

26096

# BUENA ESPERANZA

0  
# 331.9  
SISP  
II

IV RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL DE BUENA  
ESPERANZA

## 1 - ANTECEDENTES HISTORICOS

La actual localidad de Buena Esperanza registra su origen como uno de los cuatro Partidos que junto con Mercedes, Fortuna y Pueyrredón pertenecen a la Sección Pedernera del Departamento Pedernera, así establecido por Ley Provincial N° 192 de 1903.

"Partido Buena Esperanza; sus límites son: Al norte el Partido Mercedes, línea que deberá fijarse en los 34° latitud sur, al este la divisoria con Córdoba; al oeste el Departamento Capital y al sur el paralelo 35." El Partido abarca más de 120 Km de norte a sur.

La colonia pastoril de Buena Esperanza tuvo como plantel los antiguos campos que se llamaron primitivamente de la Laguna del Chañar o de los Chañares Amarillos. La planta de la gran Colonia, que comenzó a poblarse en 1884 quedaba 20 Km. al oeste del actual pueblo y estación Buena Esperanza. Ocupaba una extensión de 80 a 100 leguas cuadradas de campos abiertos.

Ha sido la empresa ganadera más importante que se desarrolló en la Región Sur, dando a toda esa zona un gran incremento.

En 1900 La Buena Esperanza contaba con 58.000 vacunos, 36.000 ovinos y 55.000 yeguarizos. En 1903 fue vendida la estancia, reducida ya a 60 leguas cuadradas a la casa Tornquist y Compañía. Dos años después se liquidó la hacienda dividiéndose el campo de acuerdo con el gobierno provincial, en lotes de dos leguas, debiendo dejar anchas calles de norte a sur y de este a oeste para futuros caminos.

Tal es el origen de las estancias que se han formado y subdividido después en los planteles actuales.

El partido y su capital, estación Buena Esperanza, fué creado por la Ley N°192

del 7 de diciembre de 1903.

El núcleo principal de la población se ha formado en la estación Buena Esperanza. Cuenta con importantes casas de comercio y una edificación que le da un aspecto próspero y moderno.

Rodeanla importantes establecimientos en su inmensa mayoría de menos de 5.000 hectáreas, habiendo 12 de 5 a 10.000 hectáreas, 3 de 10 a 13.000 y sólo 2 de más de 25.000.

Sobre una superficie de 512.500 hectáreas hay 75.000 alfalfadas.

El pueblo de Buena Esperanza tiene una población de 1.500 habitantes. Funciona la escuela nacional número 54 y una biblioteca popular. Las oficinas públicas poseen buenos locales propios.

El Ferrocarril Oeste, en su ramal Buena Esperanza-Guadalupe fue construido por Ley N° 4414 del 29 de setiembre de 1904. El contrato para su ejecución se aprobó el 23 de junio de 1905 y se libró al servicio público el 20 de enero de 1911.

Fte.: Geografía de San Luis de Juan W. Gez

Tomo I y II - Edición año 1939

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

### 2.1. MEDIO NATURAL

#### Clima

Por su posición geográfica la localidad en estudio, si bien participa de la clasificación general de clima tipo continental, posee las siguientes características: Clima seco, con precipitaciones variables entre 500 a 600 mm. anuales. Vientos constantes de todos los cuadrantes, siendo los más frecuentes y dominantes los del norte y este, oscilando sus veloci-

des entre 5 y 50 Km. por hora, habiéndose registrado algunos de hasta 75 Km. por hora. Sobre 100 días se puede estimar que solo 10 son de calma.

En las épocas de prolongada sequía son frecuentes los remolinos que levantan y horadan el suelo blando produciendo la formación de médanos y a floramientos de lagunillas.

Las temperaturas medias de verano e invierno son respectivamente de 24° y 9° y las extremas en los mismos periodos de 45° y -15°.

El microclima sólo puede advertirse en la planta urbana y en una escala muy reducida, ya que sólo la arboleda existente en calles o plazas logra atenuar levemente la rigurosidad de la erosión eólica y temperaturas.

### Topografía

La localidad participa de la topografía del entorno, caracterizada por terrenos llanos, con frecuentes interrupciones de pequeñas elevaciones, del orden de 3 ó 4 m. de altura, construídas por los médanos característicos del sur de la provincia.

La acción del trabajo del hombre ha modificado esto en parte. Así se visualizan importantes extensiones totalmente llanas dedicadas a la agricultura.

Encuéntrese también en esta región una red de lagunas de diversos tamaños.

### Edafología

El suelo de la región donde la localidad se sitúa es generalmente liviano (arenoso, sin consistencia y muy permeable) alternando las asociaciones forestales de algarrobo, caldén, chañar y jarilla con las abras de extensas llanuras ondulantes más o menos consolidadas y cuiertas de cueros pastizales (cynodón, hirsutus, bromus auleticus y cenchrus paucifloris).

El ázoe y el calcáreo asimilable se encuentra en regulares cantidades, a veces inferior a lo normal, en cambio son ricos en potasa y ácido fosfórico.

Los terrenos considerados defectuosos, tales como los médanos y el guadal, están resuciéndose por la acción de los cultivos fijadores.

La eflorescencia superficial de sales, manifiesta más frecuentemente en las cercanías de las lagunas puede resultar beneficios como elemento reconstituyente de la vegetación.

Las aguas salobres del subsuelo y las muchas lagunas denotan esa calidad salina del suelo, con proporciones más o menos tolerables de salinidad. La mayoría de estas tierras tienen condiciones favorables al cultivo de alfalfa y otras leguminosas.

Fte.: Geografía de San Luis de Juan W. Gez

Edición año 1939

### Paisaje

La localidad se destaca visualmente por la añosa arboleda de su plaza principal que interrumpe brevemente la pradera sembrada.

## 2.2. PARCELAMIENTO - (Ver plano)

La localidad presenta el trazado clásico en cuadrícula ortogonal.

El parcelamiento de las manzanas es sumamente diverso en cuanto a sus dimensiones, las que varían entre 25 m. x 50 m., 25 m. x 25 m. y 50 m. x 50 m.

Con algunas excepciones en defecto o exceso, las relaciones frente-fondo de las parcelas son muy buenas.

La propiedad de las parcelas es ambigua en gran cantidad de casos, pues-

to que los dueños originarios han cesado desde mucho tiempo atrás en el pago de las imposiciones.

### 2.3. USO DEL SUELO

Actividades - Ver plano de uso del suelo.

#### Edad y Estado

Los primeros edificios datan de épocas contemporáneas a la construcción del Ferrocarril, desde entonces se ha construido lentamente y no se detecta predominio de edificación nueva.

Aproximadamente el 65% de lo construido se encuentra en buen estado de habitabilidad, gracias a su antigua pero excelente construcción o bien por ser nueva. El resto presenta diversos grados de precariedad, básicamente por falta de finalización de obras, antiguas y nuevas, y por carencia de instalaciones sanitarias normales.

### 2.4. OCUPACION DEL SUELO

#### Altura

La localidad se ha construido en su totalidad en planta baja.

#### F.O.S.

Superficie construida	30.945 m <sup>2</sup>	0,02
Sup. área urbana neta	1.060.000 m <sup>2</sup>	

#### FOT

Tratándose de una localidad totalmente construida en Planta Baja, el FOT resulta igual al FOS.

## 2.5. RED VIAL

### Acceso - Ver plano regional

El acceso se efectúa desde la Ruta Nacional Nº 143 por la avenida Federne ra, que penetra en la localidad y se convierte en calle, actuando de enla ce con la citada ruta.

### Trazado - Ver plano núcleo urbano

### Características técnicas y estado - Ver plano

La avenida de acceso es asfaltada hasta la calle 25 de Mayo y su estado es muy bueno. Cuando la avenida penetra en el núcleo urbano está bordeada por cordón cuneta, tratamiento este que se extiende a todas las manzanas localizadas en el área central.

El resto de la red vial es de suelo natural que admite fácil mantenimiento y se puede mejorar con el simple agregado de pasto que favorece la compactación. Esta solución es frecuentemente utilizada en la localidad.

## 2.6. TRANSPORTE

### Terminal de Ómnibus

No existe terminal de Ómnibus, ni servicio de transporte urbano. Un servicio de Ómnibus de Media Distancia la vincula con Villa Mercedes y Unión con una frecuencia de 5 servicios semanales.

La información municipal sostiene que no existe necesidad de un edificio de Terminal. El ascenso y descenso de pasajeros se realiza en el Hotel San Mar tín.



## 2.7. CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

### Indice de motorización

El parque automotor total (automóviles, camiones, camionetas) registrado en la localidad es de aproximadamente 80 unidades, lo que arroja un índice de motorización igual a 1 automotor cada 18 personas.

### Sistema circulatorio

El Código de Tránsito Provincial establece la doble mano de circulación en todas las calles de la localidad.

### Estacionamiento

Sólo existen restricciones para el estacionamiento frente a la Municipalidad, Banco, Comisaría y Hospital.

### Situaciones conflictivas

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

## 2.8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

### Agua Potable - Ver plano.

La localidad se encuentra servida por red domiciliaria de agua potable en el 20% de su extensión, el resto está afectada por proyecto.

El fluido proviene de un pozo de extracción ubicado en las afueras del núcleo urbano, es administrado y fiscalizado por la Dirección Provincial del Agua. El tanque de reserva posee una capacidad de 25.000 litros, lo que resulta insuficiente por lo que próximamente se habilitaría otro de similar capacidad.

Si bien la información de los organismos pertinentes califica al agua como apta para el consumo, la Dirección del Hospital sostiene que por el contenido de flúor y arsénico en proporciones superiores a lo normalmente admitido, su aptitud es muy discutible.

Por su parte, contando el Hospital con una Planta de Desalinización propia, los profesionales autorizan y solicitan permanentemente a la población abastecerse allí del agua de ingestión. Esto resulta nada más que un paliativo al problema esencial.

La Dirección del Hospital, aconsejó la construcción de una Planta de Desalinización para abastecimiento de la localidad.

#### Cloacas

No existe sistema público de eliminación de residuos cloacales, lo que se realiza por medio de pozos domiciliarios ubicados en general en cualquier lugar de los terrenos. La Ordenanza tarifaria vigente desde el presente año indica construir los pozos sépticos en la vereda.

#### Energía Eléctrica - Ver plano

La localidad se encuentra servida por red de energía eléctrica domiciliaria en el orden del 60% de su extensión. Esta proviene de la cámara transformadora ubicada en San Martín entre Pedernera y Sarmiento, vinculada al circuito de alta tensión de 33 Kv. generado en la Central termoeléctrica de Fortuna.

El suministro de energía resulta muy deficiente por oscilación de la tensión que puede variar en exceso o defecto, entre 130 y 300 voltios, con los previsibles inconvenientes.

Es notable la cantidad de horas de suspensión del suministro debido a inconvenientes producidos en el tendido de la línea de alta tensión.

Por ejemplo:

1980 Noviembre	34 horas	55 minutos
Diciembre	17 horas	2 minutos
1981 Enero	25 horas	38 minutos

---

Alumbrado Público -Ver plano

La red de alumbrado público extiende su servicio al 80% de la planta urbana por medio de lámparas claras y de vapor de mercurio.

Teléfono - Ver plano

La red telefónica domiciliaria extiende su servicio a través de la instalación de 72 aparatos y de una cabina de larga distancia localizada en el Centro Cívico. Ambos Servicios están provistos por E.M.T.E.L.

Gas y Supergas

El combustible más utilizado por la población es gas licuado envasado en cilindros provenientes de la planta de Villa Mercedes. También se utiliza kerosene y leña.

Desagües pluviales

Los cordones cunetas conducen correctamente el agua pluvial en cuya eliminación colabora la rápida absorción del suelo.

Forestación

El área urbana se encuentra forestada entre otras especies con olmos, paraíso y álamos. La Municipalidad mantiene y renueva constantemente el ruro.

### Áreas Inundables

No se detectan áreas inundables en la localidad.

### Recolección de residuos

El municipio realiza la recolección con un camión y acoplado, que la conduce a las afueras de la localidad donde se procede a su incineración.

### Edificios de valor histórico-cultural

No se detectan edificios de valor histórico-cultural.

## 3 - COBERTURA DE SERVICIOS

### 311. SALUD

La localidad cuenta con un Hospital de Complejidad IV, establecimiento dependiente del Área Sanitaria III.

#### Servicios

#### Dotación de personal y capacidad

- Clínica	2 médicos
- Obstetricia y tocoginecología	1 obstetra
- Pediatría	2 pediatras
- Radiología	1 radiólogo
- Odontología	2 odontólogos
- Laboratorio	1 bioquímico
- Internación	18 camas
- Enfermería	10 enfermeras
- Administración y Servicio	15 personas

Cuenta con una sala de Cirugía, equipada y con sus respectivas dependen-

cias de apoyatura. La misma no brinda sus servicios a causa de inexistencia de profesionales (cirujano y anestesista).

El establecimiento es de reciente construcción, tiene un año de puesta en funcionamiento y se encuentra en excelentes condiciones edilicias.

Tiene una captación del orden de 800 pacientes/mes en consultorios externos.

### 3.2. EDUCACION

La Escuela Primaria de la localidad es la N° 5 "Provincia de La Pampa", estudian en ella 300 alumnos, distribuidos en 7 grados e imparten enseñanza 20 docentes.

La Escuela Secundaria "Luisa de Cortez Aparicio" es de orientación en Bachillerato Comercial y otorga título de Auxiliar Administrativo Contable. Estudian en ella 70 alumnos y enseñan 24 docentes. Su construcción tiene 15 años y se encuentra en buenas condiciones edilicias.

La Biblioteca Pública "Martín Fierro" es atendida por una bibliotecaria permanente. Su volumen es de aproximadamente 2000 textos y sirve principalmente a los alumnos de la escuela secundaria.

### 3.3. ESPARCIMIENTO

La localidad posee dos clubes: el Social y Deportivo Cultural, con sede social en Pringles y 25 de Mayo. El Club Social y Deportivo Huracán con sede social en Sarmiento y 9 de Julio y Campo de Deportes en 25 de Mayo y San Luis.

El Club de Caza y Pesca funciona en el Centro Cívico. Aore la temporada de caza en los meses de mayo a setiembre, y en 1980 ha emitido 172 carnets de Caza y 125 de Pesca.

### 3.4. SEGURIDAD

#### Policía

El poder de policía lo ejerce la Unidad Regional IV y Comisaría 11.

La Junta de Defensa Civil es cabecera del Departamento Dupuy.

En casos de siniestros colabora con ella de Junta de Unión.

### 3.5. COMUNICACIONES

ENCOTEL sirve a la localidad en los rubros espedificos y ENTEL en la red telefónica local y cabina de larga distancia.

La radio de la Red Radioeléctrica Provincial y la Red Radioeléctrica Policial complementan el sistema de comunicaciones.

### 3.6. BANCOS

En la localidad opera una sucursal del Banco Provincia de San Luis.

### 3.7. COMERCIO

El abastecimiento diario se realiza en 3 carnicerías, 3 mercaditos y 5 verdulerías.

Los rubros del comercio periódico y ocasional se expenden en 2 librerías y 1 mercería. Existen además 3 almacenes de ramos generales.

### 3.8. HOTELERIA

Existen 3 establecimientos de 3ra. categoría, que no llegan a abastecer las necesidades. Uno de ellos es muy exiguo, con 6 plazas, c/baño privado, aunque en malas condiciones de habitabilidad y los demás aunque de mayor capacidad son muy precarios. Ellos son el Hospedaje Carlitos y los Hote-

les San Martín y Baungartner respectivamente.

### 3.9. CULTO

Una Iglesia Católica localizada en Pringles y 25 de Mayo. No posee párroco permanente. Depende del Obispado de San Luis. Dos Iglesias Evangélicas sin local propio.

### 3.10. VIVIENDA

El Censo Nacional de Población y Vivienda de 1980 ha arrojado la cifra provisoria de 377 viviendas en la localidad.

Según el programa de construcción de vivienda del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, se halla en construcción desde el 1-12-80 un barrio de 73 viviendas con finalidad prevista para el 30/9/81.

Existe además un barrio de FONAVI en construcción paralizada desde mediados de 1979.

## 4 - ASPECTOS ECONÓMICOS

### 4.1. ACTIVIDAD INDUSTRIAL

La única actividad industrial que se registra en la localidad es el Matadero Municipal, con un faenamiento de 3 animales diarios.

### 4.2. ACTIVIDAD COMERCIAL

Además de lo apuntado en el punto 3.7. es importante la actividad de la Feria Ganadera, cuyo movimiento de venta de ganado bovino se encuentra en el orden de 1.000 a 1.500 cabezas mensuales, con valores unitarios que oscilan entre \$ 450.000 y \$ 675.000.

#### 4.3. VALOR DE LA TIERRA

A los efectos de establecer un parámetro de comparación se han tomado 3 puntos significativos de valores de la tierra:

Area Central	\$ 4.000	el m2.
Area periférica	\$ 2.000	el m2.
Area rural	\$250.000	1a Ha. con monte.
	\$400.000	1a Ha. sin monte.

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

Agrícola -ganadero	65 %
Comercial	10 %
Administración	5 %

#### 4.5. PRESUPUESTO MUNICIPAL

Año 1990                      \$ 269.780.000,--

Discriminado de la siguiente manera:

##### Ingresos

De origen Municipal	\$ 100.140.000,-
De origen Nacional	\$ 130.000.000,-
De origen Provincial	\$ <u>37.590.000,-</u>
	\$ 267.730.000,-



### Egresos

Gastos de personal	\$	154.230.000
Bienes de consumo	\$	28.500.000
Servicios	\$	35.440.000
Transferencias	\$	2.250.000
Bienes de capital	\$	4.500.000
Obras públicas	\$	44.230.000
Amortización de la deuda	\$	<u>900.000</u>
	\$	270.050.000

### 4.6. ENERGIA ELECTRICA FACTURADA

Año 1979 Total: \$ 46.853.000

Discriminado de la siguiente manera:

Residencial	\$	16.310.000
Comercial	\$	15.116.000
Industrial	\$	669.000
Grandes usuarios		-----
Oficial	\$	10.282.000
Alumbrado Público	\$	4.476.000

### 4.7. MOVIMIENTO BANCARIO

Banco Provincia de San Luis - 1979

Monto global de créditos otorgados	\$	635.777.750
Monto global de depósitos	\$	675.639.021

## 5 - MEDIOS DE CONTROL EXISTENTES

La Municipalidad opera en los aspectos de ordenamiento físico con: Ordenanza sobre Derechos de Construcción y Ordenanza de cercos y veredas. Esta última aún no se aplica.

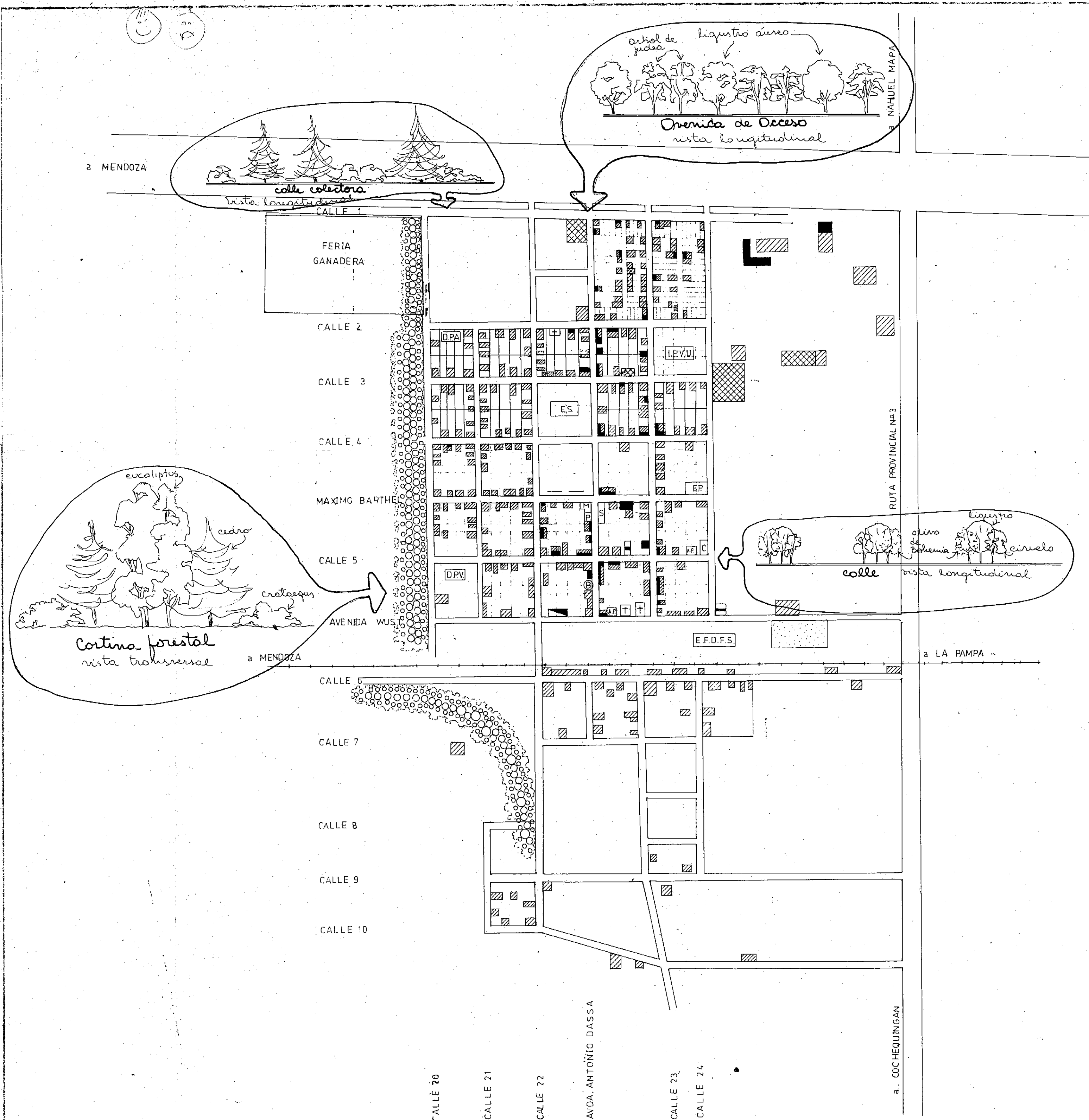
## 6 - PROYECTOS

La fuente de información municipal ha expresado la necesidad de que la localidad cuente con un natatorio municipal.

Existe proyecto prototipo de la Dirección de Asuntos Municipales y 10.000 ladrillos. El terreno destinado, es el de la plaza localizada en las calles Prebistero Casula, Sarmiento y C. Vigil.

### PLANES

- Mejoramiento de la frecuencia del transporte público.
- Plan preferencial de vivienda para profesionales del Hospital. Actualmente to dos ellos viven en el mismo establecimiento, aún cuando no posee comodidades para tal utilización.
- La Dirección Provincial del Agua detectó la necesidad de construir una planta desfluoradora. Dictamina además, sobre la calidad del agua conteniendo un elevado índice de flúor y cantidades variables de arsénico.



# REFERENCIAS

- VIVIENDA
- VIVIENDA CON COMERCIO
- TEMPLO
- MUNICIPALIDAD
- POLICIA
- CORREO
- ESCUELA PRIMARIA
- ESCUELA SECUNDARIA
- SALUD
- ADMINISTRACION PUBLICA
- COMERCIO
- INDUSTRIA
- USINA
- TERMINAL
- BANCO
- SEDE SOCIAL
- ESPARCIMIENTO

UNION PROVINCIA DE SAN LUIS	
FORESTACION	
EQUIPO PROVINCIAL	
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO	
DIBUJANTE - SR. ALBERTO J. SOSA	
EQUIPO C.F.I.	
DIRECTOR - ARQ. RAFAEL SERRANO	
COORDINACION - ARQ. MARTA SEGOVIA	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
ESCA 1:5000	
FECHA	

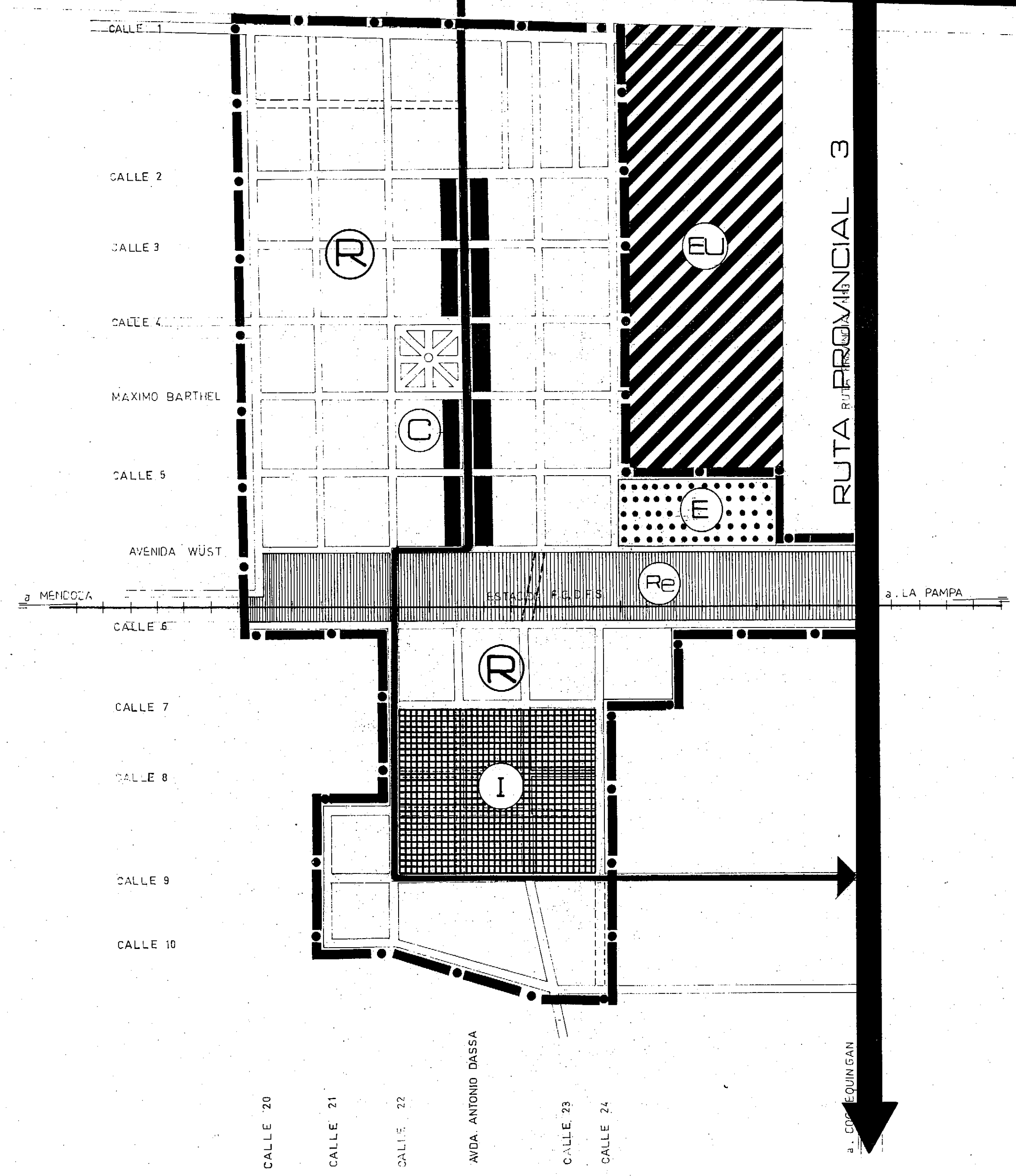
RURAL

RURAL

ruta nacional 188

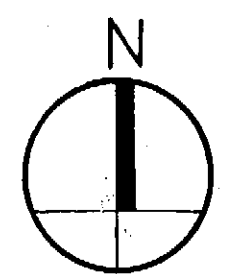
ruta provincial 3

RURAL



REFERENCIAS

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



UNION PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO DIRECTOR

EQUIPO. PROVINCIAL.

DIBUJANTE - SR: ALBERTO J. SOSA

EQUIPO. C.F.I.

DIRECTOR - ARQ: RAFAEL SERRANO  
COORDINACION - ARQ: MARTA SEGOVIA

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION, ELABORACION PROPIA

ESC. 1:5000

FECHA.

RURAL

RURAL

ruta NACIONAL 188

a. RAFAEL MAPA

a. LA PAMPA

RURAL

RURAL

## REFERENCIAS

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



UNION PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO.  
PLANO DIRECTOR

EQUIPO. PROVINCIAL.

DIBUJANTE - SR: ALBERTO J. SOSA

EQUIPO. C.F.I.

DIRECTOR - ARQ: RAFAEL SERRANO

COORDINACION - ARQ: MARTA SEGOVIA

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION, ELABORACION PROPIA

ESC. 1:5000

FECHA.

CALLE 1

CALLE 2

CALLE 3

CALLE 4

MAXIMO BARTHEL

CALLE 5

AVENIDA WUST

a. MENECCA

CALLE 6

CALLE 7

CALLE 8

CALLE 9

CALLE 10

CALLE 20

CALLE 21

CALLE 22

AVDA. ANTONIO DASSA

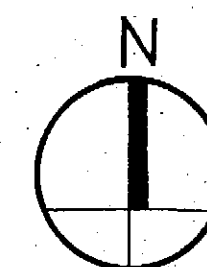
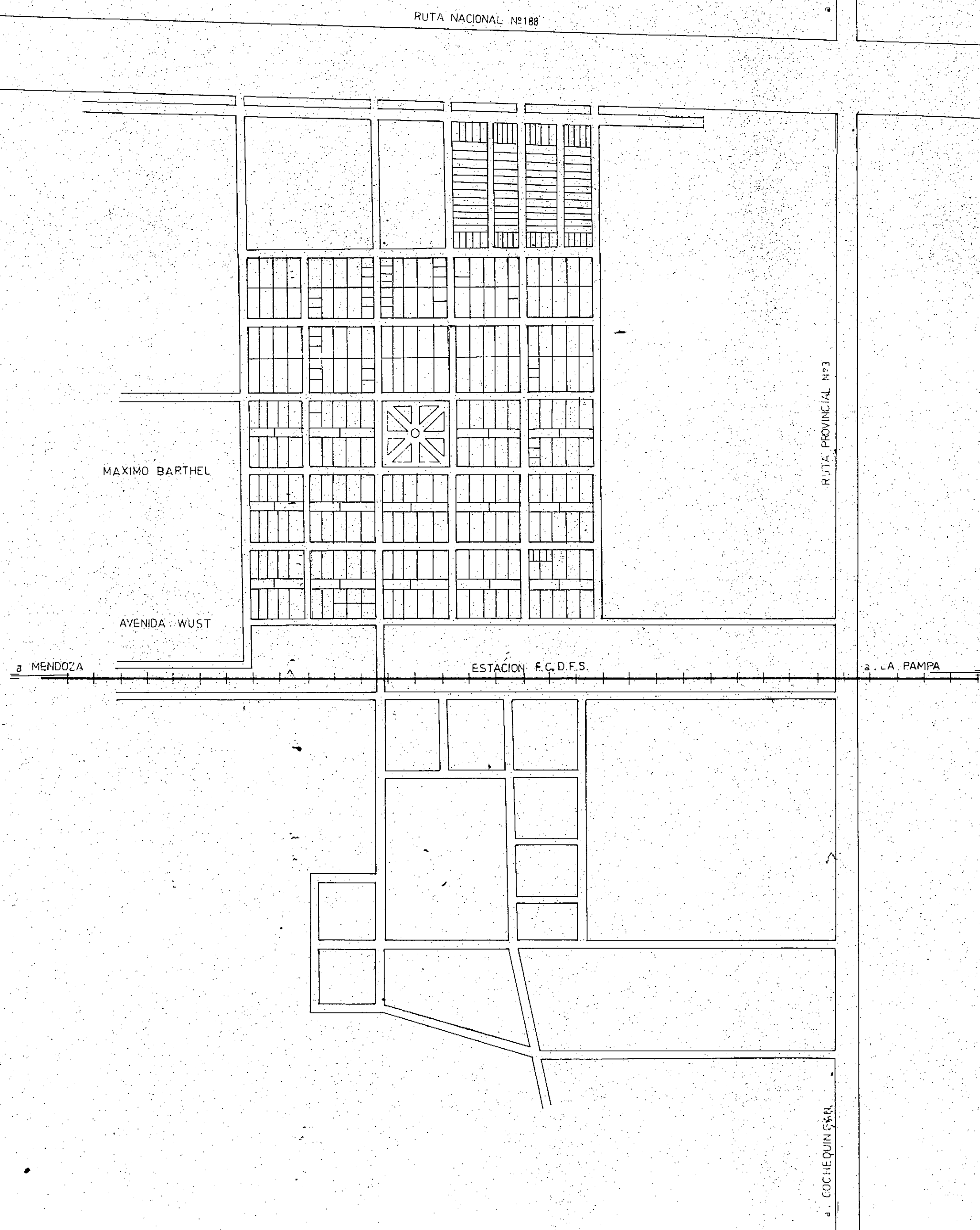
CALLE 23

CALLE 24

ruta PROVINCIAL 3

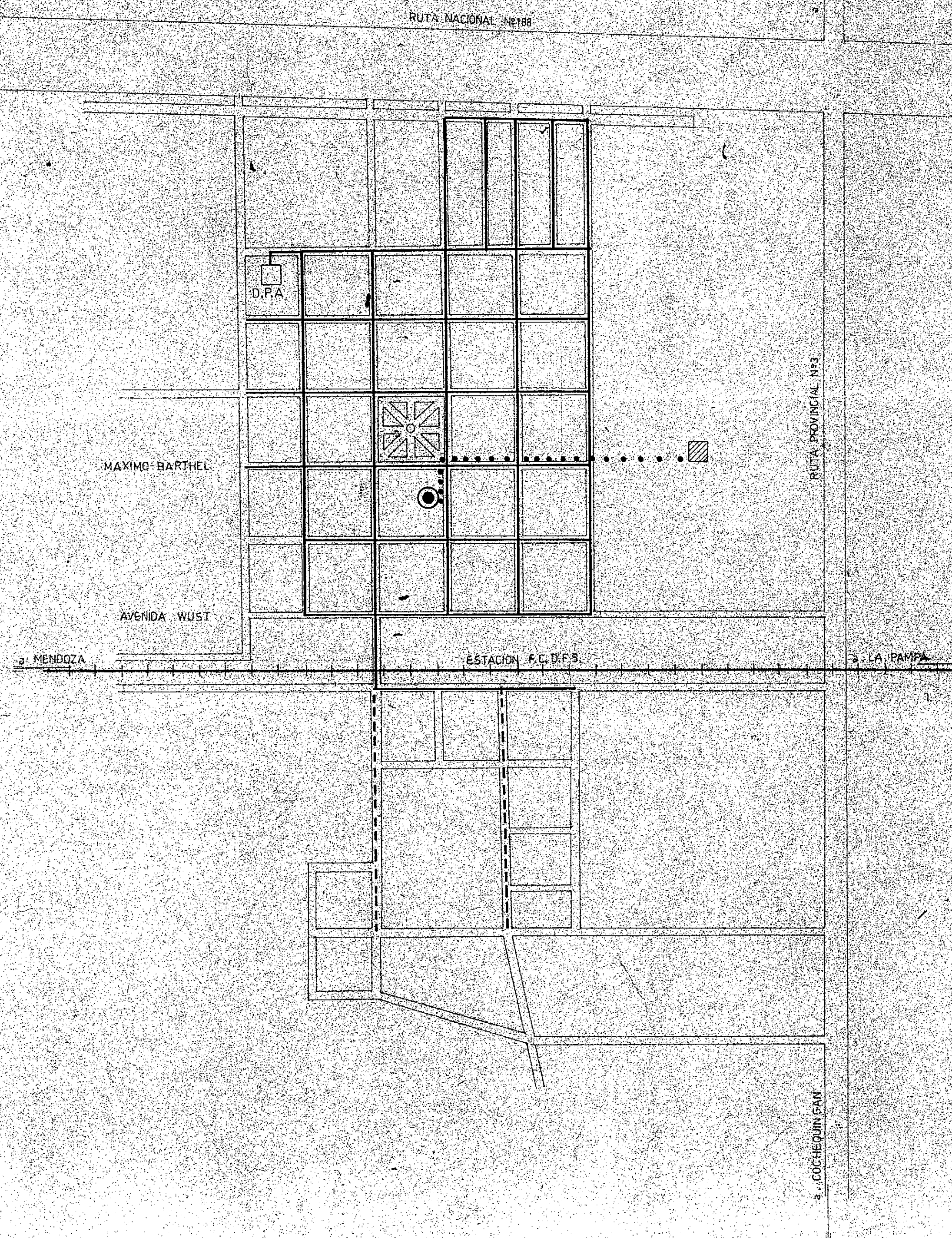
a. COM. EQUINGAN

RURAL

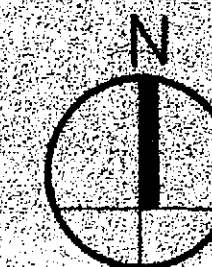


UNION PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO.	PARCELAMIENTO
EQUIPO PROVINCIAL.	
DIRECTOR DPPU—ARO— ADALBERTO M SOMMER	
PROFESIONAL—ARO— ANTONIO A LORENZO	
DIBUJANTES —SR. ALBERTO J SOSA	
SR. HUGO O AGUERO	
SRA. NORMA P. DE GALOPPO	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE INFORMACION, ELABORACION PROPIA	ESC. 1:5.000
	FECHA.





- RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE  
 - - - - RED DE AGUA POTABLE PROYECTADO  
 . . . . RED DE TELEFONO A CASILLA DE EQUIPAMIENTO  
 ⊙ CABINA TELEFONICA (ALCANCE PROVINCIAL)



UNION PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO:	AGUA POTABLE Y TELEFONO
--------	-------------------------

EQUIPO PROVINCIAL

DIRECTOR, D.P.P.U.—ARO: ADALBERTO M. SOMMER

PROFESIONAL—ARD, ANTONIO A. LORENZO

DIBUJANTES— SR. ALBERTO J. SOSA

SR HUGO O AGUERO

SRA. NORMA P. DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO

DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION. ELABORACION PROPIA

ESC. 1:5000

FECHA.



## V DINAMICA DE CRECIMIENTO, TENDENCIAS Y PROYECCIONES



## 1 - POBLACION

Si bien es cierto que existen diversos métodos para proyectar poblaciones, cuando la magnitud de éstas es pequeña y más aún cuando no existen fronteras que dificulten su "movimiento", y el período de tiempo a proyectar es grande, resulta muy riesgoso tomar como certeros o aproximados sus resultados.

En estas condiciones, los cambios cíclicos de la economía inciden en forma directa en el comportamiento de estas poblaciones, produciendo distorsiones en las cifras esperadas.

### 1.1. Volumen

De acuerdo a los resultados provisorios del Censo Nacional de 1980, la población total de Buena Esperanza es de 1529 habitantes, osea sigue siendo la localidad de mayor magnitud de población en el Departamento Dupuy.

### 1.2. Crecimientos intercensales

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

1947	:	1301	habitantes
1960	:	1145	habitantes
1970	:	1191	habitantes
1980	:	1529	habitantes

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

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

1947 /60 = - 9,81 ‰

1960 /70 = 3,94 ‰

1970 /80 = 24,85 ‰

1947/80 = 4,83 ‰
------------------

1960/80 = 14,36 ‰
-------------------

La tasa del último período intercensal muestra que se encuentra en el mismo orden del de las localidades más importantes. La tasa del período 47/80 es muy baja, ello es debido a que está influenciada por el período 47/60 en el que ocurrió un decrecimiento de población.

### 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= 4,33 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 la:

Población año 1990 = 1306 habitantes
--------------------------------------

Población año 2000 = 1886 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 = 1964 habitantes

Población año 2000 = 2543 habitantes

### Hipótesis C

Se basa en las proyecciones efectuadas por el INPE (Instituto Nacional de Planificación Económica). Estas proyecciones a nivel de Departamento, por lo tanto se calcula el porcentaje de población de cada localidad con respecto al departamento en el año 1980.

Se supuso que esa proporción se mantendría constante.

Con la cifra de población departamental del I.N.P.E. para los años 1990 y 2000, calculando el porcentaje que corresponde a cada localidad, se determina el volumen de población proyectado.

Población año 1990 = 1238 habitantes

Población año 2000 = 1406 habitantes

Las tres hipótesis estudiadas admiten las siguientes evaluaciones:

Al tomar en la hipótesis A un período más amplio de tiempo, algunos de los

bruscos efectos que pueden causar hechos puntuales se diluyen, pero para algunas poblaciones puede tener el defecto de no medir con suficiente exactitud tendencias que han surgido en los últimos años.

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

Al partir en hipótesis C de proyecciones nacionales que son las de más 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 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.C.E. crecen, pero así lo hacen por existir una ciudad en particular que es poseedora del potencial de crecimiento. De modo que por la 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.

#### Proyecciones ponderadas

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	1506	1964	1838	1800
2000	2000	2543	2045	2200

La hipótesis "A" es demasiado escasa pues al tomar los decrecimientos de los años 47/60 da una tasa de crecimiento muy baja. La "B" es probablemente excesiva pues el crecimiento 1970/80 surge como atípico en la localidad y la tasa, por otro lado, está calculada en base a cifras censales provisionales. Se pondera por lo tanto 1800 habitantes para el año 1990 que coincide casualmente con la hipótesis "C" y 2200 para el año 2000 intermedias de las hipótesis "A" y "B".

VI RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS

## 1 - DEFICIT Y DEMANDA DE EMPLEOS

De acuerdo a las proyecciones de población realizadas para el año 1990 y 2000 las demandas de puestos de trabajo son las expresadas en el siguiente cuadro:

CRECIMIENTO	AÑO	1990	2000
	HABITANTES	1800	2300
	POBLACION	271	500
	Nº DE FAMILIAS	68	125
	DEMANDA DE EMPLEOS	102	187

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

Del cuadro anterior se infiere que la localidad deberá crear al año 2000, 289 puestos de trabajo. Para poder cubrir esta meta habría que buscar la creación de alternativas de actividad semi-industrial para agregar a las ya existentes.

## 2 - DEFICIT Y DEMANDA DE SUELO URBANO

La densidad actual de población es de 14 habitantes por Ha., excesivamente baja. Sin llegar a la densidad de núcleos mayores se considera que la misma debe ser incrementada.

Teniéndose en cuenta los particulares tipos de vida locales se establece una densidad proyectiva de 40 hab/Ha.

POBLACION ACTUAL	Densidad actual 14 hab/Ha.	Sup. Urbana Actual 106 Ha.
1529 habitantes	Densidad propues ta. 40 Hab./Ha.	Sup. Urbana Necesaria 38 Ha.
POBLACION ADMISI- BLE : 2720 Hab.		Sup. Urbana colosa 68 Ha.

Por lo tanto manteniéndose la actual superficie urbana de la localidad y una densidad de 40 Hab./Ha., relativamente baja, aún queda una capacidad para admitir un crecimiento de 2720 personas, cifra muy por encima de las proyecciones más optimistas para el año 2.000.

Por lo tanto no se considera necesario el agregado de suelo urbano al ya existente.

### 3 - DEFICIT Y DEMANDA DE INFRAESTRUCTURA

#### 3.1. Agua

Tal como se menciona en IV -2.8 existe provisión de agua potable. La misma es insuficiente y se está por habilitar un nuevo tanque el que cubriría el déficit actual pero habrá que tener en cuenta el incremento de usuarios al año 2000. Esto implicaría como mínimo la construcción de otro tanque de similar capacidad.

Por otra parte el principal problema de la localidad es la calidad del agua. Su exceso de flúor y arsénico produce problemas dentarios, existiendo por ende, déficit en el proceso básico de potabilización.

En lo que se refiere a la extensión de la red de distribución existe un déficit en el orden del 60% de la superficie urbana.

#### 3.2. Energía Eléctrica

No existe en este rubro déficit de cantidad de energía recibida pero sí de calidad. Esta se ve muy disminuida debido a los frecuentes cortes que sufre el tendido de alta tensión.

Se observa además, déficit de longitud de la red pues un 40% de la superficie urbana carece del servicio.



### 3.3. Cloacas

No se considera prioritario la dotación de este servicio debido a la existencia de red de agua potable, a la baja densidad de población y a las condiciones de absorción del terreno.

### 3.4. Pavimento

Solamente existe pavimento en la Avenida de acceso y su prolongación, la calle principal hasta la plaza.

Por las características del suelo y la erosión eólica se considera que habría que estudiar detalladamente las características del pavimento más adecuado técnica-económicamente.

Asimismo debería analizarse si son necesarios los anchos existentes de las trazas de las calles, o si deberían disminuirse a los efectos de llegar a una solución de menores costos en el tratamiento de los pavimentos.

### 3.5. Teléfono

Existe red telefónica domiciliaria. Debe preverse, con arreglo a los crecimientos de población, la duplicación de la dotación existente para cubrir las demandas del año 2000.

## 4 - DEFICIT Y DEMANDAS DE SERVICIOS

### 4.1. Salud

Existe un Hospital Complejidad IV, con un rol determinado a cumplir en la Estructura Hospitalaria provincial. Pero debido a que no se han realizado las instalaciones totales y algunas inversiones complementarias no puede prestar con plenitud los servicios previsibles. Por lo tanto hecha la inversión mayor cabe aguardar que se hagan las necesarias faltantes, para

poner en pleno régimen los servicios y el capital invertido

Cabe inferir que por la complejidad citada las demandas futuras están cubiertas ampliamente.

#### 4.2. Educación

Los rangos de educación primaria y secundaria se encuentran correctamente cubiertas en cuanto a calidad y cantidad.

Sólo surgen de las proyecciones de población las demandas futuras con arreglo al siguiente cuadro:

AÑO	CRECIMIENTO POBLACION	PRIMARIA 15 m2./alum.	SECUNDARIA 18 m2./alum.
1990	271	580 m2	243 m2
2000	500	1.071 m2	450 m2

Se estima que habrá un alumno de nivel primario cada 7 habitantes y 1 secundario cada 20 habitantes para el 2000.

#### 4.3. Transporte

Por lo dicho en IV -2.6 se estima necesario incrementar en el 50% la frecuencia del transporte de Media Distancia, a los efectos de ampliar vínculos y mejorar los actuales.

### 5 - DEFICIT Y DEMANDA DE EQUIPAMIENTO

#### 5.1. Esparcimiento

Existe déficit en cuanto a cantidad y variedad de los servicios. Esto procede de la dispersión de esfuerzos por un lado y por otro, que este rubro no es considerado de acción gubernamental, cuando no debiera ser así. Es

uno de los factores que inciden en el arraigo de la población joven en la localidad.

De las proyecciones de población surge una necesidad de cobertura de los rubros recreación y cultura expresado en el siguiente cuadro:

AÑO	CRECIMIENTO POBLACION	RECREACION 2 m2./hab.	SOCIO-CULTURAL 0,54 m2./hab.
1990	271	542	146
2000	500	1.000	270

La suma conjunta de estos rubros daría al año 2000 la necesidad de 2.104 m2., de cobertura.

## 5.2. Comercio

El rubro se encuentra adecuadamente cubierto en la actualidad, y sólo habrá que cubrir las demandas estimadas para la población proyectada:

AÑO	CRECIMIENTO POBLACION	COMERCIO 3,71 m2./hab.
1990	271	85 m2.
2000	500	160 m2.

## 5.3. Áreas verdes

Los standards aceptados establecen 10 m2. por habitante de áreas verdes libres públicas.

La localidad dispone de 20.000 m2. de plaza con lo cual supera las necesidades actuales, si bien una de esas plazas existe como lugar pero no se encuentra equipada para tal uso.

De acuerdo a las proyecciones será necesario agregar 3000 m2. más, pero

esta exigencia tiene una significación relativa debido a la estrecha proximidad del campo.

#### 5.4. Hotelería

Los establecimientos hoteleros existentes son de inferior categoría y no cubren las demandas provenientes de la actividad surgida de la caza mayor que se da en la zona. Sin llegar a las inversiones que en el rubro la provincia ha hecho y que han resultado poco rentables, podría promoverse la construcción de una hostería, dando algún tipo de facilidades como terreno y/o créditos. Esta debería ser de tamaño pequeño o mediano, con adecuado nivel de prestación de servicios a los efectos de cubrir los requisitos de ese tipo de usuarios.

#### 5.5. Vivienda

De acuerdo a las proyecciones de población se necesitará contruir para el año 1990, 68 viviendas y 125 más para el 2000.

Si se tiene en cuenta que el número actual es de 377 unidades, el agregado de 193 más en los próximos 20 años implicará un considerable esfuerzo constructivo de la localidad.

## VII PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO

- 1 - Estructura Urbana
- 2 - Objetivos de la propuesta del Ordenamiento Urbano
- 3 - Plan Director

## 1 - ESTRUCTURA URBANA

La localidad nace al amparo de la estación del Ferrocarril y se extiende a ambos lados de ella, pero el mayor crecimiento y consolidación se produce hacia el sur de las vías, tal que cuando se pavimenta la Ruta Nacional N° 148 el vínculo de la localidad con ella también se hace al sur de las vías. Se define de esa manera la dirección en que ha de extenderse.

La Avenida de Acceso se convierte en eje principal de la localidad y en forma conjunta con la calle Independencia configuran una expresión rudimentaria de área central.

El perímetro urbano a su vez, resulta poco definido, situación en la que colaboran los disímiles y discontinuos parcelamientos y la dispersión del asentamiento de vivienda. Se ha optado por englobar toda el área subdividida en manzanas dentro del área urbana. En el trazado de la localidad la presencia de las vías férreas constituyen una considerable barrera para la integración de los sectores norte y sur a pesar del escasísimo tráfico que el ferrocarril presenta.

A su vez la apreciable distancia, que hay que recorrer con los tendidos de redes de servicios, unido a la escasa localización de viviendas en el sector norte, lleva a pensar que se tardará mucho tiempo en concretar la unificación de la localidad.

Por su parte la dispersión urbana es bastante significativa, tal como se aprecia en el siguiente cuadro, donde se mide la transferencia de suelo rural a urbano no ocupado.

LOCALIDAD	Nº LOTES LIBRES	CUP.TOTAL SUELO URB. m2.	SUP.TOTAL SUELO OCUP. m2	SUP.TOTAL LIBRE m2	% SUELO OCUPADO	% SUELO LIBRE
B. ESPE- RANZA	102	1.060.000	586.000	474.000	55 %	45 %

Hasta el momento la tendencia de expansión ha sido al sur de las vías ferroviarias y a partir de ellas en variadas direcciones.

Se tomarán adecuadas medidas para encauzar ese desarrollo.

---

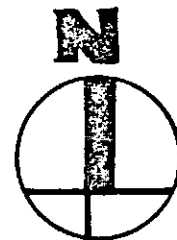
A MERCEDES

RN 148

A UNION

RP 14

A J. BARAGOT



ACCESO

PASO  
NIVEL

LIMITE AREA  
CENTRAL

LIMITE AREA  
URBANA

ESTRUCTURA URBANA



sibilidades de admitir los crecimientos de población y demás 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 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, estos varían entre manzanas muy subdivididas con lotes pequeñísimos, manzanas subdivididas en 2 o 3 lotes y múltiples relaciones frente-fondo. Resulta esto un indicador 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 funcio-

## 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 correspondientes 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 - Definición de los usos del suelo.
- c - Definición de criterios de parcelamiento.
- d - Categorización de la trama circulatoria.
- e - Mejoramiento del tejido urbano.
- 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 Área Rural, inhibiendo toda ampliación dado que el actual área con características urbanas ofrece amplias po

nal que deben 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 caracterización 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, 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.

## P L A N   D I R E C T O R

Según se establece en los objetivos de la Propuesta de Ordenamiento, una de las metas a lograr es impedir la dispersión urbana.

Para ello se ha delimitado el Área Urbana mediante un precinto en el que se han incluido todas las fracciones amanzanadas y parceladas actualmente existentes y que siendo excesivas para las necesidades actuales de la localidad cubren también las demandas de tierra urbana hasta más allá del año 2000, según las proyecciones de población realizadas.

Se ha definido el Área Central, tratando de reforzar la incipiente, existente en las calles Pedernera y Mitre.

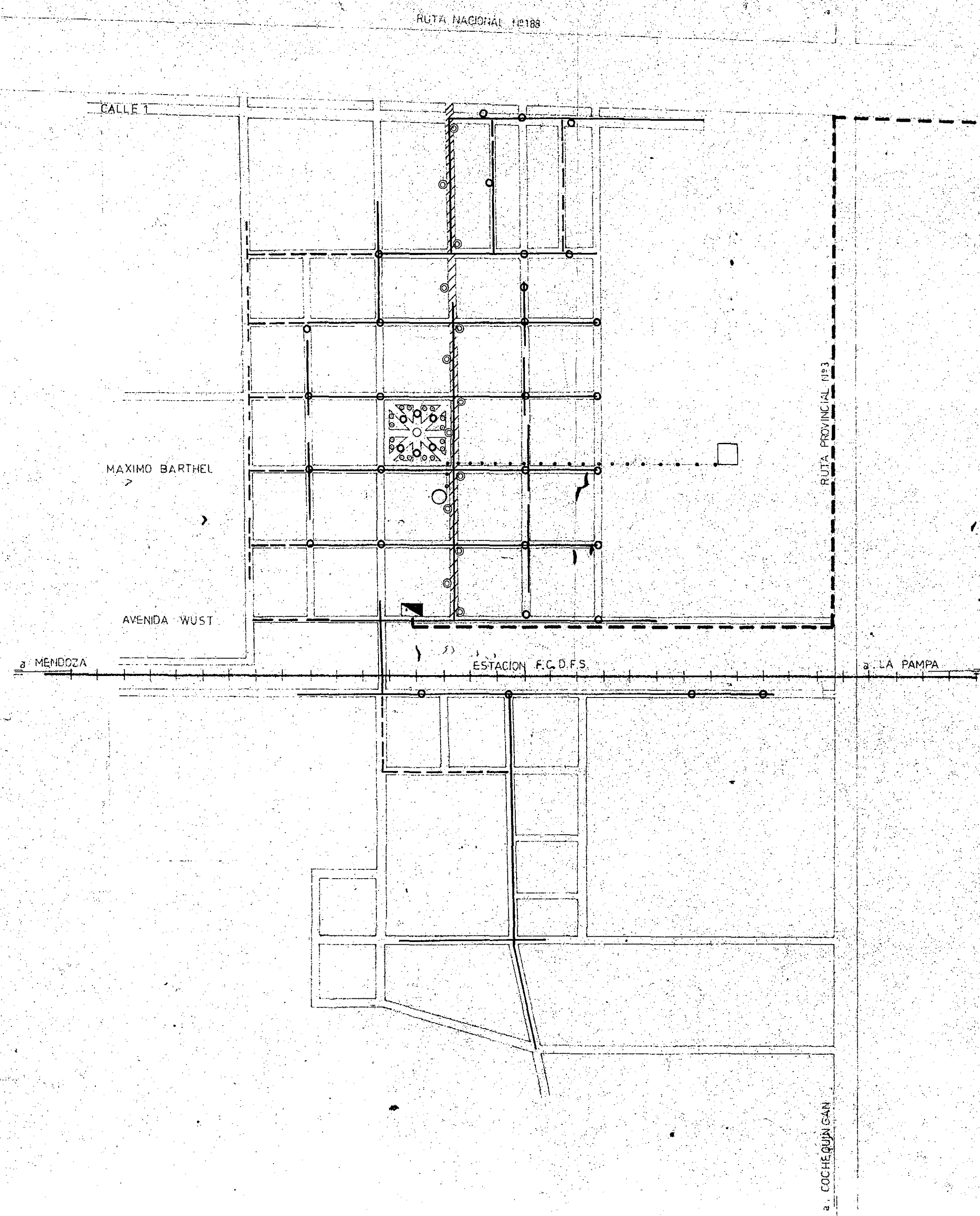
Se ha optado por una única Zona Residencial, de baja densidad, adecuada a las características de la localidad.

La Zona Industrial se ha localizado adyacente al ferrocarril y a la Avenida de Acceso; no perturbará el Área Urbana y tendrá buenos vínculos externos. Está destinada a la FERIA GANADERA, industrias de servicio y artesanales.

La Zona de Esparcimiento se ha ubicado al sur de la localidad.

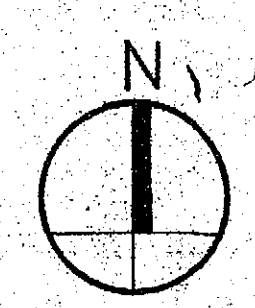
Se ha establecido una zona de Reserva Urbana, que toma todos los terrenos del ferrocarril a los efectos de que en caso de levantamiento o venta parcial o total de ellos, se decida el tipo de uso y tejido que serán apropiados a esa localización.

Desde el punto de vista circulatorio se ha definido una red secundaria, integrada por las calles Pedernera y Pringles. Se encuentra directamente vinculada a la primaria la que está constituida por la Avenida de Acceso.



# REFERENCIAS

- RED ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE
- - - RED ENERGIA ELECTRICA PROYECTADA
- - - LINEA DE ALTA TENSION
- LAMPARAS CLARAS
- ⊙ LAMPARAS VAPOR DE MERCURIO
- ▀ USINA
- ▨ PAVIMENTO



UNION PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO.	ENERGIA ELECTRICA ALUMBRADO PUB. Y PAVIMENTO
EQUIPO PROVINCIAL.	
DIRECTOR - DPPU - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA SR. HUGO O. AGUIERO SRA. NORMA P. DE GALOPPO	
ASESORIA DE DESARROLLO DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE INFORMACION. ELABORACION PROPIA	ESC. 1:5.000
	FECHA.

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 para conseguir un mejoramiento ambiental. La otra, que completa y perfecciona lo anterior es el accionar del Gobierno, o del Sector Privado en procesos desatados y regulados por aquél, encarando obras de magnitud que satisfagan necesidades básicas y produzcan cambios estructurales importantes, que escapen a las posibilidades de un código. Existen ciertos campos en que hay perspectivas ciertas de desarrollo, pero hace falta el agente desencadenante del proceso. En otras ocasiones simplemente se necesita el apoyo técnico, del nivel adecuado, e incluso a veces, la ampliación del panorama y la oferta de ideas que pueden dar técnicos con una visión más amplia de los procesos y experiencia de 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. 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 cubiertas según prioridades.

### 1- Agua Potable

a- El agregado de 289 personas en los próximos 20 años implica, con un moderado consumo de 330 litros por persona por día, la necesidad de proveer 100 m<sup>3</sup>. de agua potable diaria.

b- El déficit de la red de distribución se considera excesivo para la localidad, sobre todo teniendo en cuenta las características químicas de la napa. Por lo tanto se plantea como una obra prioritaria el completamiento de la red en el área definida como urbana.

### 2- Planta de desalinización

Como ya se ha explicado, existe el problema de la presencia de flúor y arsénico en las napas proveedoras del agua de consumo.

Se estima imprescindible la construcción de una planta desanilizadora e incorporarla al proceso de potabilización, a los efectos de que alcance su máxima eficiencia.

Deberán cooperar en la realización de estas obras la Dirección Provincial del Agua, dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Dirección de Saneamiento Ambiental de la Subsecretaría de Salud Pública.

### 3- Pavimentación

Se considera que debe encararse un plan de pavimentación. Este debe cubrir en una primera etapa el área definida como central. Deberá estudiar también las características técnicas más adecuadas a la localidad, que tal vez no requiera pavimentos convencionales. Asimismo y atento a los flujos vehicu-



lares actuales y esperados hasta el año 2000 no son excesivas, deberá determinar las dimensiones adecuadas a éstos, aunque no cubran la totalidad de los anchos actuales de la calzada.

Todo ello apunta a que las resoluciones sean económicas y compatibilicen las necesidades y posibilidades locales. El Organismo que concurre a estas obras es la Municipalidad y la Dirección de Asuntos Municipales.

#### 4- Energía Eléctrica

Tal como surge del análisis hecho en VII- 3.2 debiera encararse un plan de mejoramiento del tendido de alta tensión que provee el fluido a la localidad a los efectos de eliminar los frecuentes cortes en el suministro de energía que sufren en la actualidad.

### EQUIPAMIENTO

#### 5- Plan de Viviendas

De acuerdo a las demandas surgidas en el punto VI- 5.5, será necesario la construcción de 193 viviendas para el año 2000.

Además de los esfuerzos privados esto debiera enmarcarse dentro de los planes del Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo y realizarse las gestiones necesarias tendientes a ello. Debe tenerse en cuenta que en la actualidad existe en construcción un plan de 73 unidades.

#### 6- Plan de Viviendas para profesionales del Hospital

Para procurar el completamiento del plantel de profesionales especialistas, es ineludible la provisión de viviendas para éstos. Las mismas deben ser de standards superior al de los planes convencionales y su número no supera las 4 unidades.

Deberían ser incluidas como objetivo en los planes del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo.

La Dirección de Asuntos Municipales es el organismo interviniente en el proyecto.

## 7- Mejoramiento del Paisaje Urbano

En la etapa del 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 accionar sobre el mismo comprenden:

- a- Diseño de plazas y parques.
- b- Señalización, cartelería y amoblamiento urbano.
- c- Construcción privada.
- d- Construcción pública.
- e- Forestación

### a- Diseño de plazas y parques

La plaza principal de la localidad cuenta con una arboleda que la convierte en la más destacable de la región. No obstante puede y debe mejorarse la misma mediante un completamiento de especies y un rediseño de la parte arquitectónica.

Debe buscarse crear motivos de interés en la misma de modo que se convierta en el centro vital de la localidad, en su punto de encuentro. Para revertir la actual situación de falta de caracterización se propone encarar su rediseño y agregar alguna de las funciones que indicativamente se mencionan:

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

Se debe poner el mayor esmero en obtener un diseño de buen nivel, pues de ello depende que este esfuerzo no se convierta en un gasto sin rédito. Deberá tenerse en cuenta tanto el uso de materiales como de especies forestales de la zona. La segunda plaza, que solamente existe como terreno baldío, deberá diseñarse de acuerdo a estos criterios.

#### b - Señalización, Cartelería y Amoblamiento Urbano

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

#### c - Construcción Privada

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

Las normas sobre 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 localidades, 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 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- 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 cubren un servicio particular, pueden colaborar en el mejoramiento del paisaje urbano si se presta especial atención a la calidad de su diseño. También la adecuada localización de ellos puede servir para conformar una estructura deseada. Por lo mismo no debe seguirse el criterio lamentablemente generalizado de ubicar importantes construcciones teniendo en cuenta solamente la existencia de algún predio donado o sin utilización.

Esto implica un desacertado criterio de economía. En relación al costo de la construcción, el del terreno es muy poco importante y perder por ello la oportunidad de cooperar en el adecuado desarrollo urbano de la localidad no es recomendable.

Por lo tanto la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano debe ser informada de los proyectos de construcción pública y tener voz decisoria en cuanto a su localización urbana.

#### e- Forestación

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

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

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

Deberán prestarse cuidados especiales anteriores 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.

#### 8- Natatorio

Para mejorar este rubro, el de esparcimiento, se considera adecuada la construcción de un natatorio. Es este uno de los equipamientos que presta mayor servicio en relación a su inversión. Se considera que podría localizarse formando parte del diseño integral de la segunda plaza de la localidad. La superficie de la pista deberá estar en el orden de los 350 m<sup>2</sup>.

La Dirección de Asuntos Municipales es el organismo concurrente en el proyecto.

#### ASPECTOS LEGALES

#### 9- Saneariento de Títulos de Terrano Fiscales

Como producto de un proceso histórico, un alto porcentaje de terrenos ubi-

cados en la planta urbana se encuentran en situaciones de dominio indefinidas debido al abandono del pago de las tasas municipales. Este configura una situación paradójica, ya que detectándose en la localidad una considerable cantidad de lotes baldíos, algunos pobladores se encuentran con la imposibilidad de conseguir terrenos legalmente aptos para su compra.

La solución de este problema, de suma gravedad, es una barrera importante que se opone al crecimiento y debe ser encarado en conjunto y definitivamente. Es decir, no volcarse solamente sobre casos individuales sino encararlo en forma global.

La definición de este problema podría a la vez que permitir entregar en propiedad los lotes requeridos por los usuarios, convertir a la Municipalidad en poseedora de una importante cantidad de tierra urbana muy bien ubicada, con la cual conformar un Banco de Tierra. Es este uno de los mecanismos más aptos para la obtención de un desarrollo urbano adecuado.

Siendo debidamente conscientes de que siempre es dificultosa la disponibilidad de tierra urbana, esta es una oportunidad casi única que debiera ser decididamente aprovechada.

Tratándose de un problema de naturaleza legal, exige un asesoramiento específico, para lo cual la Asesoría de Desarrollo debería contratar un experto en el tema que, en un lapso de 3 meses, dé una respuesta definitiva.

IX PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA ZONIFICACION

1 - Código Urbanístico.

2 - Aspectos Administrativos.

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y crear las condiciones que tiendan a favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Buena Esperanza 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 Buena Esperanza, sentando las bases para encuadrarse en el proceso de planeamiento.

Por ello:

EL SEÑOR.....

.....

Art. 1º .- Apruébese el proyecto de Código Urbanístico para la jurisdicción de la Municipalidad de Buena Esperanza, el que esté integrado por los siguientes instrumentos:

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

Art. 9º.- Zona de Reserva (Re):

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

## C A P I T U L O   I I

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

#### Alcance de las principales expresiones:

- a- Uso Predominante: Actividad considerada de desarrollo básico que caracteriza a la zona.
- b- Uso Complementario: Es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, los que se admitirán con limitaciones.
- c- Uso condicionado: Es aquel uso que no corresponde a la zona según lo establecido en la Planilla de Usos. Por constituir un neco existente, se tolerará 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 pueda ser ocupada por edificación, obtenido por la proyección del perímetro del edificio sobre el terreno.

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

- e- Factor de Ocupación Total (FOT): Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar en la parcela; resultante de dividir la superficie total 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. 11º.- Reglamentación de los Usos Condicionados

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

- a- Todos los Usos Condicionados se admitirán para la razón social titular de la habilitación, pudiendo cambiar de rubro a una actividad menos molesta.
- b- En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesa.
- c- Solamente serán admitidas las acciones de conservación 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. 12º.- Parcelamiento:

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

- a- Manzanas: Entiéndase 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 umbrales mínimos.

b- Zona Central y Residencial: Las parcelas tendrán como mínimo 15 m. de frente y 450 m<sup>2</sup>. de superficie.

c- Zona Industrial: Las parcelas tendrán como mínimo 20 m. de frente y 600 m<sup>2</sup>. de superficie.

d- Zona de Esparcimiento: Las parcelas tendrán como superficie mínima 1 hectárea.

Art. 13º.- Zona Rural:

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

Art. 14º.- Mensura y Subdivisión de parcelas

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

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

Art. 15º.- A partir de la vigencia de la presente no se admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos y las creadas como resultantes

de lotes construidos, cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas en el artículo 12°.

Art. 16°.- 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. 17°.- 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 en la Zona de Esparcimiento.

Art. 18°.- Trazado y Apertura de Calles

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

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

Art. 19°.- Ochavas:

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

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

Art. 20º.- Veredas:

- a- El solado de las veredas será construido con baldosas calcáreas vainilla, de color amarillo.

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

Art. 21º.- Terrenos Baldíos

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

Art. 22º.- Ocupación de las Parcelas:

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

- a- Zona Central: FOS= 0,5. 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, dejando ocupar libre el 50%.

- c- Zona Industrial: FOS= 0,5. Se podrá ocupar con construcción esta-

ble 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. 23º.- 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 50% de la superficie de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.

Art. 24º.- Altura de los Edificios:

- a- Los edificios tendrán una altura máxima de 10 m. contados a partir del nivel de vereda. Los tanques de agua y chimeneas podrán 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. 25º.- 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 3m.

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

Art. 26º.- Marquesinas y toldos

El ancho máximo de las marquesinas y toldos será igual o inferior al ancho del solado de la vereda.

Su altura será igual o superior a 3 m.

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

Art. 27º.- 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 contruir 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 1,50 m. o cerco vivo de cualquier altura.

Art. 28º.- Iluminación y ventilación:

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

Art. 29º.- Patios interiores:

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

Art. 30º.- Normas Administrativas

a- La Oficina Técnica Municipal fijará el alcance y detalle de la documentación exigida para las obras a construir.

b- Se exigirá como mínimo la presentación de un croquis de la planta de la construcción, debidamente acotado, donde se registre: la zona de localización, 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. 31º.- 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.

Art. 32º.- 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 m<sup>2</sup>.

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

Art. 33º.- Las pautas de Forestación incluidas como anexo del presente Código son de cumplimiento obligatorio.

# PLANILLA RESUMEN

ZONA	FUS.	FOL.	ALTURA	RETILLOS			PARCELAMIENTO	
				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie
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.
ESPACIAMIENTO	0,3	0,5	-	-	-	-	-	10.000 m2.

# PLANILLA DE USOS

ACTIVIDAD \ ZONA		RESIDENCIAL R	CENTRAL C	ESPARCIAMIENTO E	INDUSTRIAL I	RURAL R	NORMAS DE ESTACIONAM.
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	⊙	⊙		▽		
	VIVIENDA COLECTIVA	⊙	⊙				1
	MOTELERIA	▲	⊙				2
CULTO		▲	⊙				
EDUCACION	ESCUOLA PRIMARIA	⊙	⊙				6
	ESCUOLA SEC. Y TECNICA	▲	⊙				6
	ACADEMIA PROFESIONAL		⊙				6
SANTIDAD	PRIMEROS AUXILIOS	⊙	⊙	⊙	⊙		
	CONSULTORIO	⊙	⊙				6
	INTERNACION	▲	⊙				6
SOCIO CULTURAL	CLUB SOCIAL	⊙	⊙	⊙			6
	BIBLIOTECA		⊙	⊙			
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO DIARIO	⊙	⊙				
	MINORISTA EN GRAL.		⊙				
	SUPERMERCADO		⊙				3
COMERCIO MAJORISTA	EN LOCAL CUBIERTO				⊙		6
	EN PLAYA ABIERTA				⊙		5
ADMINISTRAC.	OFICINA PUBLICA		⊙				6
	OFICINA PRIVADA		⊙				6
ESPARCIAMIENTO	LOCAL CERRADO		⊙	⊙			
			⊙	⊙			
			⊙	⊙			3
	LOCAL ABIERTO			⊙			3
			▲	⊙			4
			▲	⊙			
SERVICIO DEL AUTOMOTOR			⊙	⊙	⊙		
					⊙		5
INDUSTRIA	TALLER				⊙		6
	DEPOSITO				⊙		6
					⊙		6
					⊙		6
					⊙		6
	FABRICA				⊙		6
					⊙		6
					⊙		6
RURAL	VIVERO, CRIADERO TANCO, QUINTA FERIA GANADERA MATADERO					⊙	

## REFERENCIAS DE LA PLANILLA DE USOS



Uso permitido.



Una única vivienda por parcela y como complementaria del uso principal.



En rutas y avenidas, con una superficie mínima de 1500 m<sup>2</sup>.



Se estudiará cada caso particularmente.



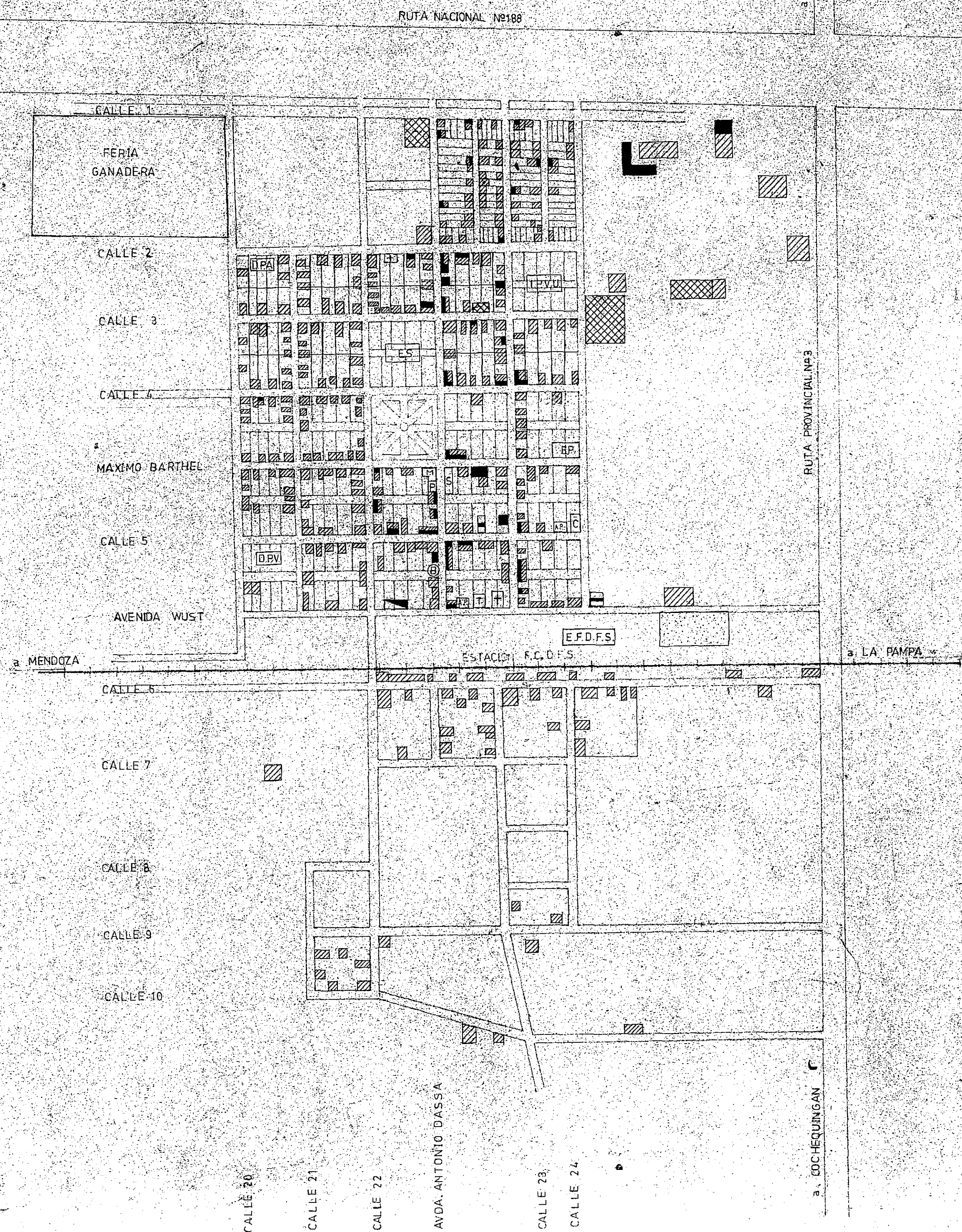
Se localizará sólo en lotes de esquinas.

## ESTACIONAMIENTO

1 módulo = 25 m<sup>2</sup>

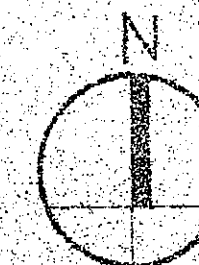
- 1- 1 módulo cada 2 unidades de vivienda.
- 2- 1 módulo cada 2 habitaciones.
- 3- Área mínima destinada a estacionamiento igual al 50% de la superficie edificada.
- 4- Área destinada a estacionamiento igual al 30% de la superficie afectada.
- 5- 3 módulos por parcela.
- 6- Área mínima destinada a estacionamiento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





# REFERENCIAS

- VIVIENDA
- VIVIENDA CON COMERCIO
- TEMPLO
- MUNICIPALIDAD
- POLICIA
- CORREO
- ESCUELA PRIMARIA
- ESCUELA SECUNDARIA
- SALUD
- ADMINISTRACION PUBLICA
- COMERCIO
- INDUSTRIA
- USINA
- TERMINAL
- BANCO
- SEDE SOCIAL
- ESPARCIMIENTO



UNION PROVINCIA DE SAN LUIS

## USO DEL SUELO

DIRECTOR: DRPU - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL: ARQ. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES: SR. ALBERTO J. SOSA  
SR. HUGO O. AGUERO  
SRA. NORMA P. DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

ELABORACION PROPIA

ESCALA 1:5000



## 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.

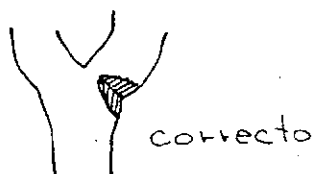
## REMOCION DE LAS ESPECIES

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 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 Forestales.
- 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 a lera. de agosto).
- d - Hoyado: se cavará un hoyo de 0,80 m. de profundidad y 0,40 m. de diámetro mínimo.
- e - Tierra: se acumulará tierra de calidad superior a la existente si esta no fuera buena.

## MANTENIMIENTO

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

## CORTINA FORESTAL

Se implantará una cortina forestal de las siguientes características: las especies de la línea central serán en su desarrollo máximo de 15 o más metros de altura.

A ambos costados de la línea central se plantarán especies cuya máxima altura llegará a los 10 m. y las líneas laterales subsiguientes decrecerán en altura hasta llegar a tamaños de especies arvustivas.

Ver plano de la localidad adjunto con graficación de la localización.

## ESPECIES A UTILIZAR Y CARACTERISTICAS

### a - Línea Central:

Eucaliptus viminalis

- perenne-

### b - Línea lateral:

Ciprés (horizontal, lambertina, arizónica,  
estricta y lusitania)

- perenne -

Pinos (alepo, pinea, pinaster y radiata)

- perenne -

Alamos (criollo, blanco e híbrido)

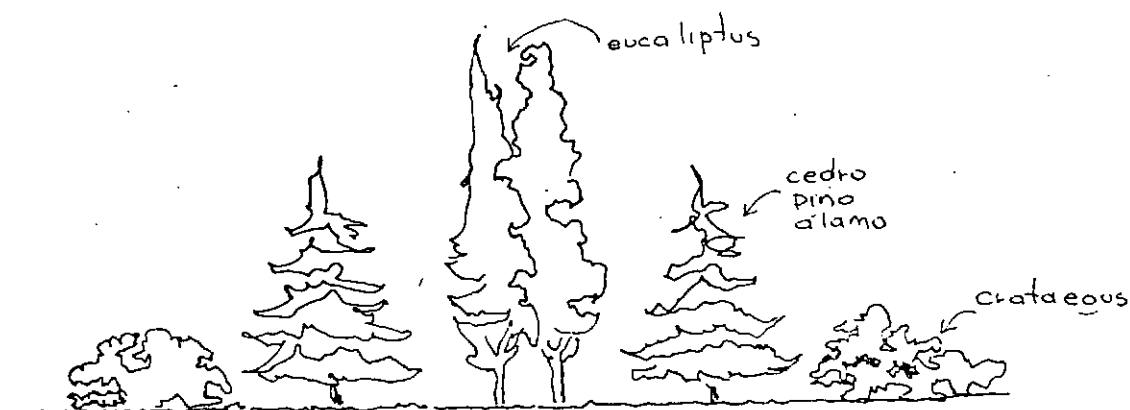
Cedros (deodara y atlántica)

- perenne -

### c - Arbustivo:

Crataegus

fruto rojo y amarillo - perenne-



## AVENIDA DE ACCESO

### Especies a utilizar y características:

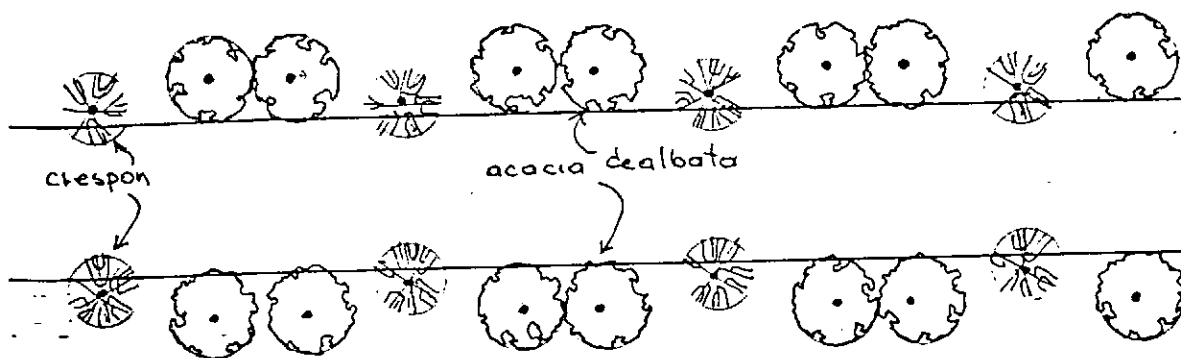
Acacia de albata

flor amarilla - perenne -

Crespón

flor lila, blanca, morada - perenne-

- b - Forma de plantación: se hará según filas paralelas y alternadas de ambas especies en ambas veredas de la avenida de Acceso.



## FORESTACION DE CALLES

### a - Especies a utilizar y características:

#### Arboles

Mora híbrida

-caduca-

Plátanos

- perenne -

Paraíso común

- caduca -

Fresno americano y/o europeo

- caduca -

Ligustro

- perenne -

#### Arbustos

Ciruelo de flor

flor rosada -caduca -

Arbol de judea

flor lila - caduca -

Olivo de Bohemia

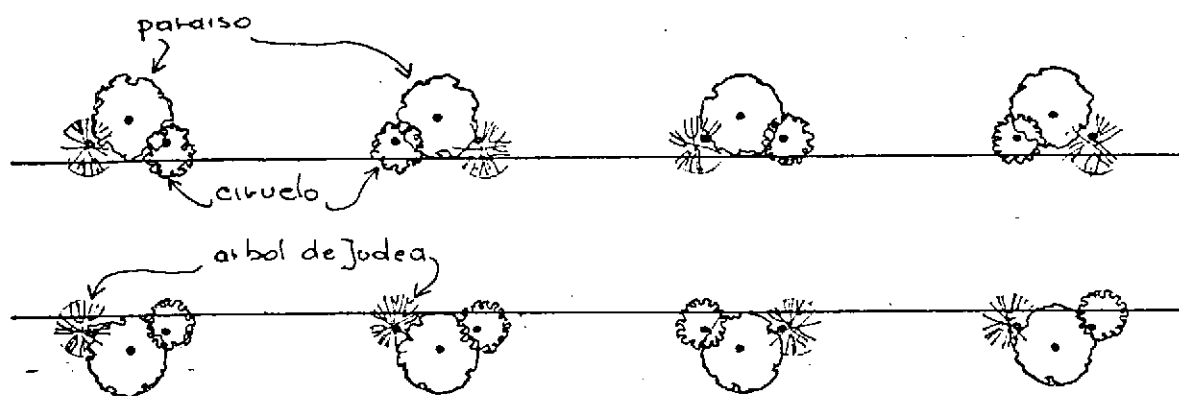
flor amarilla , hojas plateadas,  
intenso perfume - perenne -

Albizzia

- perenne -

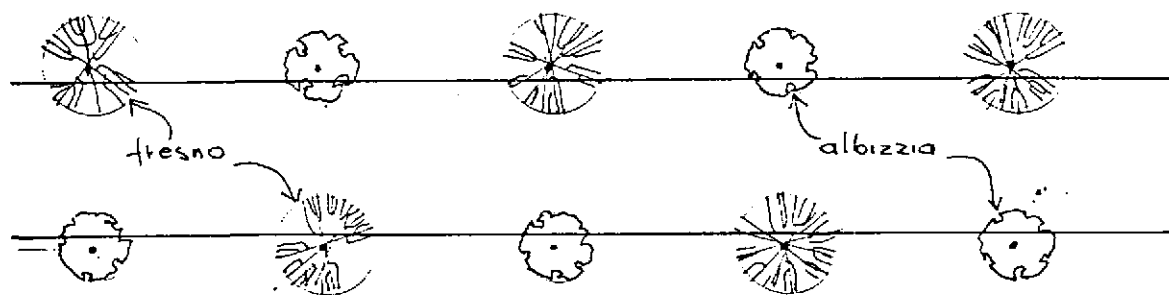
b - Cuando la vereda sea de ancho superior a 3 m., la forestación, reforestación o mejoramiento se hará por grupos de árboles.

Se organizarán los grupos combinando una arbórea y dos arbustivas.



c - Cuando el ancho de la vereda sea inferior de 3 m., la forestación se hará en forma de hilera.

d - Forma de plantación: se hará en hilera en ambas veredas alternando una especie arbórea y una arbustiva; combinando a su vez una perenne y una cadu-  
ca.



3 MENDOZA

RUTA NACIONAL Nº188

a NAHUEL MAPA

a LA PAMPA

MAXIMO BARTHEL

AVENIDA WUST

RUTA PROVINCIAL Nº3

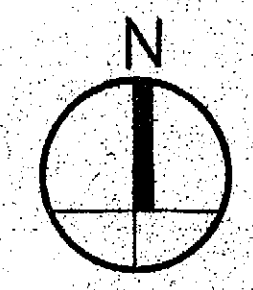
ESTACION F.C.D.F.S

a LA PAMPA

a COCHEQUINGAN

REERENCIAS

- ADJUDICADO CON PLAZO VENCIDO
- SOLICITADO



UNION PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO. ESTADO DE LOS TERRENOS FISCALES

EQUIPO PROVINCIAL.

- DIRECTOR DPPU — ARQ. ADALBERTO M. SOMMER
- PROFESIONAL — ARQ. ANTONIO A. LORENZO
- DIBUJANTES — SR. ALBERTO J. SOSA
- SR. HUGO O. AGUERO
- SRA. NORMA P. DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION. INFORMACION PROPIA

ESC.

FECHA.

## 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 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, éste no es un elemento definitivo, sino que precisamente, deberá irse adecuándolo según las experiencias recogidas de la puesta en práctica.

### b- Gestión y seguimiento de los planes enunciados 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 Código mismo. 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 sumamente beneficioso para toda decisión a tomar, tanto respecto al núcleo urbano, como al conjunto provin-

cial.

d- Mantenimiento de los vínculos con la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano.

Es una práctica muy conveniente la de mantener vínculos 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.

UNION



#### IV RELEVAMIENTO Y ANALISIS DE LA SITUACION FISICA URBANA ACTUAL DE UNION

## 1 - ANTECEDENTES HISTORICOS

La localidad de Unión se encuentra en el antiguamente denominado Partido de Pueyrredón, perteneciente al Departamento Pedernera así establecido por la ley Provincial Nº 192 de 1903.

"El Partido Pueyrredón limita al norte con Partido Fortuna; al este la divisoria con Córdoba; al sur el paralelo 36 que lo separa del Territorio Nacional de La Pampa y al oeste el Departamento Capital".

Dice el Profesor Urbano J. Nuñez "Por Decreto del 24 de noviembre de 1911, suscripto por el gobernador Don Adolfo Rodríguez Sáa y el Ministro Don José S. Dominguez, los señores Wust Hermanos fueron autorizados a colonizar por cuenta propia un campo de su propiedad, compuesto de diez mil hectáreas y ubicado en el partido Pueyrredón, Departamento General Pedernera, a la altura del kilómetro 729 del ferrocarril Oeste, al oeste de la estación Bagual, campo que fuera adquirido a Don Rodolfo Sarmiento, a Don Felipe S. Velázquez y al fisco.

Con los beneficios y obligaciones determinados por la Ley Nº 239, los señores Wust Hermanos fundaron el pueblo de UNIÓN, en un sector del campo antiguamente denominado "Santa Eulogia".

A solicitud del vecindario, en mayo de 1913 se creó la oficina del Registro Civil, la que fue atendida por don Juan Carlos Finochietto.

En el mismo cargo actuaron después los señores Anselmo Suárez, Mateo Funes y Joaquín Lozano.

Las tareas policiales fueron desempeñadas, sucesivamente, por los señores Manuel Chinchurretta, Arsenio Vega y Clemente Funes.

Es presumible que Unión surge como ejemplo del ensayo colonizador imperante a la sazón y como necesidad de establecer una estación intermedia entre Sagual y La Maroma del Ferrocarril Oeste, por donde se despachan a Mendoza y Buenos Aires, tanto ganado bovino y ovino como cueros y lanas.

El núcleo urbano originario surge aledaño a la estación del Ferrocarril; se presume que algunos edificios datan de entonces. Sólo cuando se construye la Ruta Nacional N° 188 comienza el pueblo a extenderse hacia ésta, creciendo y consolidándose. Esto sucede coincidentemente con la pérdida de importancia de la economía de la zona y la del ferrocarril.

Fte.: Geografía de San Luis de Juan W. Gez

## 2 - ASPECTOS FISICOS

### 2.1. MEDIO NATURAL

#### Clima

Por su posición geográfica la localidad participa del clima de tipo continental que posee las siguientes características: clima seco, con precipitaciones variables entre 400 a 500 mm. anuales. Vientos constantes de todos los cuadrantes siendo los más frecuentes y dominantes los de norte y este, oscilando sus velocidades entre 5 y 50 Km. por hora, habiéndose registrado algunos de hasta 75 Km por hora. Sobre 100 días se puede estimar que sólo 10 son de calma.

En los días de prolongada sequía son frecuentes los ramolinos que levantan y horadan el suelo blando produciendo la formación de néctares y afloramientos

to de lagunillas.

Las temperaturas medias de verano e invierno son respectivamente de 24° y 9° y las extremas en los mismos periodos de 45° y -15°.

El microclima sólo puede advertirse en la planta urbana y en una escala ~~muy~~ reducida, ya que la arboleda existente en calles o plazas logra atenuar levemente la rigurosidad de la erosión eólica y temperaturas.

### Topografía

La localidad participa de la topografía de la región sur caracterizada por terrenos llanos, con frecuentes interrupciones de pequeñas elevaciones del orden de 3 ó 4 m. de altura constituida por los médanos característicos de la zona.

La acción del trabajo del hombre ha modificado esto en parte; así se visualizan importantes extensiones totalmente llanas dedicadas a la agricultura. Encuéntrase también en estas llanuras una red de lagunas de diversos tamaños.

### Edafología

El suelo de la región donde la localidad se sitúa es generalmente liviano (arenoso, sin consistencia y muy permeable) alternando las asociaciones forestales de algarrobo, caldén, chañar y jarilla, con las áreas de extensas llanuras ondulantes más o menos consolidadas y cubiertas de ceros pastizales (cynodón, hirsutus, bromus auleticus y cenchrus paucifloris).

El ázoe y el calcáreo asimilable se encuentra en regulares cantidades, a veces inferior a lo normal, en cambio son ricos en potasa y ácido fosfórico.

Los terrenos considerados defectuosos, como los médanos y el guadal, están reduciéndose por la acción de los cultivos fijadores.

La eflorescencia superficial de sales, manifiestas más frecuentemente en las cercanías de las lagunas puede resultar beneficiosa como elemento reconstituyente de la vegetación.

Las aguas salobres del subsuelo y las muchas lagunas denotan esa calidad salina del suelo con proporciones más o menos tolerables de salinidad.

La mayoría de estas tierras tienen condiciones favorables al cultivo de alfalfa y otras leguminosas.

Fte.: Geografía de San Luis de Juan W. Gez  
Tomos I y II - Edición 1939

#### Paisaje

La localidad se encuentra rodeada de un paisaje de extensas llanuras, frecuentemente interrumpidas por médanos y bosquecillos de caldén, algarrobo y chañar. Aproximadamente a 3 Km. del centro de Unión se encuentra La Amarga, laguna de la que se dice posee propiedades terapéuticas.

#### 2.2. PARCELAMIENTO - Ver plano

La localidad está trazada según una cuadrícula regular ortogonal.

No obstante hay manzanas que presentan parcelamientos disímiles en algunos sectores. Esto proviene de situaciones legales ambiguas, expresadas por la existencia de importantes porciones de terrenos en proceso de escrituración, adjudicación y solicitud de compra a la Municipalidad. Esta posee facultad de gestionar tales operaciones sobre terrenos prácticamente abandonados desde tiempo ha por sus propietarios originales.

En los sectores sin estos apremios legales, las parcelas guardan una excelente relación frente-fondo, del orden de 1:2.

### 2.3. USO DEL SUELO

Actividades - Ver plano núcleo urbano

#### Edad y Estado

Los primeros edificios datan de años anteriores a la fundación y contemporáneos a la construcción de la Estación del Ferrocarril Oeste. Desde entonces se ha construido lentamente y hay predominio de edificios nuevos.

El estado de la construcción por su parte está vinculado al grado de finalización de las obras y a su antigüedad.

Así se observan un 10% de edificios antiguos, que merced a su calidad de construcción, han resistido dignamente el paso del tiempo. Otros más modernos en diversos estados de aptitud. De los últimos, el 10% están totalmente terminados y en buenas condiciones de habitabilidad, al 40% le faltan revoques y terminaciones exteriores aunque habitables para el standard de la zona, un 30% es precario aunque se trate de construcciones de mampostería y el 10% restante es inhabitable.

### 2.4. OCUPACION DEL SUELO

#### Altura

Es una localidad construida en su totalidad en una sola planta.

#### FOS

$$\frac{\text{Superficie construida} \quad 29,480 \text{ m}^2}{\text{Sup. área urbana neta} \quad 470,000 \text{ m}^2} = 0,06$$

#### FOT

Tretándose de una localidad totalmente construida en planta baja el FOT resulta igual al FOS.

## 2.5. RED VIAL

### Accesos - Ver plano

El acceso a la localidad se produce desde la Ruta Nacional N° 188 a la avenida Antonio Dassa, en forma directa, es decir sin camino de enlace.

### Trazado - Ver plano núcleo urbano

Paralela a la Ruta Nacional N° 188 corre una calle colectora, la que está intersectada por la Avenida Dassa principal arteria de la localidad.

### Características técnicas y estado

El acceso a la planta urbana se halla pavimentado desde la Ruta Nacional N° 188 hasta la Avenida Wust y necesita mantenimiento con un nuevo riego asfáltico y mejoramiento de sus bordes. El resto de la red vial de suelo natural presenta estados variables, pues a pesar del permanente mantenimiento, las lluvias y el viento la erosionan extremadamente.

## 2.7. TRANSPORTE

### Terminal de Omnibus

No existiendo edificio destinado a Terminal los servicios de ómnibus que se detienen o entran a la localidad, lo hacen simplemente sobre la ruta o en el Hotel Unión localizado en la esquina de las Avenidas Wust y Dassa, respectivamente.

Cuenta con 4 líneas de Larga Distancia y una de Media Distancia. Las líneas de larga y media distancia recorren la Avenida Dassa hasta el Hotel Unión. El servicio de ómnibus opera en larga distancia con 3 frecuencias diarias entre Buenos Aires y Mendoza, y el de media distancia con una diaria de la

nes a viernes entre Villa Mercedes, Buena Esperanza y Unión.

No existe transporte público urbano.

## 2.8. CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

### Indice de motorización

El parque automotor total (automóviles, camiones y camionetas) registrado en la localidad es de aproximadamente 200 unidades, lo que arroja un índice de motorización igual a un automotor cada 4,9 personas.

### Sistema Circulatorio

La Ordenanza de Tránsito N° 2/1979 establece la circulación en doble mano en todas las calles de la localidad.

### Estacionamiento

Existen restricciones especiales de estacionamiento sólo frente a los edificios del Hospital, Banco, Centro Cívico y Correo.

### Situaciones conflictivas

No se detectan situaciones conflictivas en la trama circulatoria.

## 2.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

### Agua Potable - Ver plano

La localidad cuenta con tanque de reserva de 25.000 litros y red de distribución domiciliaria que aún no ha sido conectada a las viviendas. Siendo esta una cuestión de tiempo, se puede considerar que el servicio existe.

Pero de acuerdo a información procedente del Hospital de Buena Esperanza, a constataciones sobre la salud dentaria de los habitantes de la zona e indagaciones sobre características y calidad del agua subterránea de la zona se



ha detectado que ellas poseen un alto contenido de flúor y arsénico y los convencionales procesos de potabilización no son suficientes totalmente para librarla al consumo público.

#### Cloacas

No existe sistema público de eliminación de residuos cloacales, lo que se realiza por medio de pozos domiciliarios ubicados en cualquier lugar de los terrenos.

#### Energía Eléctrica - Ver plano

La localidad se encuentra servida de energía eléctrica domiciliaria en la totalidad de la planta urbana. Esta proviene de la usina transformadora ubicada en las Avenidas Wust y Dassa, vinculada al circuito de 33 Kv. generado en la Central termoeléctrica de la localidad de Fortuna.

Cabe destacar que el tendido de la red de alta tensión es muy vulnerable a las tormentas o vientos fuertes, quedando la localidad sin energía en ocasión de esos meteoros.

Asimismo el voltaje es muy oscilante y no siempre mantiene los 220 voltios. La cantidad de energía proveniente por su parte, es suficiente a las necesidades.

#### Alumbrado Público - Ver plano

La red de alumbrado público extiende su servicio al 95% de la planta urbana por medio de lámparas claras y de vapor de mercurio.

#### Teléfono - Ver plano

No existe red de servicio telefónico domiciliario. Posee una cabina de larga distancia provista por ENTEL localizada en el Centro Cívico y el sistema de Radioenlace de microondas del Servicio Provincial dependiente de la Dirección de Energía y Comunicaciones.

La fuente de información municipal registra una demanda potencial de 30 usuarios con necesidad de teléfono.

#### Gas y Supergas

El gas licuado envasado en cilindros provenientes de la planta fraccionadora de Villa Mercedes es el combustible más utilizado.

#### Desagües Pluviales

La forma de drenaje del agua pluvial es la producida por el abovedamiento de las calles. Pero en ocasiones de fuertes precipitaciones el agua lo destruye muy rápidamente debido a la inclinación de la planta urbana y a las características guadalosas del suelo. También destruye el pavimento de la calle principal y las veredas. Es imperiosa la necesidad de proceder al estudio de canalización y nivelación de la localidad.

#### Forestación

El intento de las autoridades y población por dotar a la localidad de una forestación, se ve frustrado por la erosión eólica y la utilización de especies inadecuadas. Como consecuencia de esto las especies se observan reducidas a sus mínimas expresiones cuando no altamente contaminadas de peste.

#### Recolección de residuos sólidos

La Municipalidad realiza la recolección domiciliaria con una máquina compactadora que descarga en un pozo natural situado a 2 Km. del pueblo. Cuando este se llena se cubre con tierra y nivelará.

#### Áreas Inundables

Existe un área inundable en períodos de intensa lluvia por depresión de la zona y saturación del suelo. Si bien queda en las afueras de la localidad,

arecta a la cancha de fútbol del Club Puntano.

### Edificios de valor histórico-cultural

La estación del ex Ferrocarril del Oeste, hoy Domingo Faustino Sarmiento surge, por su calidad de construcción, tecnología empleada y buen estado de conservación como edificio de valor histórico merecedor de conservar y refuncionalizar. Parte del mismo sigue ocupado por la familia del jefe, pero la amplia sala de maquinistas se halla en desuso y clausurada.

## 3 - COBERTURA DE SERVICIOS

### 3.1. SALUD

La localidad cuenta con un Hospital de Complejidad III dependiente del Área Sanitaria III. Establecimientos de este nivel se radican en medios rurales con poblaciones medias de 700 habitantes.

<u>Servicios</u>	<u>Dotación de personal y capacidad</u>
Clínica	2 médicos
Odontología	1 odontólogo
Laboratorio	1 bioquímico
Internación	8 camas
Administración y Servicio	7 personas
	<u>Equipamiento vehicular</u>
	1 ambulancia
	1 rastrojero

La directora del Hospital expresa su conformidad en cuanto a la dotación de servicio y equipamiento pero indica la imperiosa necesidad de ampliación de los consultorios externos con vistas a optimizar las prestaciones.

### 3.2. EDUCACION

La Escuela Primaria es la ex nacional N° 108 en la que estudian 253 alumnos distribuidos en 7 grados y enseñan 10 docentes.

Es alarmante el estado de destrucción del edificio, de por sí muy viejo aun que posea algún sector de reciente construcción. Las instalaciones sanitarias demuestran su absoluta imposibilidad de funcionar o recuperar debido a la saturación de los pozos sépticos y el patio de juegos al aire libre no es más que un baldío. El esfuerzo constante de la Cooperadora, Intendencia y Familias resulta ínfimo frente a la magnitud de la obsolescencia.

La Escuela Secundaria, José Manuel Estrada de Enseñanza Media, de orientación en Bachillerato Comercial, otorga título de Auxiliar Administrativo Contable. Imparte enseñanza a 42 alumnos residentes en la localidad y de Nueva Galia, Bagual y Fortuna, quienes son traídos en el ómnibus escolar. Cabe destacar que el edificio de esta escuela fue inaugurado en el año 1979, posee todas las comodidades necesarias y se encuentra en óptimo estado de conservación.

### 3.3. ESPARCIMIENTO

La localidad posee dos clubes: el Juventud Unida cuya sede social localizada en la planta urbana tiene salón cubierto y pista al aire libre, en calle 5 entre Avenida Dassa y 23. Su cancha de fútbol se halla en las afueras de la localidad.

Por su parte el Club Deportivo Puntano tiene su sede social con salón de baile en calle 24 y Avenida Just y su cancha de fútbol al sur de las vías del Ferrocarril.

Ninguno de ellos, expresa la fuente de información municipal, cumple con la función social deseable.

Existen también un bar y dos confiterías bailables.

### 3.4. SEGURIDAD

#### Policia

La Subcomisaría 7<sup>a</sup> ejerce el poder correspondiente y cuenta con una dotación de 10 personas.

#### Junta Defensa Civil

Esta actúa en siniestros, y se halla vinculada a la de Buena Esperanza. Se encuentra deficitaria de equipamiento.

### 3.5. COMUNICACIONES

ENCOTEL sirve la localidad en los rubros correspondientes y ENTEL con una cabina de larga distancia localizada en el Centro Cívico.

La radio de Red Radioeléctrica Provincial y la Red Radioeléctrica Policial complementan el sistema de comunicaciones.

### 3.6. BANCOS

El Banco Provincia de San Luis aporta sus servicios a través de una sucursal.

### 3.7. COMERCIO

El abastecimiento diario se realiza en 4 carnicerías, 2 almacenes, 2 panaderías y 11 despensas-verdulerías.

Los rubros del comercio periódico y ocasional se expenden en 4 tiendas, 1 librería, 1 casa de respuesta automotor, 1 bazar y 2 agroveterinarias con asesoramiento técnico para los productores de la localidad.

### 3.8. HOTELERIA

Un hospedaje de 8 habitaciones con baño privado, el Alvear de 3era. categoría, situado en calle 1 y 24 constituye la única dotación de residencia transitoria de la localidad.

El viejo hotel Unión solo funciona como salón de recepción de los viajeros que llegan por el servicio de ómnibus.

### 3.9. CULTO

Una Iglesia Católica localizada en la Avenida Wust, que no posee párroco permanente, dependiente del Obispado de San Luis y un Culto Evangélico, expresan el culto en la localidad.

### 3.10. VIVIENDA

El Censo Nacional de Población y Vivienda de 1990 ha arrojado la cifra provisoria de 331 viviendas existentes en la localidad.

Según el programa de construcción del Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo, se hallan en construcción 27 unidades, con fecha de finalización para el 31 de julio de 1991.

Determina un promedio actual de 3,9 habitantes por vivienda.

## 4 - A S P E C T O     E C O N O M I C O

### 4.1. ACTIVIDAD INDUSTRIAL

La actividad en este rubro es clasificada como industrial de servicio expresada en 5 talleres mecánicos, 1 taller chapa y pintura y 1 barraca.

Es significativo el volumen de trabajo, pues es en ésta localidad donde se nuclea la actividad de toda la zona en el rubro.

#### 4.2. ACTIVIDAD COMERCIAL

Además de lo dicho en el punto 3.7. es importante destacar la actividad de la Feria Ganadera, cuyo movimiento de ganado bovino se encuentra en el orden de 1.000 cabezas y \$ 2.500.000.000,- por remate, el que suele realizarse quincenal y/o mensualmente.

#### 4.3. VALOR DE LA TIERRA

A los efectos de establecer un parámetro de comparación se han tomado 2 puntos significativos de valores de la tierra.

Area Urbana	\$	10.000	el m2.
Area periférica	\$	300.000	por Ha.

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

Ganadero	65 %
Comercial	20 %
Administración	10 %
Industrial	5 %

#### 4.5. PRESUPUESTO MUNICIPAL

Año 1960 \$ 265.620.000

Discriminado de la siguiente manera:

##### Ingresos

De origen Municipal	\$ 121.107.152,-
De origen Nacional	\$ 94.150.037,-
De origen Provincial	\$ <u>50.362.772.-</u>
	\$ 265.620.000,-

## Egresos

Gastos de personal	\$ 56.885.021,-
Bienes de consumo	\$ 11.000.000,-
Servicios	\$ 29.000.000,-
Transferencias	\$ 5.000.000,-
Bienes de Capital	\$ 4.000.000,-
Obras Públicas	\$ 158.934.979,-
Amortización de la deuda	\$ <u>950.000,-</u>
	\$ 263.770.000,-

### 4.6. ENERGIA ELECTRICA FACTURADA

Año 1979            Total:    \$ 41.110.000,-

Discriminado de la siguiente manera:

Residencial	\$ 14.892.000,-
Comercial	\$ 13.437.000,-
Industrial	\$ 2.142.000,-
Grandes Usuarios	- - - - -
Alumbrado Público	\$ 5.633.000,-
Oficial	\$ 4.806.000,-

### 4.7. MOVIMIENTO BANCARIO

Banco de San Luis    -    1979

Monto global de créditos otorgados    \$ 450.294.633,-

Monto global de depósitos            \$ 512.805.303,-

## S - MEDIOS DE CONTROL EXISTENTES

La Municipalidad opera en los aspectos de ordenamiento físico con las siguien-



tes ordenanzas:

- Tránsito y estacionamiento.
- Tenencia de animales en el radio urbano.
- Preservación de la forestación.

## 6 - PROYECTOS

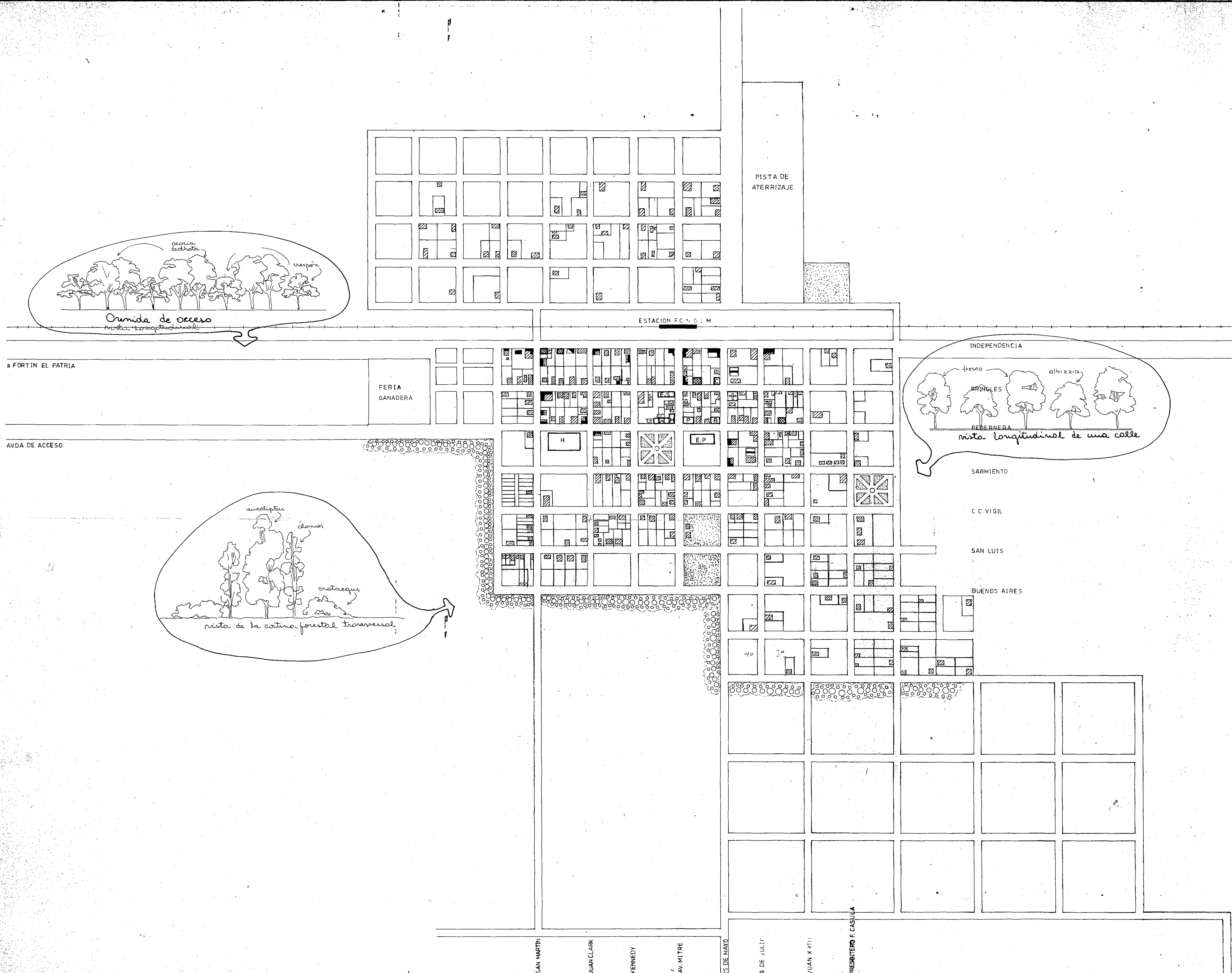
- Miniterminal de Ómnibus

Existe terreno, adecuado en dimensiones y localización de 1.250 m<sup>2</sup>. en calle 2, entre 4 y Máximo Barthel. Es un terreno fiscal con destino a la vivienda del Jefe de Policía pero se halla sin adjudicación. El proyecto disponible es el prototipo provincial.

- Ordenanza de Edificación (en ejecución).

## PLANES

- Nivelación de las calles de la localidad.
- Estudio del drenaje y canalización del agua pluvial.
- Acordonamiento de las manzanas.
- Ordenanza para la ejecución de veredas, limpiezas y cerrado de balcones.
- Cortinas forestales.
- Refuncionalización del local de maquinistas de la Estación del Ferrocarril, para convertirlo en albergue de los estudiantes secundarios que viajan diariamente de Laquial, Fortuna y Nueva Galia. Proyecto incorporado en los planes de la Dirección Provincial de Enseñanza Media, Superior y Privada.
- Natatorio Municipal.



REFERENCIAS

- VIVIENDA
- VIVIENDA CON COMERCIO
- COMERCIO
- INDUSTRIA
- TEMPLO
- CENTRO CIVICO
- MUNICIPALIDAD
- POLICIA
- CORREO
- BANCO
- HOSPITAL
- CENTRAL TELEFONICA
- ESCUELA SECUNDARIA
- ESCUELA PRIMARIA
- BIBLIOTECA
- USINA
- CLUB SOCIAL
- ESPARCIMIENTO



BUENA ESPERANZA PROVINCIA DE SAN LUIS	
PLANO:	FORESTACION
EQUIPO PROVINCIAL:	
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO	
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA	
EQUIPO C.F.I.	
DIRECTOR - ARQ. RAFAEL SERRANO	
COORDINACION - ARO MARTA SEGOVIA	
ASESORIA DE DESARROLLO	
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO	
FUENTE INFORMACION:	ESC: 1:50.00
	FECHA:









#### REFERENCIAS

- ADJUDICADO CON PLAZO VENCIDO
- SOLICITADO
- EDIFICADO SIN ESCRITURA



BUENA ESPERANZA PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO ESTADO DE LOS TERRENOS FISCALES

EQUIPO PROVINCIAL:

DIRECTOR DPPU - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA  
SR. HUGO O. AGUIERO  
SRA. NORMA R. DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO

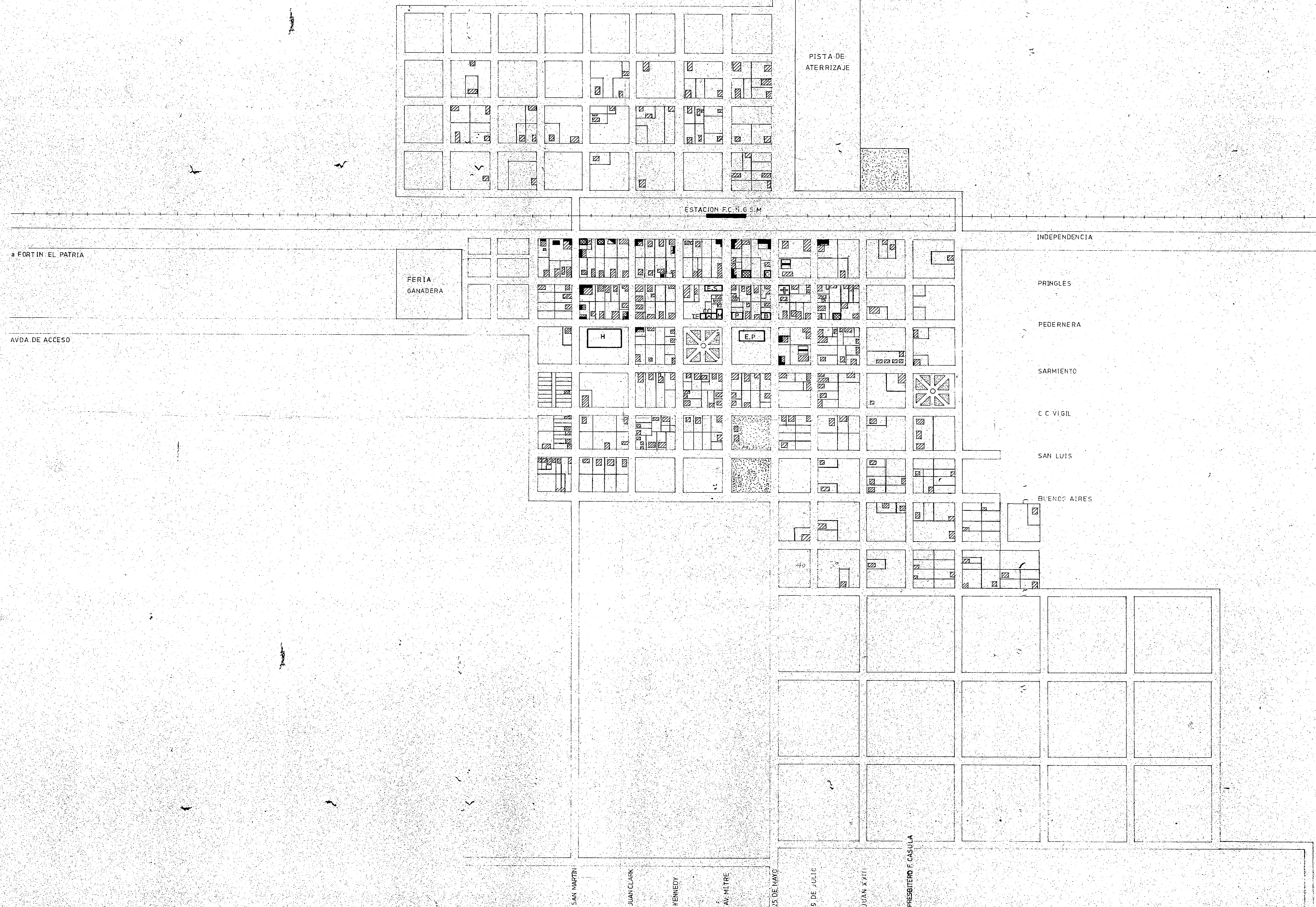
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: INFORMACION PROPIA

ESC. 1:5,000

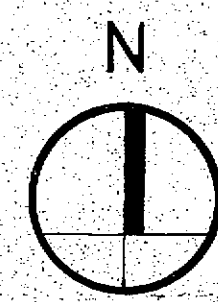
FECHA:





# REFERENCIAS

- VIVIENDA
- VIVIENDA CON COMERCIO
- COMERCIO
- INDUSTRIA
- TEMPLO
- CENTRO CIVICO
- MUNICIPALIDAD
- POLICIA
- CORREO
- BANCO
- HOSPITAL
- CENTRAL TELEFONICA
- ESCUELA SECUNDARIA
- ESCUELA PRIMARIA
- BIBLIOTECA
- USINA
- CLUB SOCIAL
- ESPARCIMIENTO



## BUENA ESPERANZA PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANOS: **USO DE SUELO**

EQUIPO PROVINCIAL:

DIRECTOR DOPU - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA  
SR. HUGO O. AGUIERO  
SRA. NORMA P. DE GALLOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE INFORMACION:

ESC: 1:50.00

FECHA:

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

## 1 - POBLACION

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

### 1.1. Volumen

De acuerdo a los resultados provisorios del Censo Nacional de 1980, la población total de Unión es de 992 habitantes, constituyéndose en la segunda localidad del departamento Dupuy en magnitud de población, siendo además la que registra la tasa más alta de crecimiento.

### 1.2. Crecimientos intercensales

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

1947	:	365 habitantes
1960	:	530 habitantes
1970	:	718 habitantes
1980	:	992 habitantes

Con estos valores podemos 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 = 42,8 ‰

1960/70 = 13,1 ‰

1970/80 = 32,0 ‰

1947 / 60	=	23,0 ‰
1960 / 80	=	22,3 ‰

La tasa del último período intercensal muestra que es prácticamente igual a la de la ciudad de San Luis que es de las más altas registradas en la Provincia.

La tasa del período 47/80 es también elevada lo que indica que excepto en el período 60/70, esta localidad mantuvo en alto ritmo de crecimiento.

### 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 mil 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= 23,0 se puede proyectar la población mediante la aplicación de la fórmula:

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

donde Pf =Población final

Po =Población inicial

r =tasa anual media de crecimiento por mil habitantes.

t =tiempo transcurrido entre Pf y Po

De acuerdo a esta fórmula:

Población año 1990 = 1318 habitantes
--------------------------------------

Población año 2000 = 1764 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 = 1370 habitantes

Población año 2000 = 1926 habitantes

#### Hipótesis C

Se basa en las proyecciones efectuadas por I.N.P.E. (Instituto Nacional de Proyecciones Económicas).

Estas proyecciones son a nivel de Departamento, por lo tanto se calcula el porcentaje de población de cada localidad con respecto al año 1980. Se supuso que esa proporción se mantendría constante. Con la cifra de población para los años 1990 y 2000, calculando el porcentaje que corresponde a cada localidad, se determina el volumen de población proyectada.

Población año 1990 = 1224 habitantes

Población año 2000 = 1326 habitantes

Las tres hipótesis estudiadas admiten las siguientes evaluaciones:

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

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

Al partir en hipótesis C de proyecciones nacionales que son las de más 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 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 INPE crecen, pero así lo hacen por existir una ciudad en particular que es poseedora del potencial de crecimiento. De modo que por la 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	1315	1370	1224	1500
2000	1764	1926	1323	2400

En este caso y por los motivos analizados de crecimiento, ponderamos una cifra algo mayor que la establecida con las tasas de crecimiento del último período intercensal (hipótesis "B") así se estima 1500 habitantes en 1990 y 2100 en el año 2000.

## VI RECONOCIMIENTO DE DEFICIT Y DEMANDAS

## 1 - DEFICIT Y DEMANDA DE EMPLEOS

No existe déficit actual en este rubro y las demandas a tener en cuenta con arreglo a las proyecciones de población serán las expresadas en el siguiente cuadro:

CRECIMIENTOS	AÑOS	1990	2000
	Habitantes	1500	2100
	Población	500	500
	Nº de familias	127	150
	Demanda de empleos	100	225

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

Como puede apreciarse el esfuerzo en creación de empleos que deberá hacer Unión, para mantener los altos índices de crecimiento es sumamente importante, tal como lo expresan los 100 puestos de trabajo de la actualidad al año 1990 y los otros 225 entre ese año y el 2000.

Seguramente que al incremento de la demanda de mano de obra rural y de los servicios que se irá produciendo habrá que agregar alguna actividad semi-industrial para poder cubrir estas metas.

## 2 - DEFICIT Y DEMANDA DE SUELO URBANO

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

La densidad actual es de 21 habitantes por hectárea.

Se estima como baja, aún para localidades de estas características.

Sin llegar a los standards de núcleos mayores, se considera que la misma debe

ser incrementada. Teniendo en cuenta los particulares tipos de vida locales se establece una densidad proyectiva de 40 habitantes por hectárea.

POBLACION	DENSIDAD ACTUAL	SUPERFICIE URBANA ACTUAL
ACTUAL	21 Hab./Ha.	47 Ha.
992 Hab.	DENSIDAD PROPUESTA	SUP. URBANA NECESARIA
POBLACION ADMISIBLE: 888 H.	40 Hab./Ha.	24,8 Ha.
		SUP. URBANA OCIOSA
		22,2 Ha.

Por lo tanto con la actual superficie urbana podría alojarse a 1680 personas, cifra que cubriría las proyecciones a 1990 pero no las del 2000. Habría que aumentar el suelo urbano para recibir a 220 habitantes que con ajuste a la densidad adoptada de 40 habitantes por Ha. nos daría una superficie requerida de 5,5 Ha. La misma no será difícil de obtener.

### 3.- DEFICIT Y DEMANDA DE INFRAESTRUCTURA

#### 3.1. Agua potable

Existe red de distribución de satisfactorio alcance no conectada aún, pero el principal problema de la localidad es la calidad del agua, que por su excesivo contenido de flúor y arsénico produce problemas dentarios, existiendo por ende, déficit en el proceso básico de potabilización.

#### Demandas

Atento a los crecimientos de población esperados para el año 2000, se necesitarán 325 m3 por día de agua potable para cubrir las demandas que ellas generarán.

### 3.2. Energía Eléctrica

No existe déficit en cantidad pero sí en cuanto a calidad, debido a los cortes de cables del tendido de alta tensión y a las oscilaciones del voltaje de la misma.

### 3.3. Cloacas

No se considera prioritario la dotación de red cloacal debido a la inminente conexión de la red de distribución de agua potable, a la baja densidad de población y a las condiciones de absorción del terreno.

### 3.4. Pavimento

En la localidad no existe pavimento. Más que por la intensidad de tránsito, es por las características del suelo y la erosión eólica y pluvial, que sería necesario encarar algún tipo de tratamiento que estabilice el suelo de las calles de la localidad.

Por las características de las trazas, excesivamente anchas, los tratamientos a realizar podrían resultar muy onerosos por lo que debería estudiarse detalladamente la conveniencia de mantener aquellas dimensiones o redefinirlas.

### 3.5. Teléfono

No existe red telefónica urbana pero se detecta un déficit actual de no menos de 30 unidades telefónicas estimándose que con las proyecciones de población al año 2000, este se triplicará.



#### 4.1. Salud

Existe un hospital de complejidad I que satisface las demandas en la actualidad con un pequeño déficit de superficie localizado en consultorios externos.

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

AÑO	CRECIMIENTO DE POBLACION	SANIDAD 0,13 m <sup>2</sup> / hab.
1990	508	66 m <sup>2</sup> .
2000	600	70 m <sup>2</sup> .

Es decir que desde la actualidad al año 2000 debería proveerse 150 m<sup>2</sup>. de nueva construcción en el rubro salud. Esto implica duplicar la existente..

#### 4.2. Educación

El déficit actual es notable, como ya ha sido mencionado en IV- 3.2 en el rubro escuela primaria, lo que implica una superficie de la orden de 200 m<sup>2</sup>. de construcción con ese destino. Con referencia a las demandas que surgen de las proyecciones de población se ve en el siguiente cuadro:

AÑO	CRECIMIENTO POBLACION	PRIMARIA 15 m <sup>2</sup> /alum.	SECUNDARIA 12 m <sup>2</sup> . /alum.
1990	508	1.037 m <sup>2</sup> .	457 m <sup>2</sup> .
2000	600	1.296 m <sup>2</sup> .	540 m <sup>2</sup> .

Se estima que para el año 2000 habrá un alumno de nivel primario cada 7 habitantes y uno secundario cada 20 habitantes.

#### 4.3. Esparcimiento

Existe déficit en cuanto a cantidad y variedad de los servicios. Esto proviene de la dispersión de los esfuerzos por un lado y por otro que este rubro no es considerado como acción gubernamental, cuando no debiera ser así, pues es uno de los factores que colaboran en el arraigo de la juventud en la localidad.

De las proyecciones de población surge una necesidad de cobertura para los rubros recreación y cultura expresado en el siguiente cuadro:

AÑO	CRECIMIENTO POBLACION	RECREACION 2 m2. / habit.	SOCIO-CULTURAL 0,54 m2 /habit.
1990	508	1.016	274
2000	600	1.200	324

La suma conjunta de estos rubros daría al año 2000 la necesidad de cubrirlo con 2.600 m2.

#### 4.4. Comercio

El rubro se encuentra adecuadamente cubierto a la actualidad y sólo habrá que cubrir las demandas estimadas para la población proyectada.

AÑO	CRECIMIENTO POBLACION	COMERCIO 0,32 m2 hab.
1990	508	162 m2.
2000	600	192 m2.

#### 4.5. Áreas Verdes

Los standards aceptados establecen 10 m2/hab. de áreas verdes libre públicas.

La localidad dispone de 10.000 m<sup>2</sup>. con lo cual queda satisfecha la exigencia actual, pero al año 2000 deberá agregarse otros 10.000 m<sup>2</sup>. más.

#### 4.6. Hotelería

En el Estudio de Turismo para la provincia, realizado por el Consejo Federal de Inversiones, se recomienda la construcción de un motel de 50 plazas en Nueva Galia, población localizada sobre la Ruta Nacional N° 188 a 50 Km. de Unión. Se estima que dada la preponderancia de Unión sobre Nueva Galia en el Sistema Urbano provincial, sus proyecciones de población e importancia asignada en el presente estudio, debería considerarse la posibilidad de que ese proyecto se localizara en Unión.

#### 4.7. Vivienda

De acuerdo a las proyecciones de población se necesitará construir para el año 1990, 127 viviendas y 150 más para el año 2.000.

Si se tiene en cuenta que la cantidad actual de viviendas es de 331 unidades, el agregado 277 viviendas más en los próximos 20 años, implicará un considerable esfuerzo constructivo en la localidad.

#### 4.8. Terminal de Omnibus

La situación de la localidad, aledaña a la Ruta Nacional N° 188, por donde circulan 5 líneas de transporte de Larga Distancia, apoya la necesidad de la construcción de una Terminal de Omnibus de una magnitud adecuada a la demanda, estimándose que debería tener no más de 3 andenes.

## VII PLANTEO ESTRUCTURAL DE ORDENAMIENTO

- 1 - Estructura Urbana
- 2 - Objetivos de la propuesta de ordenamiento
- 3 - Plan Director

## 1-Estructura Urbana

La localidad nace al amparo de la Estación del Ferrocarril y se extiende originariamente hacia el sur de ésta. Cuando se pavimenta la Ruta Nacional Nº 188 comienza a crecer hacia ella y con el proyectado mejoramiento de la Ruta Provincial Nº 3 quedará enmarcada rígidamente por tres de sus lados. Del vínculo entre la Ruta Nacional Nº 188 y la estación surge la estructura vial principal de la localidad que juega a su vez como único acceso sobre la que también se superpone una expresión rudimentaria de área central. Esta ha sufrido un desplazamiento desde el área de estación, y se ve perturbada además por la presencia de dos manzanas destinadas a escuela y plaza.

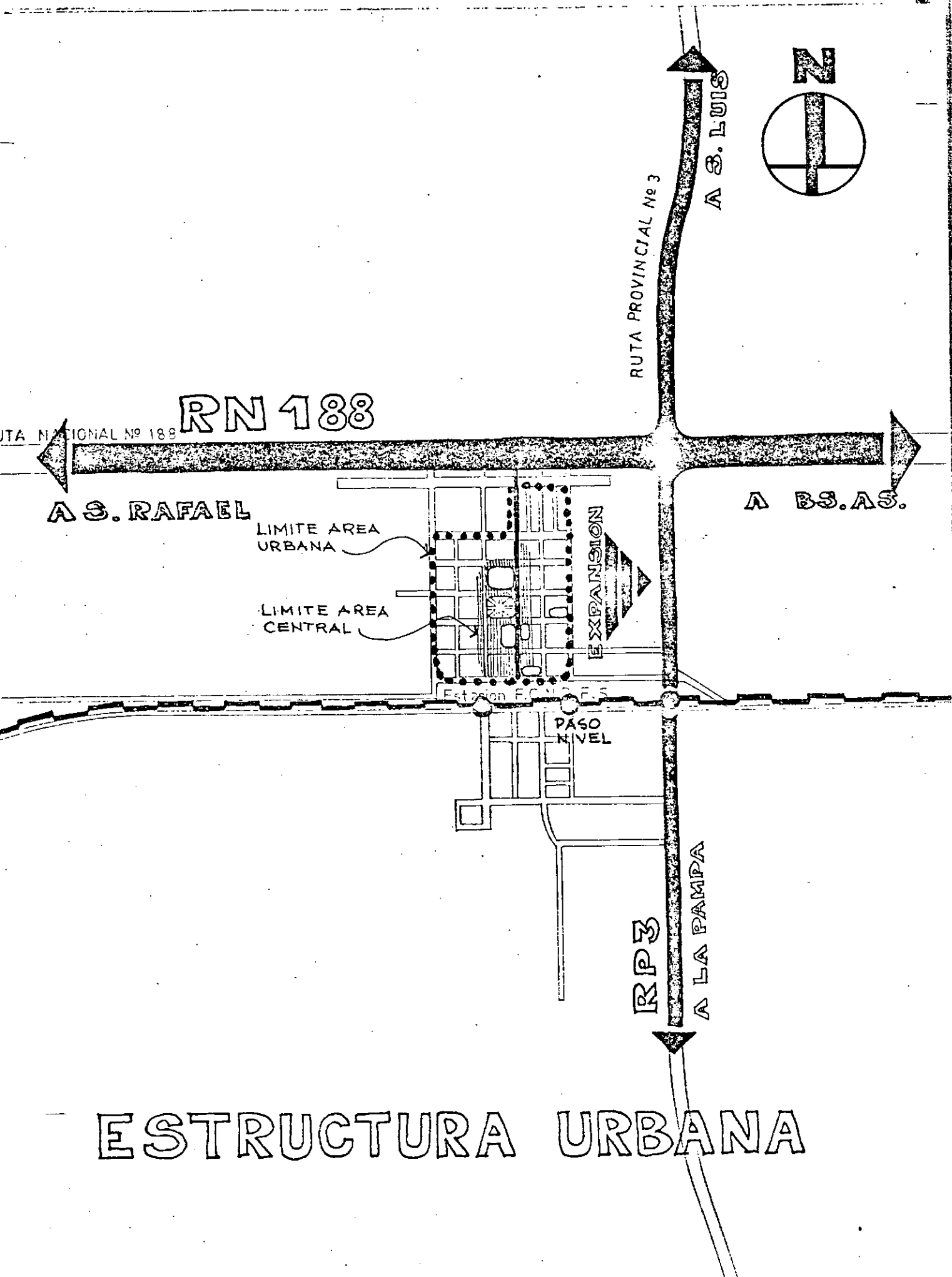
Por el contrario, el perímetro urbano surge claramente definido por las trazas del ferrocarril y la ruta, y alguna situación aleatoria no detectada que lo marginó en los límites que se pueden observar en el plano.

El trazado de la localidad en su expresión más reciente es perfectamente ortogonal, donde las vías férreas constituyen una ineludible barrera que se opone a la deseable integración urbana con el sur. Este sector, no obstante disponer de cierta ocupación y algunos servicios, difícilmente podrá revertir su separación.

En cuanto a la dispersión urbana, teniendo en cuenta el tipo de localidad, es realmente pequeña, tal como se aprecia en el siguiente cuadro donde se mide la transferencia de suelo rural a urbano no ocupado.

LOCALIDAD	Nº LOTES LITROS	SLP.TOTAL SUELO LIB.	SLP.TOTAL SUELO OCU.	SLP.TOTAL SUELO LIBRE	SUELO OCUPADO	SUELO LIBRE
UNION	72	470.000	330.000	120.000	71	23

El movimiento natural de expansión revela una leve tendencia hacia el este de la localidad y se acentuará cuando haya mejorado la Ruta Provincial Nº 3, lo que implica que será necesario adoptar medidas de control.



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 técnicos-legales correspondientes 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 baja, pero la inexistencia de normas que reglamenten la creación de tierra urbana podría hacer que surgiera.

Esto traería los problemas inherentes a la utilización de tierra rural que no accede a un real uso urbano, el sobredimensionamiento de la infraestructura y por lo tanto el uso no económico de los recursos.

Para prevenirlo se determinará el Area Urbana, creando un límite definido con el Area Rural, quedando prohibida toda ampliación de la primera mientras no se cumplan condiciones claramente establecidas.

#### 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 deben cumplir, el ancho necesario y el control de las actividades sobre las mismas.

Desde el aspecto del accionar público esta caracterización implica una formulación de políticas de prioridades en pavimentación y mantenimiento de las vías.

La trama se clasificará:

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

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

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

#### f - Mejoramiento del paisaje urbano

La calidad del paisaje urbano, es detectado como una de las principales carencias. Las acciones para la modificación y mejoramiento afectan tanto al ámbito público (calles, plazas, parques, etc.) 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, parques y mobiliario urbano. Si se suma esto a las normas sobre tejido y cercos y marquesinas que inciden en el ámbito privado, se espera que se efectuará un aporte favorable al mejoramiento del paisaje urbano.



## PLAN DIRECTOR

Según se establece en los objetivos de la Propuesta de Ordenamiento, una de las metas es impedir la dispersión urbana.

Para ello se delimita el Area Urbana mediante un precinto, en el que se han incluido todas las fracciones amanzanadas y parceladas que actualmente existen.

Dada la baja dispersión urbana de la localidad y sus fuertes expectativas de crecimiento, se ha establecido al este del Area Urbana, una zona de Ensanche Urbano. Esta permitirá ampliar el Area Urbana, cuando se cumplan las condiciones de necesidad establecidas en el Código Urbanístico, en una superficie del orden de las 12 Has.

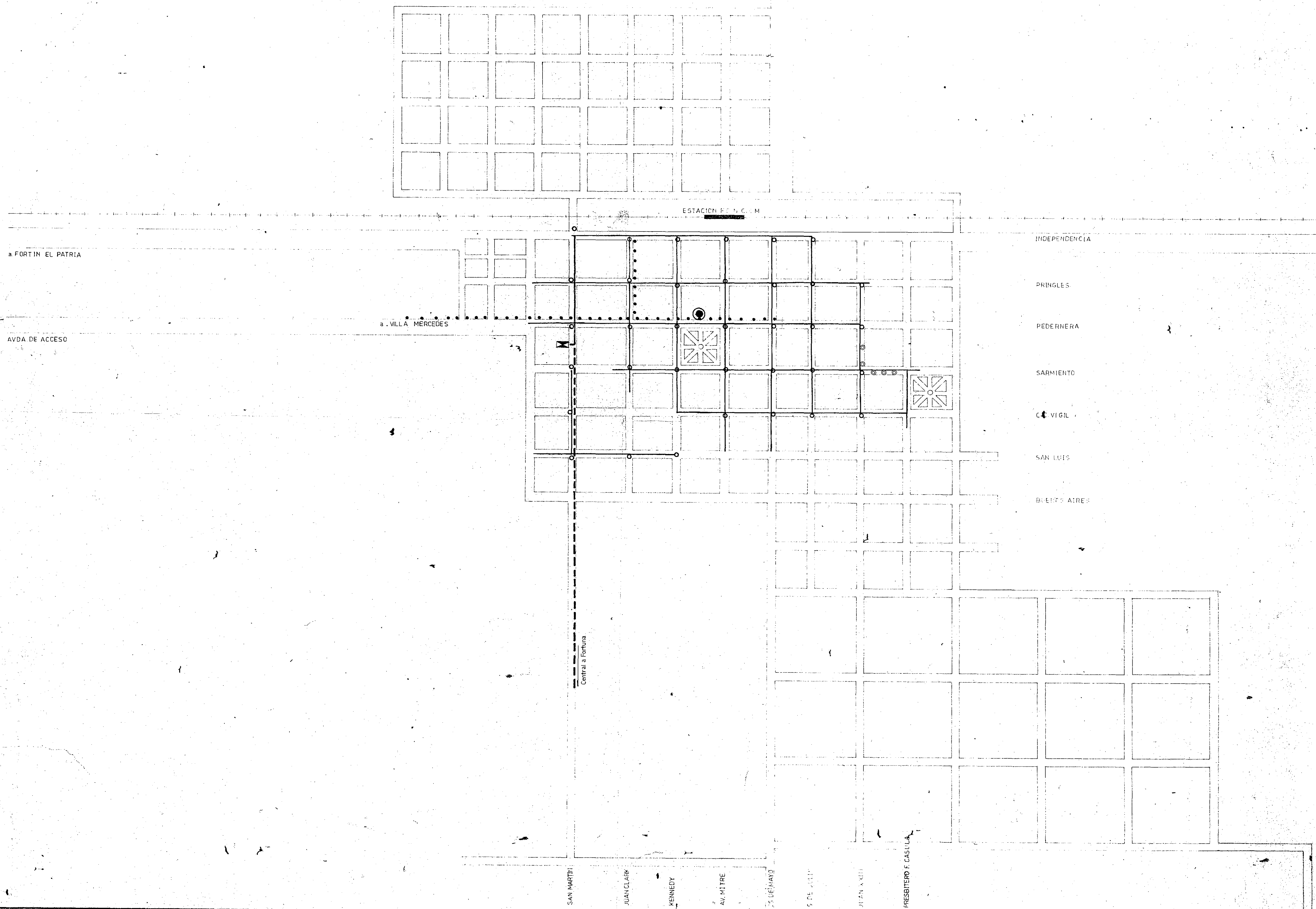
Se ha definido la Zona Central sobre la Avenida Ossa, al norte y sur de la plaza, buscando conformar una zona de mayor densidad y compacidad.

Se ha optado por una única Zona Residencial de baja densidad.

La Zona Industrial se ha localizado al sur de las vías, aprovechando un antiguo parcelamiento que cuenta con buena vinculación vial hacia la Ruta Provincial N° 3 y que posee algún tipo de infraestructura.

La Zona de Reserva Urbana que toma todos los terrenos del Ferrocarril se ha establecido a los efectos de que en caso de levantamiento de ramal, o venta parcial o total de ellos, se decida qué tipo de uso y tejido serán apropiados a tal localización.

Al estar Unión enmarcada por dos rutas al norte y al este, debe tenerse especial cuidado de observar las recomendaciones que se han propuesto para eliminar las molestias que ello podría ocasionarle.



#### REFERENCIAS

- RED DE ENERGIA ELECTRICA
- - - LINEA DE ALTA TENSION
- LAMPARAS CLARAS
- LAMPARAS VAPOR DE MERCURIO
- ⊠ PLANTA TRANSFORMADORA
- ..... RED TELEFONO
- ⊙ CABINA TELEFONICA

### BUENA ESPERANZA PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: ENERGIA ELECTRICA Y -  
TELEFONO

EQUIPO PROVINCIAL:  
DIRECTOR DPPU - ARQ. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL - ARQ. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES - SR. ALBERTO J. SOSA  
SR. HUGO O. AGUERO  
SRA. NORMA R. DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESC: 1:5.000

FECHA:

Para esto, sobre la Ruta Provincial N° 3 se dejará una franja de 100 mts. de ancho con restricción de parcelamiento y sobre la Ruta Nacional N° 189 una rambla que adecuadamente forestada, según obra en plano de forestación, actuará de barrera.

Desde el punto de vista circulatorio se ha establecido una red secundaria integrada por la Avenida Dassa y las calles 22 y 23, que se conecta con la red primaria constituida por la Ruta Nacional N° 189.

Se recomienda la apertura de un nuevo paso a nivel en la intersección de la calle 23 a los efectos de mejorar la vinculación entre la Zona norte y sur de la localidad.-

VIII - IDENTIFICACION DE CERAS 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 aquél, encarando obras de magnitud que satisfagan necesidades básicas y produzcan cambios estructurales importantes, que escapen a las posibilidades de un código. Existen ciertos campos en que hay perspectivas ciertas de desarrollo, pero hace falta el agente desencadenante del proceso. En otras ocasiones simplemente se necesita el apoyo técnico, del nivel adecuado e incluso a veces, la ampliación del panorama y la oferta de ideas que pueden dar técnicos con una visión más amplia de los procesos y experiencia en los mismos. Por otro lado debe tenerse en cuenta que los recursos municipales y/o provinciales no son abundantes, por lo tanto la asignación de los mismos debe ir precedida de una adecuada relación costo-beneficio, para encarar una política racional de inversiones.

Se 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.

A su vez la definición de Ensanche Urbano permite tener en cuenta, en los cálculos de caudales, y secciones, el ámbito geográfico donde podrán surgir futuras demandas, con la consiguiente ayuda en el diseño de las redes actuales.

### 1- Planta de Desalinización

Como ya se ha explicado existe el problema de la presencia de flúor y arsénico en las napas proveedoras del agua de consumo. Se estima imprescindible la construcción de una planta desalinizadora e incorporarla al proceso de potabilización, para que el mismo alcance su máxima eficiencia.

Deberán cooperar en la realización de esta obra la Dirección Provincial del Agua, dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Dirección de Saneamiento Ambiental de la Subsecretaría de Salud Pública.

### 2- Proyecto de dotación de Red de Teléfonos Domiciliaria

Dadas las demandas existentes y las previsibles, se recomienda, por la experiencia recabada en otras localidades de la provincia, la formación de una Cooperativa de usuarios a los efectos de la cobertura del rubro en forma eficaz.

Se estima la instalación de una central de 100 líneas que podrían ponerse en funcionamiento por etapas.

### 3- Energía Eléctrica

Tal como surge del análisis en VII- 3.2 debería encararse un plan de mejoramiento del tendido de alta tensión que provee el fluido a la localidad, a fin de eliminar los frecuentes cortes y oscilaciones de voltaje en el suministro de energía que sufren en la actualidad.

#### 4- Estudio de Nivel y Canalización del Agua Pluvial

Uno de los principales problemas es la erosión producida por el agua pluvial. Para resolverlo habrá que hacer previamente un estudio de niveles, lo que será más adelante útil para los planes de acordonamiento, pavimentación y otros tipos de infraestructura.

El organismo a intervenir en dicho estudio es la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro.

#### 5- Pavimentación

Se considera que debe encararse un plan de pavimentación. Este debe cubrir en una primera etapa el área definida como central. Deberá estudiar también las características técnicas adecuadas a la localidad que tal vez no requiera pavimentos convencionales.

Asimismo y atento a que los flujos vehiculares actuales y esperados hasta el año 2000 no son excesivos, deberá determinar las dimensiones adecuadas a estos aunque no cubra los anchos actuales que tienen las calzadas.

Todo ello apunta a que las resoluciones sean económicas y compatibilicen las necesidades y posibilidades locales.

### EQUIPAMIENTO

#### 6- Plan de Viviendas

Con arreglo a las demandas surgidas en VII- 4.7 será necesario la construcción de 277 viviendas en los próximos 20 años. Además de los esfuerzos privados esto debería enmarcarse dentro de los planes del Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo y/o relaizar las gestiones para que las mismas sean tenidas en cuenta por dicho ente.

Cabe apuntar que se encuentra en construcción un plan de 27 unidades con fe

cha de terminación al 31 de julio de 1961.

#### 7- Albergue Estudiantil y Docente

Esta es una propuesta de refuncionalización del local de maquinistas de la estación ferroviaria, actualmente ociosa. Se destinará a albergue de estudiantes y docentes, que tienen sus actividades en la localidad, pero viven en localidades distantes 30 ó más Km. y actualmente concurren en ómnibus.

#### 8- Natatorio

Es este uno de los equipamientos que presta mayor servicio en relación a su inversión. Si se tiene en cuenta además que el clima es tórrido y que se carece de balnearios naturales surge oportuno recomendar la construcción de un natatorio municipal. Sobre su tratamiento se aconseja prestar especial atención a la calidad del diseño pues esta obra como todas las de equipamiento urbano, a la vez que presta el servicio colaboran en el mejoramiento del paisaje urbano.

La Dirección de Asuntos Municipales es el organismo concurrente en el proyecto.

#### 9- Proyecto de Escuela Primaria

Como surge en Déficit y Demandas, se necesitarán 2.372 m<sup>2</sup>. de terreno para cubrir los incrementos de educación primaria hasta el año 2000 y 997 m<sup>2</sup>. para el nivel secundario en el mismo período.

Se considera que la manzana afectada a la escuela secundaria actual podría utilizarse dando lugar a la creación de un complejo educativo que incorporaría a la nueva escuela primaria y a los futuros crecimientos de ambos niveles.

Esta localización del complejo, ayudará a la densificación de la fracción y



colaborará en la definición de la estructura urbana.

Los organismos intervinientes en tal proyecto son el Consejo Provincial de Educación y la Dirección Provincial de Enseñanza Media, Superior y Privada que detenta la propiedad del citado terreno.

#### 10- Miniterminal

Se plantea la construcción de una miniterminal de 3 andenes que cubrirán olgadamente las demandas en el rubro.

En caso de construcción del motel deberá estudiarse la posibilidad de realizar la miniterminal en forma integrada al mismo.

La Dirección de Asuntos Municipales es el organismo concurrente en el proyecto.

#### 11- Motel

Tal como se expresa en III- 4.6 existe ya en estudio realizado por el Consejo Federal de Inversiones, la recomendación de localizar un motel en la zona.

En principio se lo destinó para la localidad de Nueva Galia. Se propone la construcción del mismo en Unión, por ser de mayor potencial en la zona, estimándose apropiado que tenga capacidad para 50 plazas.

Deberá estar ubicado sobre la Ruta Nacional N° 133 para captar el tránsito pasante de la misma y por su ubicación entre Buenos Aires y Mendoza se prestará para pernocte y comida.

Las Direcciones Provinciales de Turismo y Asuntos Municipales son los organismos concurrentes a la propuesta.

#### 12- 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 accionar sobre el mismo comprenden:

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

a- Diseño de plazas y parques

La plaza de la localidad es de reciente construcción y por lo tanto muy incipiente en su forestación. Cabe mejorarse la misma mediante un completamiento de especies y un rediseño de la parte arquitectónica, buscando crear motivos de interés de modo que se convierta en el centro de la localidad, en su punto de encuentro. Para revertir la actual situación de falta de caracterización se propone encarar su rediseño y agregar alguna de las funciones que indicativamente se mencionan:

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

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

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

b- Señalización, cartelería y amoblamiento urbano

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

c- Construcción Privada

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

Las normas sobre 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 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 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- 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 cum plen un servicio particular, pueden colaborar en el mejoramiento del paisaje urbano, y si se presta a especial atención a su calidad de diseño. También la adecuada localización de los mismos puede servir para conformar una estructura deseada. Por lo mismo no debe seguirse el criterio lamentablemente generalizado de contar solamente con la existencia de algún predio donado o sin utilización.

Esto implica un criterio desafortunado 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 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 debe rán cumplir las personas y entes públicos en todos los aspectos relacionados con la plantación, poda y mantenimiento de los bienes en especies arbo reas.

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

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

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

## ASPECTOS LEGALES

### 13- Saneamientos de Títulos de Terrenos Fiscales

Como producto de un proceso histórico, un alto porcentaje de terreno ubicado en la planta urbana se encuentra en situaciones de dominio indefinidas debido al abandono del pago de las tasas municipales. Esto configura una situación paradójica ya que detectándose en la localidad una considerable cantidad de lotes baldíos, algunos pobladores se encuentran con la imposibilidad de conseguir terrenos legalmente aptos para su compra.

La solución de este problema, de suma gravedad, es una barrera importante que se opone al crecimiento y debe ser encarado en conjunto y definitivamente. Es decir, no volcarse solamente sobre casos individuales sino encararlo en forma global.

La definición de este problema podría a la vez de permitir entregar en propiedad los lotes requeridos por los usuarios convertir a la Municipalidad en poseedora de una importante cantidad de tierra urbana muy bien ubicada, con la cual conformar un Banco de Tierra. Es este uno de los mecanismos más aptos para la obtención de un desarrollo urbano adecuado.

Siendo debidamente conscientes de que siempre es dificultosa la disponibilidad de tierra urbana, esta es una oportunidad casi única que debiera ser debidamente aprovechada.

Tratándose de un problema de naturaleza legal, exige un asesoramiento específico, para lo cual la Asesoría de Desarrollo debería contratar un experto en el tema que, en un lapso de 3 meses, dé una respuesta definitiva.

IX PROPUESTA DE IMPLEMENTACION NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA DE LA ZONIFICACION.

1 - Código Urbanístico.

2 - Aspectos Administrativos.

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y crear las condiciones que tiendan a ~~favorecer~~ favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Unión y,

CONSIDERANDO:

Las particulares características socio-económicas y físicas, aten-  
to 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 Unión, sentando las bases para encuadrarse en el proceso de planeamiento.

Por ello:

EL SEÑOR.....

.....

Art. 1º .- Apruébese el proyecto de Código Urbanístico para la jurisdicción de la Municipalidad de Unión, 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.

Art. 9º .- Zona de Reserva (Re):

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

## C A P I T U L O   I I

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

#### Alcance de las principales expresiones:

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

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

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

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

- f- Plano de Zonificación: 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. 11º.- Reglamentación de los Usos Condicionados

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

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

Art. 12º.- Parcelamiento:

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

- a- Manzanas: Entiéndese por tal el 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 umbrales mínimos.

- b- Zona Central y Residencial: Las parcelas tendrán como mínimo 15 m. de frente y 450 m<sup>2</sup>. de superficie.
- c- Zona Industrial: Las parcelas tendrán como mínimo 20 m. de frente y 600 m<sup>2</sup>. de superficie.
- d- Zona de Esparcimiento: Las parcelas tendrán como superficie mínima 1 hectárea.

Art. 13º.- Zona Rural:

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

Art. 14º.- Mensura y Subdivisión de parcelas

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

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

Art. 15º.- A partir de la vigencia de la presente no se admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos y las creadas como resultantes

de lotes contruidos, cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas en el artículo 12°.

Art. 16°.- 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. 17°.- 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. 18°.- Trazado y Apertura de Calles

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

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

Art. 19°.- Ocnavas:

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

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

Art. 20°.- Veredas:

- a- El solado de las veredas será construido con baldosas calcáreas vainilla, de color rojo.  
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, destinada a implantación forestal y tratamiento de césped o verde ornamental. Esta será interrumpida solamente por los pasos de ingreso a las viviendas.

Art. 21°.- 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 alambrado de 1,80 m. de altura sobre la línea municipal, y plantar una especie arbustiva por ejemplo: tamarisco.

Art. 22°.- Ocupación de las Parcelas:

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

- a- Zona Central: FOS= 0,5. 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 esta-

ble el 50% de la parcela,debiendo quecar 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. 23º.- 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 contruir una superficie cubierta total igual al 100% de la superfice de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.
- d- Zona de Esparcimiento: FOT = 0,5. Se podrá contruir una superficie total igual 50% de la superficie de la parcela con ajuste al FOS correspondiente.

Art. 24º.- Altura de los Edificios:

- a- Los edificios tendrán una altura máxima de 10 m. contados a partir del nivel de vereda. Los tanques de agua y chimeneas podrán 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. 25º.- 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 5 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 3m.

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

Art. 26º.- Marquesinas y toldos

El ancho máximo de las marquesinas y toldos será igual o inferior al ancho del solado de la vereda.

Su altura será igual o superior a 3 m.

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

Art. 27º.- 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 contruir 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 1,30 m. o cerco vivo de cualquier altura.

Art. 28º.- Iluminación y ventilación:

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

Art. 29º.- Patios interiores:

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

Art. 30º.- Normas Administrativas

- a- La Oficina Técnica Municipal fijará el alcance y detalle de la documentación exigida para las obras a construir.
- b- Se exigirá como mínimo la presentación de un croquis de la planta de la construcción, debidamente acotado, donde se registre: la zona de localización, 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. 31º.- Ensanche Urbano

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

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

Art. 32º.- Planilla de Usos

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

Art. 33º.- 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 m<sup>2</sup>.

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

Art. 34º.- Las pautas de Forestación incluidas como anexo del presente Código son de cumplimiento obligatorio.

PLANILLA RESUMEN								
ZONA	FOS.	FOT.	ALTURA	RE.TIROS			PARCELA MIENTO	
				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie
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.

## REFERENCIAS DE LA PLANILLA DE USOS

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

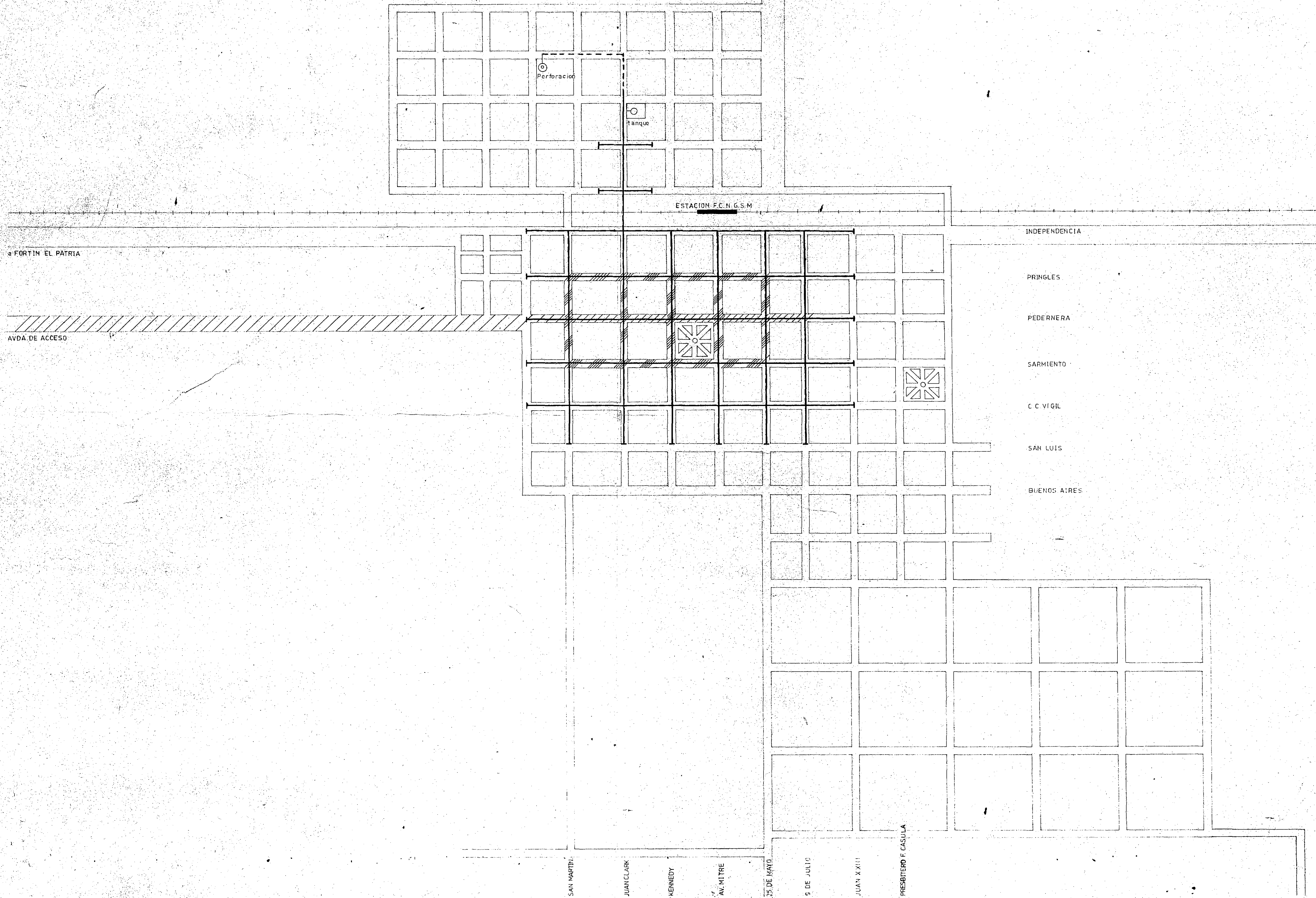
## ESTACIONAMIENTO

1 módulo = 25 m<sup>2</sup>

- 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.

# PLANILLA DE USOS

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



REFERENCIAS

- RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- CAÑERIA A CONSTRUIR (PERFORACION A CONSTRUIR)
- /// PAVIMENTO EXISTENTE
- /// PAVIMENTO PROYECTADO

BUENA ESPERANZA PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: AGUA POTABLE Y PAVIMENTO.

EQUIPO PROVINCIAL:

DIRECTOR OPPU— ARQ. ADALBERTO M. SOMMER.

PROFESIONAL— ARQ. ANTONIO A. LORENZO

DIBUJANTES— SR. ALBERTO J. SOSA

SR. HUGO O. AGÜERO.

SRA. NORMA P. DE GALOPPO

ASESORIA DE DESARROLLO

DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESC: 1:5000

FECHA:

## PAUTAS DE FORESTACION

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

## REMOCION DE LAS ESPECIES

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

- 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 Forestales.

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

- b - En caso de necesidad de corregir 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 suministro de agua de riego.

#### PLANTACION

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

#### MANTENIMIENTO

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

#### CORTINA FORESTAL

Se implantará una cortina forestal de las siguientes características: las especies de la línea central serán en su desarrollo máximo de 15 o más metros de altura.

A ambos costados de la línea central se plantarán especies cuya máxima altura llegará a los 10 m. y las líneas laterales subsiguientes decrecerán en altura hasta llegar a tamaños de especies arbustivas.

Ver graficación y localización en planos de la localidad adjunto.



## ESPECIES A UTILIZAR Y CARACTERISTICAS

### a - Línea Central

Eucaliptus viminalis - perenne-

### b - Línea Lateral

Ciprés (horizontal, lambertina, arizónica,  
estricta y lisitania) - perenne -

Pino (alepo, pinea, pinaster y radiata) - perenne -

Alamo (criollo, blanco e híbrido)

Cedro (deodara y atlántica)

### c - Arbustivos:

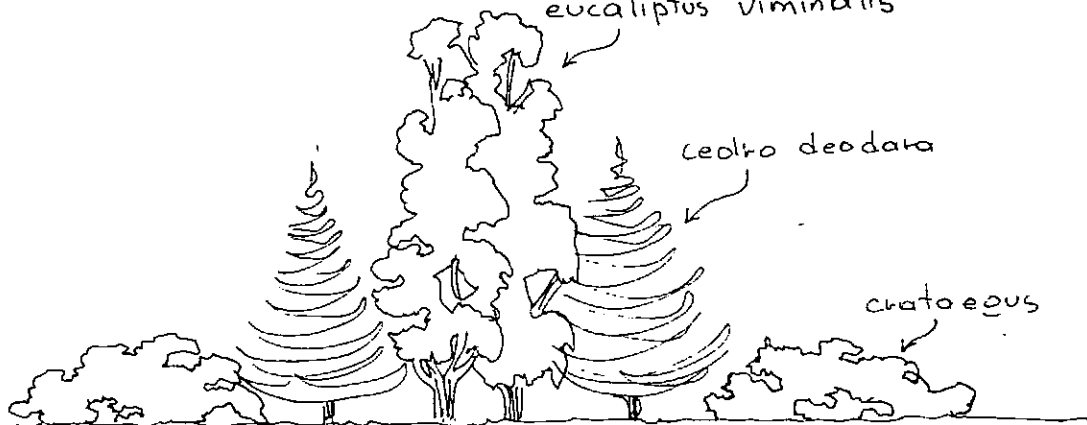
Crataegus

fruto rojo y amarillo - perenne-

eucaliptus viminalis

Cedro deodara

crataegus



## AVENIDA DE ACCESO

### a - Especies a utilizar y características:

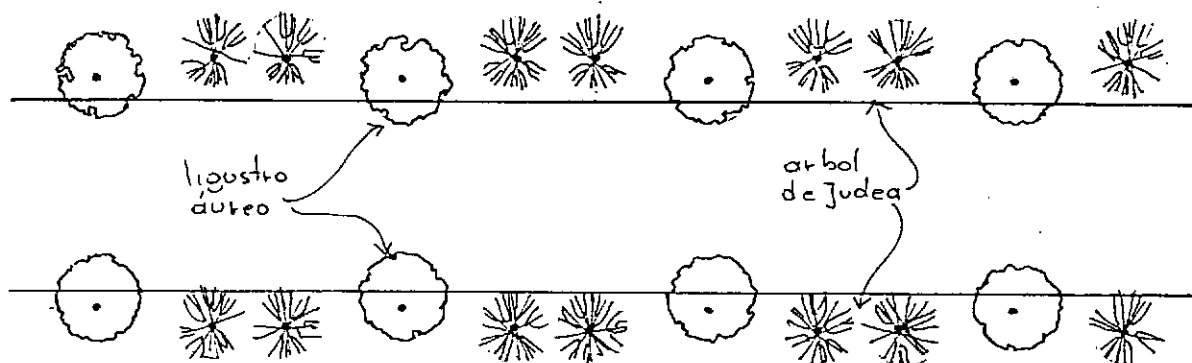
Ligustro áureo

hoja amarilla - perenne -

Arbol de judas

Flor lila, - caduca -

b - Forma de plantación: se hará según filas paralelas y alternadas de ambas especies en ambas veredas de la avenida de acceso.



## CALLES

### a - Especies a utilizar y características:

#### Arboles

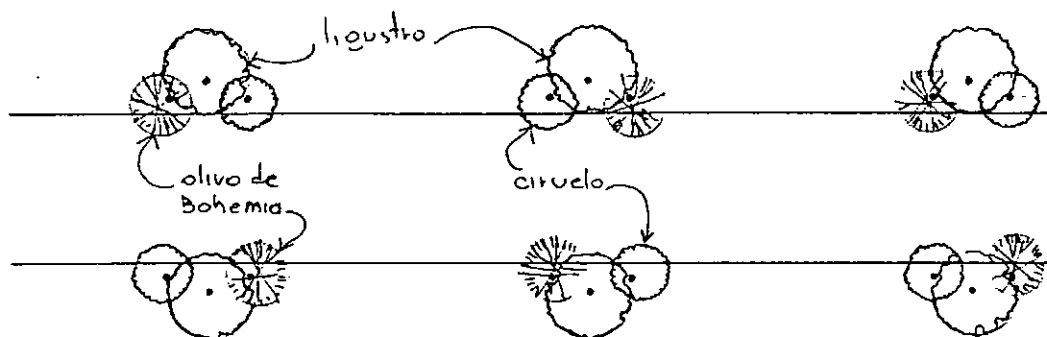
Mora híbrida	- caduca -
Plátanos	- perenne -
Paraíso común	- caduca -
Fresno americano y/o europeo	- caduca -
Ligustro	- perenne -

#### Arbusto

Ciruelo de flor	flor rosada - caduca -
Arbol de judea	flor lila - caduca -
Olivo de Bohemia	flor amarilla - hojas plateadas, intenso perfume -perenne
Albizzia	- perenne -

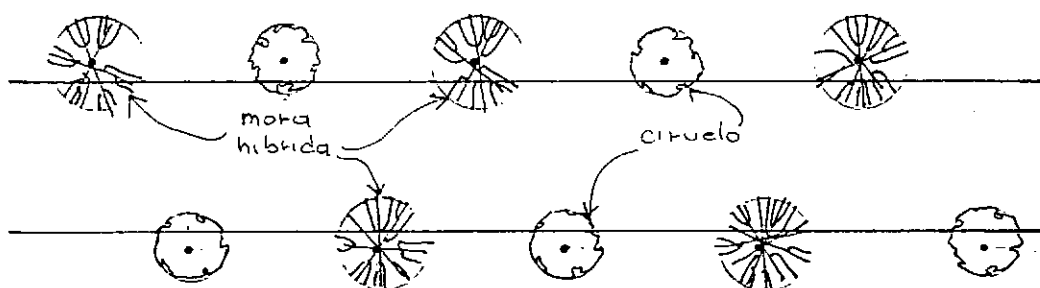
### b - Cuando la vereda sea de ancho superior a 3 m. La forestación o mejoramiento se hará por grupos de árboles.

Se organizarán los grupos combinados una arborea y dos arbustivas.



c - Cuando el ancho de la vereda sea inferior de 3 m. La forestación se hará en forma de hilera.

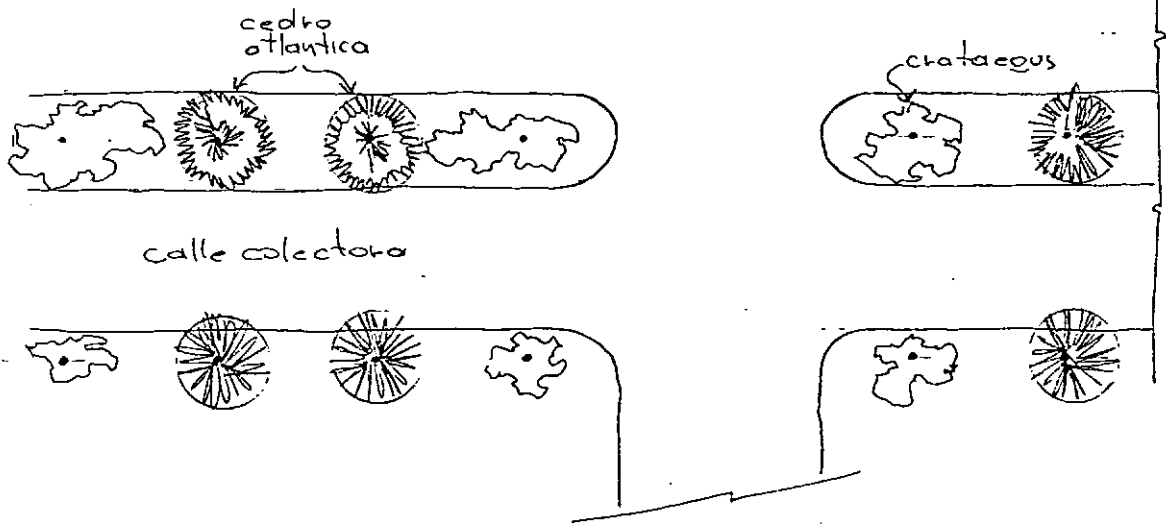
d - Forma de plantación: se hará en hilera en ambas veredas alternando una especie arbórea y una arbustiva; combinando a su vez una perenne y una caduca.

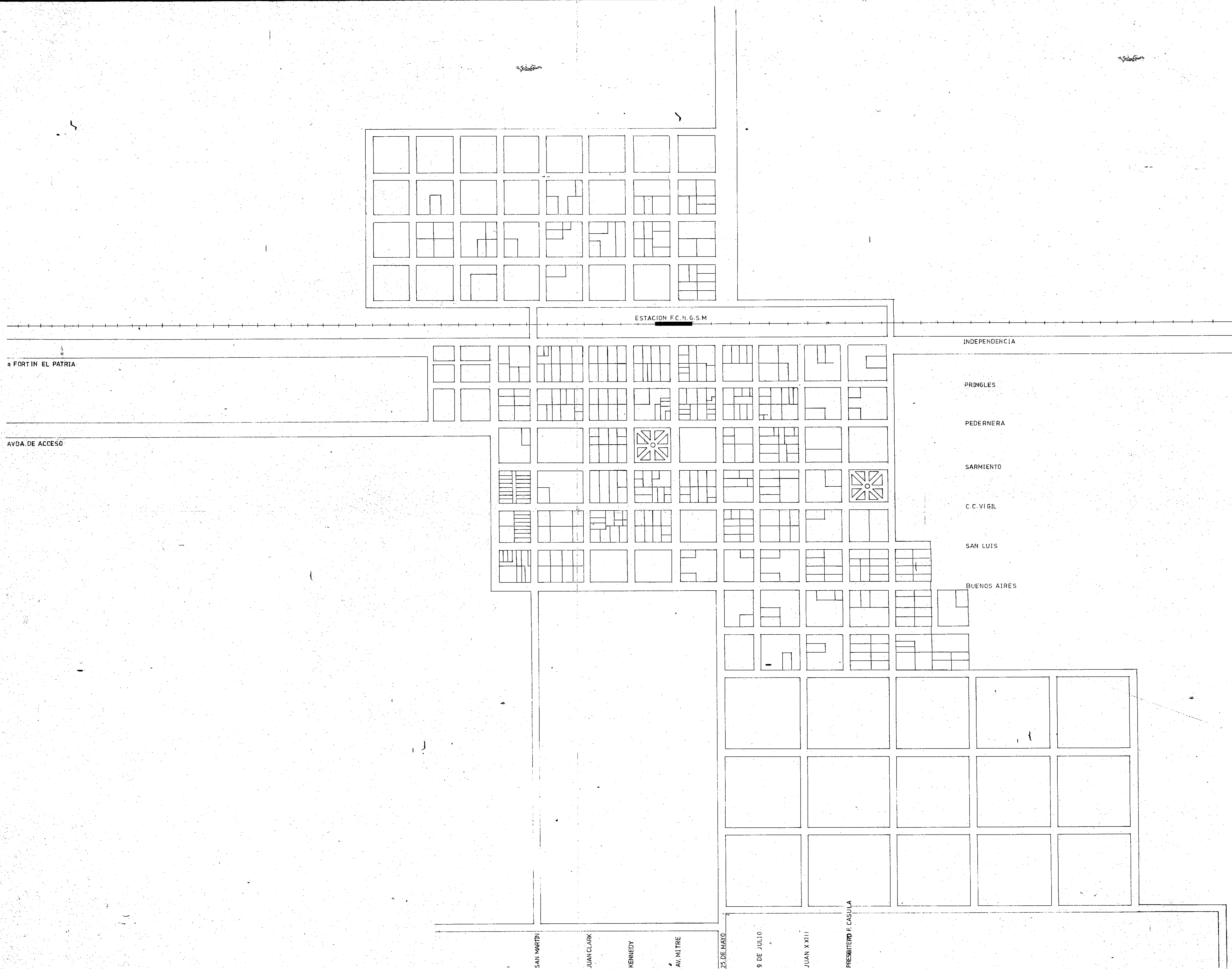


Calle colectora paralela a la Ruta Nacional Nº 188

Apertura y forestación de la totalidad de la traza.

- Cedros atlántico.
- Alamo blanco
- Arbustivos: crataegus





# BUENA ESPERANZA PROVINCIA DE SAN LUIS

PLANO: PARCELA MIENTO

EQUIPO PROVINCIAL:  
DIRECTOR DPPU—ARQ. ADALBERTO M. SOMMER  
PROFESIONAL—ARQ. ANTONIO A. LORENZO  
DIBUJANTES — SR. ALBERTO J. SOSA  
SR. HUGO O. AGUERO  
SRA. NORMA P. DE GALLOPO

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

FUENTE DE INFORMACION: ESC: 1:5,000  
FECHA:

## 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 adecuando 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.