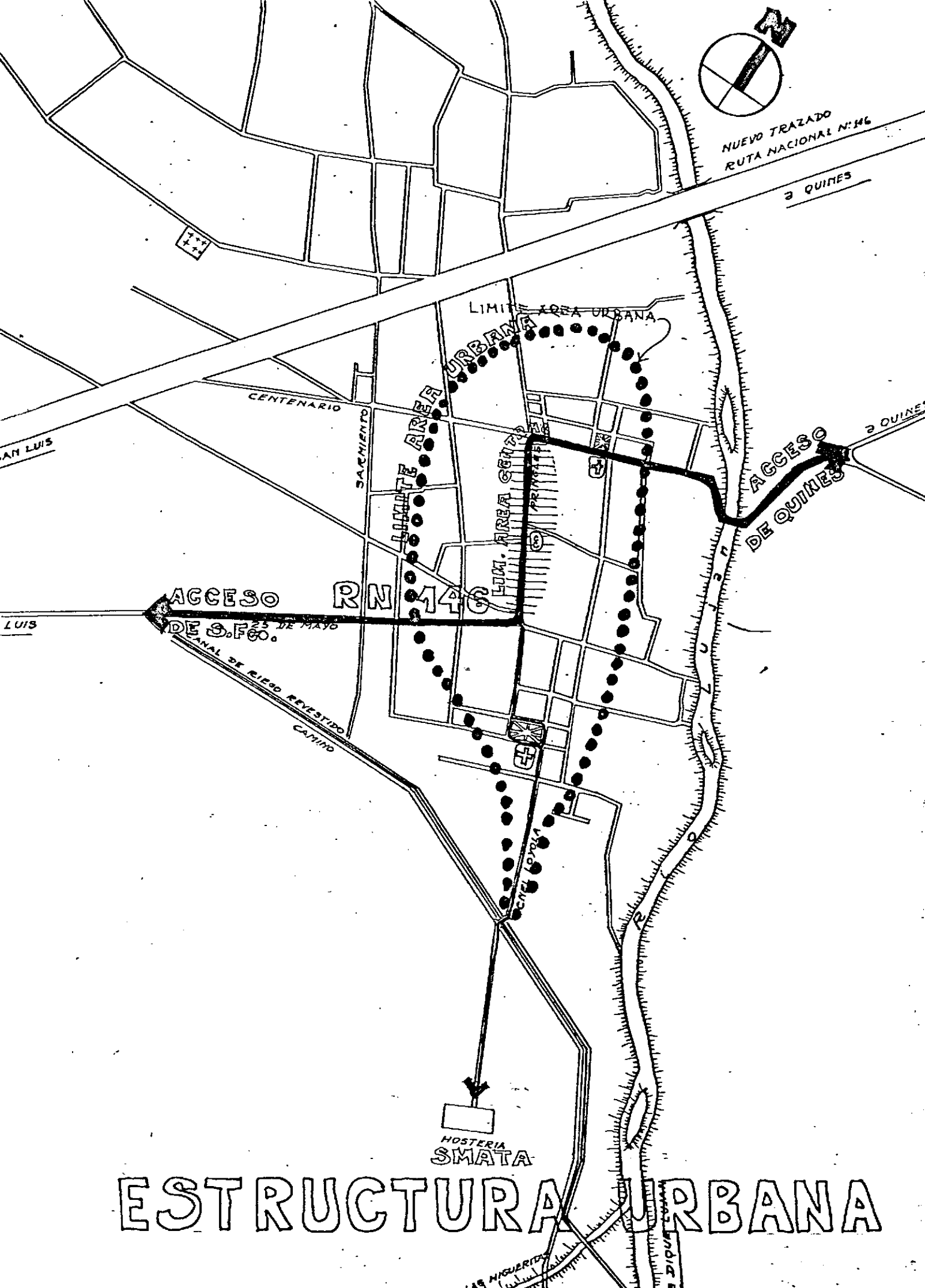
3 - PLAN DIRECTOR

1. ESTRUCTURA URBANA

En relación a las localidades estudiadas en la provincia, Luján presenta una conformación considerablemente atípica cuya definición espacial y estructural se encuentra más próxima a lo rural que a lo urbano.

Concurren a conformar este criterio, el examen de las siguientes variables: baja densidad y dispersión de población, amplia extensión de sus fraccionamientos, trazado vial irregular, carencia de demarcación de los usos del suelo -especialmente de un área central o comercial, e indefinición de los límites urbanos; las que sumadas dan como resultante una aglomeración de quintas o pequeñas chacras con algunos servicios de infraestructura y equipamiento. Se admite con esfuerzo una definición de localidad urbana.

Dicha aglomeración se estructura en base al pasaje por la población de la Ruta Nacional N° 146. Esta la atraviesa vinculando en su recorrido la Iglesia más antigua, el centro cívico y unos pocos locales de comercio. En este transcurso, se constituye en la estructura vial primaria de la que se desprende la secundaria materializada por la calle Coronel Loyola, que culmina en la Hostería de SMATA, establecimiento muy significativo en la localidad.



ESTRUCTURA URBANA

2. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE 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 dotando al Gobierno provincial y municipal de los mecanismos técnico-legales correspondiente para 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 - Organización de los usos del suelo
- c - Definición de criterios de parcelamientos
- 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 alta. Con el objeto de frenar esta situación, evitar el sobredimensionamiento de la infraestructura y lograr el mejor aprovechamiento de los recursos, se determinará un Área

Urbana. Se creará un límite definido con el Area Rural, inhibiendo toda ampliación dado que el actual área con características urbanas ofrece amplias posibilidades de admitir los crecimientos de población y de más rubros hasta el año 2000.

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 sectorizada de las actividades según usos del suelo, caracterizando según el predominio de los mismos.

- Residenciales
- Centrales
- Industriales
- Esparcimiento

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

c - Definición de criterios de parcelamiento

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

Examinado los fraccionamientos de la localidad, estos varían entre manzanas muy subdivididas con lotes pequeñísimos, manzanas subdivididas en 2 o 3 lotes y múltiples relaciones frente-fondo. Resulta esto un in

dicador de la necesidad de regular los fraccionamientos, para los que se establecerán anchos y superficies mínimas que estarán ajustadas al uso del suelo y a la densidad.

- d - 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 que, de las actividades a realizarse sobre las mismas, debe ejercerse.

Desde el punto de vista del accionar público esta categorización implica una política de prioridades en : 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.

e - Mejoramiento del tejido urbano existente

Se establecen criterios de ocupación de los predios tendientes a crear un tejido urbano adecuado a cada zona determinada y en conjunto a mejorar la ecología urbana. Esto se hará mediante restricciones a la construcción en los mismos, referidos a líneas de retiros, porcentajes de ocupación del suelo superficies máximas construibles y a alturas.

f - Mejoramiento del paisaje

Las acciones tendientes al mejoramiento del ámbito urbano afectan tanto al ámbito público como al privado. En relación al ámbito público, se establecen pautas y formas de forestación, recomendaciones para la realización de proyectos de rediseño de plazas, parque 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.

3. PLAN DIRECTOR

No obstante haberse considerado en Estructura Urbana que Luján es más una aglomeración de quintas que en un núcleo urbano, se ha estimado correcto mantener el criterio de definir los límites del Area Urbana a los efectos de frenar la dispersión, elevar la densidad y optimizar el rendimiento del apreciable nivel de infraestructura existente, la que^{no} requerirá realizar inversiones de importancia en un considerable lapso.

El Area Urbana se ha delimitado en una extensión sumamente amplia atento a la particular conformación y subdivisión de la tierra y buscado desarrollarla a un sólo lado de la nueva traza de la Ruta Nacional N° 146, a los efectos de no producir fragmentaciones en el territorio de la localidad.

En relación a la Zonificación, se ha establecido una Zona Industrial utilizando un incipiente asentamiento fabril, en una localización adyacente que permit. que sus tránsitos específicos no perturben el Area Urbana

La Zona de Esparcimiento se ha localizado en una fracción de propiedad fiscal existente en la margen izquierda del Río Luján y adyacente a la Hostería de SMATA, sobre la

que obra el proyecto del Playón Polideportivo.

Se ha establecido una Zona Central sobre la calle Priegles, entre la 25 de mayo y el Centro Cívico inclusive. La materialización de la misma demandará un considerable esfuerzo, dada la escasa capacidad de desarrollo de la localidad y la facultad meramente indicativa de los elementos de codificación en este rubro. En favor de ello se establece la prioridad de pavimentación de dicho segmento de la trama vial, la construcción de las veredas correspondientes, el énfasis de la iluminación pública y la localización de todas las oficinas estatales.

En cuanto a la red circulatoria se establece la red secundaria constituida por la prolongación de la Ruta Nacional N° 20, segmento del Corredor Córdoba - Cuyo, como vía de Acceso a la localidad y la calle Coronel Loyola.

Se establece además la apertura de calles, que obran en plano y posibilitarán una mejor y fluida vinculación interna.

EL PLANO DIRECTOR ES COINCIDENTE CON EL DE ZONIFICACION Y ESTA UBICADO EN IX, JUNTO CON EL CODIGO URBANISTICO

VIII IDENTIFICACION DE OBRAS Y REQUERIMIENTOS PARTICULARIZADOS.
ORGANISMOS CONCURRENTES 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 sólo 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 áquel, encarando obras de magnitud que 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 deben 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. Habiendo sido ésta a su vez un parámetro considerado 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 los mismos que deberían ir siendo cubiertos.

Pavimentación

Si bien este es un deseo de la comunidad y no se encuentra previsto en presupuesto, se estima prioritario, atento a que colaborará en alto grado en la definición urbana de la localidad

1 - Estudio de niveles y proyecto de acordonamiento

De hecho, previo a la pavimentación deberá encararse el estudio de niveles y proyecto de acordonamiento. El organismo interviniente es la Dirección Provincial de Vialidad

2 - Proyecto de pavimentación

Atento a la definición de Zona Central se establece prioritariamente la pavimentación del segmento de estructura vial secundaria correspondiente a dicha Zona.

2.1. - Zona Central

2.2. - Zona Central

2.3. - Zona Central

2.1. Vereda en la Zona Central

2.2. Enfatización de la iluminación de la Zona Central

2.3. Pavimentación de la vía de Acceso

Concurren a estos proyectos la Municipalidad local y la Dirección Provincial de Vialidad.

3 - Proyecto de apertura de calles

En busca de favorecer el funcionamiento interno de la localidad, se estima necesario la apertura de algunas calles según están indicadas en el Plano Director.

La Comuna local es el organismo interviniente en esta obra y para su ejecución dispone de un presupuesto de \$ 150.000.000.

EQUIPAMIENTO

4 - Proyecto de Balneario y Playón polideportivo

Atento a los planes y actuaciones realizadas por la Comuna local ante la Subsecretaría de Asuntos Municipales se ha aprobado el presupuesto para la construcción de un balneario y playón de deportes localizado en las cercanías del Dique, sobre el río Luján. Los terrenos disponibles son de propiedad fiscal y el presupuesto otorgado para la iniciación de las obras de la 1^a etapa es de \$ 350.000.000.

5 - Plan de viviendas

Se encuentra aprobado el presupuesto y proyecto para la

construcción de un lote de 26 viviendas por sistema FONAVI a cargo del Instituto Provincial de Vivienda.

La Municipalidad dispone de los terrenos necesarios para ello.

6 - Mejoramiento del paisaje urbano

En la etapa de Diagnóstico ya se ha detectado 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 en una meta de la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano. Los aspectos que deberán tomarse en cuenta para el accio-
nar 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 la plaza Montiveros

Esta es la plaza más antigua de la localidad. Asimismo re-
viste esa característica: la Iglesia y la casa de la fami-
lia Gatica que le son adyacentes, y otros edificios que la rodean.

Atento a esto y a los vínculos que esos elementos tienen con el origen de la localidad, se propone realizar un es-

tudio particularizado de la plaza y entorno que recupere y revalorice las líneas de diseño y caracter originales y consiguientemente su valor histórico a la vez que brindar la posibilidad de convertirlo en un atractivo turístico.

Diseño de la plaza Sur

Para revertir su actual falta de caracterización se propone encarar su rediseño y agregar algunas funciones que indicativamente se mencionan.

- pequeño anfiteatro
- sector destinado a mesas para servicio de bar
- juegos de niños
- fuente, espejo de agua
- grupo escultórico

Se debe poner el mayor esmero en obtener un buen nivel de diseño, 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, 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 diseña-

dos 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 tejidos 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 no existir en la localidad profesionales de este campo, las posibilidades de mejoramiento son más escasas. Dada la magnitud de las comunidades, cabe ensayar una acción de apoyo y persuasión que consistirá en el periódico desplazamiento de un arquitecto de la Asesoría de Desarrollo a los efectos de contactarse con el pequeño grupo de personas que actúan en la esfera de la construcción, aclararles conceptos que surjan de la aplicación del Código Urbanístico, exponer sugerencias en cuanto a criterios y líneas de diseño a seguir, y promover el rescate y adecuada utilización de las tipologías y materiales locales. Esta heterodoxia, desde el punto de vista del planeamiento tradicional, debe ser juzgada a la luz de la magnitud y particular característica social 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, 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.

Esto implica un criterio desacertado de economía.

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 sea informada de los proyectos de construcción pública y tenga voz decisoria a su localización urbana.

e - Forestación

Como elemento coadyuvante para el mejoramiento de la ecología y paisaje urbanos, 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.

IX PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA
ZONIFICACION.

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y crear las condiciones que tiendan a favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Luján 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, normas de forestación, trama circulatoria, preservación de las condiciones ambientales, preservación de ámbitos históricos y todo aquello que tenga relación con el ordenamiento territorial de la localidad de Luján, sentan do las bases para encuadrarse en el proceso de planeamiento.

Por ello:

EL SEÑOR.....

.....

Art. 1º.- Apruébase el proyecto de Código Urbanístico para la jurisdicción de la Municipalidad de Luján, el que es tá integrado por los siguientes instrumentos:

- 1 - Plano Director y de Zonificación
- 2 - Código Reglamentario
- 3 - Planilla de Usos
- 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 y 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 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)

Es la destinada al uso predominante de asentamientos humanos y sus complementarios compatibles.

Art. 7º.- Zona Industrial (I):

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

Art. 8º.- Zona de Esparcimiento (E):

Es la destinada a las actividades recreativas activas y pasivas, equipada adecuadamente y otros usos.

C A P I T U L O I I

Art. 9º.- 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.

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

- 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 construída sobre la superficie de la parcela.

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

- f - Plano de Zonificación: Coincidente 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.10º.- 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 cesa.

- c - Solamente serán admitidas las acciones de conser
vación de las instalaciones y estructuras existen
tes, no permitiéndose ampliar las mismas.
- d - Cuando fuera imperioso, por razones propias del
ordenamiento urbanístico, La Asesoría de Desa
rrollo podrá solicitar a la autoridad competente
el cese de la actividad caracterizada con Uso Con
dicionado, la que fijará el plazo correspondiente
para ello.

Art.11º.- 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, cu
ya 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 A-
sesoría de Desarrollo.

Las dimensiones fijadas para los parcelamientos
son umbrales mínimos.

- b - Zona Central y Residencial: Las parcelas tendrán

como mínimo 20 m. de frente y 600 m². de superficie.

- c - Zona Industrial: Las parcelas tendrán como mínimo 20 m. de frente y 600 m². de superficie.
- d - Zona de Esparcimiento: Las parcelas tendrán como superficie mínima 1 Ha.

Art.12º.- Zona Rural

- a - Hasta tanto la Subsecretaría de Asuntos Agrarios reglamente las dimensiones definitivas para los parcelamientos rurales, se establece en 4 Has. la superficie mínima.
- b - Las parcelas localizadas en el Area establecida como rural, provenientes de fraccionamientos preexistentes, se ajustarán en caso de construcción a los indicadores correspondientes a R. /

Art.13º.- 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.14°.- A partir de la vigencia de la presente no se admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos y las creadas como resultantes de lotes construídos, cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas en el artículo 11°.-

Art.15°.- En caso de anexión parcial de parcela, no se admitirá que la superficie de la parcela cedente sea menor de los mínimos establecidos para cada zona.

Art.16°.- 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.17°.- 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.

Se encuentra exceptuada de cumplir este artículo la Zona de Esparcimiento (E).

Art.18º.- Ochavas:

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:

- a - Cuando los ángulos esquineros sean iguales o mayores de 120° , el lado debe medir 2,5 m.
- b - Cuando los ángulos esquineros sean menores o iguales de 75° , el lado debe medir 3,5 m.
- c - Cuando los ángulos esquineros sean de 90° el lado debe medir 4 m.
- d - Se aceptarán ochavas de dimensiones diferentes que las reglamentarias, cuando se trate de edificios construídos con anterioridad a la presente, pero deberán adecuarse cuando se renueven total o parcialmente.

Art.19º.- Veredas

- a - El solado de las veredas será construído con lasijas de piedra de San Luis color negro.
El nivel de la misma lo establecerá la Oficina Técnica Municipal.
- b - Zona Central: Es obligatorio construir veredas, cuyo ancho será el establecido por la autoridad muni-

cipal. El tratamiento del solado afectará a todo el ancho, dejando, donde lo indique el municipio, un cantero de 0,80 m x 0,80 m. destinado a forestación.

- c - Zona Residencial: El ancho será de 1,40 m. y se dejará una franja de tierra del resto del ancho de la vereda, paralela y adyacente al cordón, destinada a implantación forestal y tratamiento de césped o verde ornamental. Esta será interrumpida solamente por los pasos de ingreso a las viviendas.

Art. 20º.- Terrenos Baldíos

Los terrenos baldíos existentes en la Zona Central están obligados a construir veredas, según lo dispuesto en el articulado correspondiente y un cerco de tejido de alambre de 1,80 m. de altura sobre la línea municipal, y plantar una especie arbustiva por ejemplo: tamarisco.

Art. 21º.- 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: FOS = 0,5. Se podrá ocupar con construcción estable el 50% de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.
- c - Zona Industrial: FOS = 0,5. Se podrá ocupar con construcción estable el 50% de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.
- d - Zona de Esparcimiento: FOS = 0,3. Se podrá ocupar con construcción estable una superficie cubierta total igual al 30% de la superficie de la parcela.

Art.22º.- Factor de Ocupación Total (FOT):

- a - Zona Central: FOT = 1. Se podrá construir una superficie cubierta total equivalente a 100% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.
- b - Zona Residencial: FOT = 0,7. Se podrá construir una superficie cubierta total igual al 70% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.
- c - Zona Industrial: FOT = 1. Se podrá construir una superficie cubierta total igual al 100% de la superficie de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.
- d - Zona de Esparcimiento: FOT = 0,5. Se podrá construir una superficie total igual al 50% de la su

perficie de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.

Art.23º.- 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 superar esa altura siempre que sean tratados arquitectónicamente.
- b - Quedan exceptuados de esta restricción los edificios industriales localizados en Zona Industrial y en Zona de Esparcimiento.

Art.24º.- Retiros de Edificación

- a - Zona Central;
 - 1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente sobre 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.
- b - Zona Residencial:
 - 1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de 3 m. de la línea municipal.
 - 2-Retiro de fondo: Deberá construirse obligatoria-

mente con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% 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 3m.

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

Art.25º.- Marquesinas y toldos

En Zona Central el ancho máximo de las marquesinas y toldos será igual o inferior a $2/3$ del ancho del solado de la vereda.

Su altura mínima será igual o superior a 2,50 m.

Queda prohibida la instalación de estructuras de sostén fuera del predio.

Art.26º.- De los Ejes Divisorios

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

Zona Residencial:

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. 27º.-Iluminación y ventilación

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

Art.28º.- Patios interiores:

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

Art.29º.-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, FOS 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 Ar-

quitectura e Ingeniería de la Provincia.

Art.30°.-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.

Aquellos usos que no estén específicamente mencionados en la planilla, deberán ubicarse por analogía con los que lo están. Esto será establecido a criterio del municipio y/o la Dirección Provincial de Planeamiento. Se entiende que los usos que no están específicamente permitidos en cada zona y no se ajustan al párrafo anterior están prohibidos en la misma.

Art.31°.- Superficies para estacionamiento

Será obligatoria la provisión de superficies para el estacionamiento de vehículos automotores según la actividad. Se establece un módulo de estacionamiento mínimo de 25 m².

En la Planilla de Usos se especifica la cantidad de módulos requeridos por cada actividad.

Art.32°.- Las pautas de Forestación incluidas como anexo del presente Código son de cumplimiento obligatorio.

PLANILLA RESUMEN									
ZONA	FOS	FOT	ALTURA	RETORNOS			PARCELAMIENTO		Superficie
				Frente	Fondo	Lateral	Frente		
CENTRAL	0,6	1	10 m.	-	20%	-	15 m.		450 m2.
RESIDENCIAL	0,5	0,7	10 m.	3	20%	3	15 m.		450 m2.
INDUSTRIAL	0,5	1	-	-	-	-	20 m.		600 m2.
ESPARCIMIENTO	0,3	0,5	-	-	-	-	-		10.000 m2.

PLANILLA DE USOS

ACTIVIDAD \ ZONA		RESIDENCIAL R	CENTRAL C	ESPARCIMIENTO E	INDUSTRIAL I	RURAL RU	NORMAS DE ESTACIONAM.
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	●	●		▼		
	VIVIENDA COLECTIVA	●	●				1
	HOTELERIA	▲	●				2
CULTO		▲	●				
EDUCACION	ESCUELA PRIMARIA	●	●				6
	ESCUELA SEC. Y TECNICA	▲	●				6
	ACADEMIA PROFESIONAL		●				6
SANIDAD	PRIMEROS AUXILIOS	●	●	●	●		
	CONSULTORIO	●	●				6
	INTERNACION	▲	●				6
SOCIO CUTURAL	CLUB SOCIAL	●	●	●			6
	BIBLIOTECA		●	●			
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO DIARIO	■	●				
	MINORISTA EN GRAL.		●				
	SUPERMERCADO		●				4
COMERCIO MAYORISTA	EN LOCAL CUBIERTO		●		●		6
	EN PLAYA CUBIERTA		●		●		5
ADMINISTRAC.	OFICINA PUBLICA		●				6
	OFICINA PRIVADA		●				6
ESPARCIMIENTO	LOCAL CERRADO		●				
			●				
			●				4
	LOCAL ABIERTO						3
		▲					4
		▲					
SERVICIO DEL AUTOMOTOR	ESTACION SERVICIO		◆	◆	◆		
	TALLER MECANICA LIGERA GOMERIA CHAPA PINTURA TALLER INTEGRAL				●		5
INDUSTRIA	TALLER	METALURGIA HERRERIA TORNERIA CARPINTERIA			●		6
	DEPOSITO	BEBIDAS MATERIALES PERECEDEROS			●		6
		MATERIAL DE CONSTRUCC.			●		6
		MATERIAL INFLAMABLE			●		6
					●		6
	FABRICA	PRODUCTOS ALIMENTICIOS			●		6
		SODA			●		6
		INOCUA			●		6
		MOLESTA Y PELIGROSA			●		6
		MATADERO			●		6
RURAL	VIVERO CRIADERO TAMBO QUINTA FERIA GANADERA						

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 m².
- ▲ Se estudiará cada caso particularmente.
- Se localizará sólo en lotes de esquinas.

ESTACIONAMIENTO

1 módulo = 25 m².

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

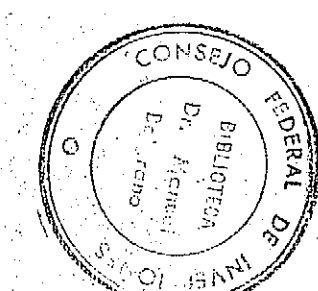


SAN FRANCISCO PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: **PARCELAMIENTO**

EQUIPO PROVINCIAL

DIRECTOR D.P.P.U. - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER
 PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO
 DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA
 SR. HUGO G. AGUERO
 SRA. NORMA P. DE GALOPPO
 DACTILOGRAFA - SRA. NORMA BELZUNCE



ASESORIA DE DESARROLLO
 DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION:

ESC. 1: 5000

FECHA JUL 1981

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- demuestren estado de decreptitud
- 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 terminantemente prohibido realizar podas de árboles sin autorización de la Dirección de Bosques y Tierras Foreses

tales.

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 exis-
tente 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.

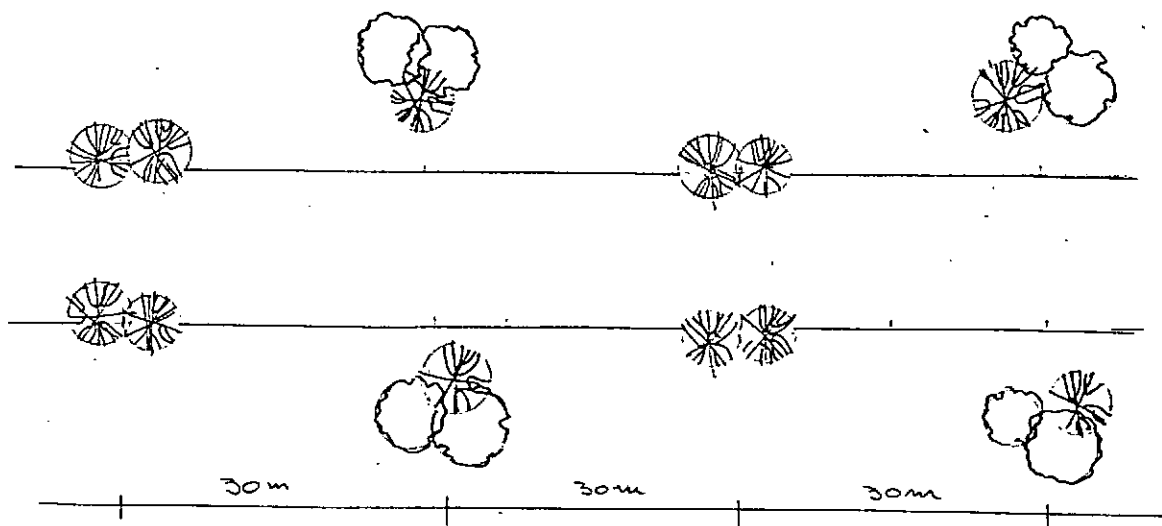
AVENIDA DE ACCESO

a - Especies a utilizar y características

aguaribay	-perenne	-fruto rojo
catalpa	-caduca	-flor blanca

b - Forma de plantación

Se hará en ambos costados de la calzada según el siguiente ordenamiento: una fila interior a la calzada de aguaribay, una fila exterior a la misma de catalpa, poniendo dos y tres ejemplares juntos respectivamente,



CALLES

a - Especies a utilizar y características

Arbóreas

naranja franco

-caduca

-flor blanca

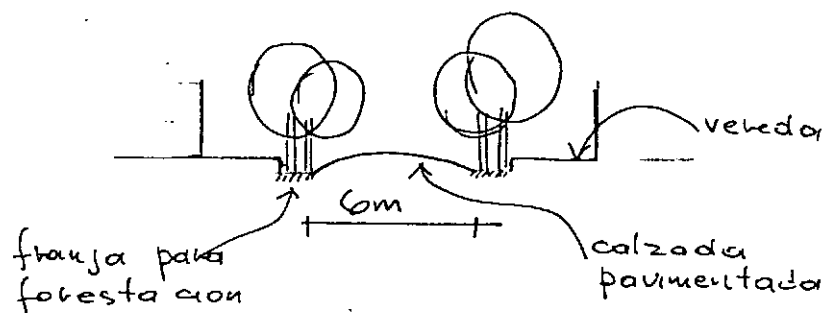
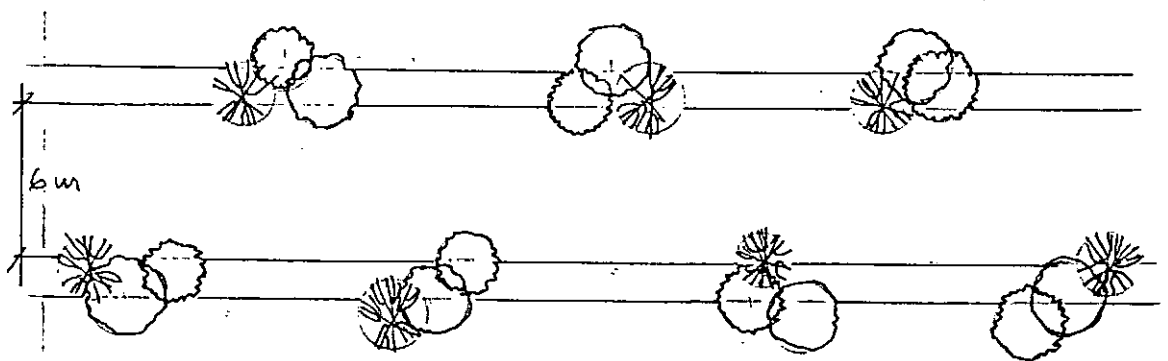
Arbustivas

ligustro aureum

-perenne

b - Formas de plantación

Se hará en grupos, combinando una especie arbórea y dos arbustivas.



ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Debido a la pequeña magnitud de la localidad, quizás no se pueda pretender disponer de una persona exclusivamente dedicada a resolver los problemas técnicos del Ordenamiento Urbano.

Por ello podría afectarse parcialmente a un empleado municipal, que posea instrucción de nivel secundario, para que realizara las siguientes tareas:

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 encargado 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 su mamente sencillo proseguir con su actualización. Esto resulta beneficioso para toda decisión a tomar, tanto respecto al núcleo urbano, como al conjunto provincial.

- d - Mantenimiento de 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. Muchas veces los mismos no son utilizados en todas sus posibilidades. De esta manera se propone agilizar y es trechar contactos con la Asesoría de Desarrollo y sus Direcciones, como fuente de asesoramiento y apoyo del mayor nivel en la Provincia.