

34157.

0

F331.9

G32p.



ASESORAMIENTO EN PLANEAMIENTO
URBANO A LA PCIA. DE SAN JUAN

ESTUDIOS PARTICULARIZADOS
"TIPOLOGIAS DE VIVIENDA URBANA"

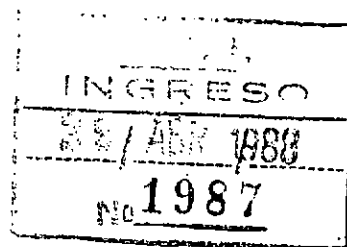
INFORME FINAL
TAREAS REALIZADAS
DURANTE EL MES DE
ABRIL DE 1988

ARQ. JUAN CARLOS GUERRINI
CON LA COLABORACION DE LOS
ARQS. EDUARDO J. HUERGO y
DINO RANCAN

JUAN CARLOS GUERRINI
ARQUITECTO

BUENOS AIRES, 26 de abril de 1988.

Señor Secretario General
Consejo Federal de Inversiones
Ing. Juan José Ciáccera
S/D



Ref.: Asesoramiento en Planeamiento
Urbano a la Pcia. de San Juan

Tengo el agrado de dirigirme al señor Secretario en relación al Contrato de Obra suscripto el 9 de noviembre del año 1987, para la realización de Estudios Particularizados del Plan de Ordenamiento Urbano, en el marco del asesoramiento que ese Organismo brinda a la Provincia de San Juan.

A ese respecto, elevo adjunto el Informe Final, referido al Estudio Tipológico de Vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Trabajos y Cronograma del contrato.

Sin otro particular saludo al señor Secretario con mi consideración más distinguida.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Juan'.

1. ESPACIOS CUBIERTOS Y LIBRES EN FUNCION DEL CLIMA Y MODO DE VIDA REGIONAL.

1.1. La vivienda natural:

1.1.1. Definición:

Existen numerosos ejemplos de la acción estatal en vivienda en todo el país que proponen someter al poblador rural a vivir en un prototipo de vivienda urbana, repetida ilimitadamente sin considerar los modos de vida rural: la particular vinculación vivienda producción, el uso de los espacios internos y externos y la configuración e implementación de la vivienda en el terreno, elementos éstos definitorios de la vivienda espontáneo-natural.

Esta ofrece los elementos básicos necesarios para establecer distintas tipologías financiables por el Estado. Es por ello que nos demoraremos en definir a la vivienda natural como aquélla que reúne las siguientes características: (Extractado del estudio "Tipos predominantes de vivienda natural en la República Argentina y FAU-UBA. Instituto

de Colonización y Régimen de la Tierra).

a) Construída por sus propios moradores y con predominio de materiales de la zona.

b) Organizado en base a módulos o unidades de planta cuadrangular o rectangular de tipo semi-independiente y repetitivo en sentido horizontal.

c) Alojamiento de grupos familiares cuyos medios de subsistencia dependen de actividades primarias.

Del estudio mencionado nos interesan fundamentalmente las variables relacionadas con las condiciones de ocupación y uso, configuración de la vivienda y protección ante los agentes climáticos.

1.1.2. Condiciones de ocupación y de uso de los espacios, según las funciones principales:

Las funciones consideradas son: dormir, cocinar, comer, guardar elementos de trabajo y domésticos, reunión familiar y extrafamiliar, lavar, higiene personal y tareas del hogar.

Estas funciones fueron relacionadas con tres tipos de espacios:

- espacio cerrado: delimitado por pared,

piso y techo, cuya relación con el espacio semicerrado o abierto se produce a través de puertas y ventanas.

- espacio semicerrado: es aquel constituido por techo, solados y/o muros y cuya relación con el exterior es libre o directa sirviendo a veces de transición entre el espacio abierto y el cerrado.
- espacio abierto: es el que rodea a la vivienda y en el cual se realizan funciones que complementan la vida del hogar.

1.1.3. Configuración de la vivienda:

Las estructuras elementales que conforman las viviendas muestran dos formas de agrupación: nucleada o dispersa.

La vivienda nucleada ofrece solución de continuidad en los parámetros que la delimitan.

La dispersa está constituida por dos o más células espacialmente distanciadas entre sí.

1.1.4. Protección ante agentes climáticos:

Cerramiento total (sólo puertas y ventanas);

Cerramiento parcial, considerado perimetralmente o en alzada, al no llegar

al cielorraso.

1.1.5. El caso de la Provincia de San Juan.

El área de la Provincia de San Juan corresponde a la zona del tipo III Andino Cuyano y específicamente a los subtipos 5 Cuyano Occidental y Subtipo 6 Cordillérano.

Descripción de los subtipos:

- 5 Cuyano Occidental:

Uso de espacios según funciones: deben diferenciarse tres tipos de vivienda: la pastoril, la agrícola y la minera o industrial. Esta última, a pesar de presentar similitudes con la vivienda natural, no puede incluirse rigurosamente dentro del significado de dicho término (Zamorano, 1956). Tanto la vivienda pastoril como la agrícola se caracterizan por el uso intensivo de los espacios exteriores de la vivienda.

La vivienda pastoril consta de un núcleo de uso nocturno, generalmente carente de espacios intermedios. Las funciones de comer y cocinar se realizan en un espacio exterior, así como algunas otras funciones dependientes de la actividad pastoril de los ocupantes.

La vivienda agrícola incorpora las funciones de cocinar y comer al interior

de la vivienda, teniendo mayor importancia los espacios intermedios: ramadas y galerías.

Configuración e implantación de la vivienda: en general la orientación de las viviendas está en estrecha relación con la dirección de los caminos y los vientos dominantes, como así también del aprovechamiento del sol invernal. Los vientos dominantes provienen del cuadrante sudoeste, por lo tanto la vivienda, como protección frente a este agente, presenta una barrera de árboles que recibe el nombre de trinchera, orientándose la fachada hacia el norte.

La vivienda agrícola es generalmente de tipo celular alineada, con espacio para cocinar en uno de los extremos, pequeña galería y parra frontal.

Algunas construcciones subsidiarias, hornos, ramadas, chiquero, parral, rodean a la vivienda.

En algunos casos la vivienda es alineada con patio central semicerrado (Zamorano 1956).

La vivienda pastoril es de tipo nucleada puntual (consta de local único) con varias construcciones anexas.

- Subtipo 6: Cordillerano

Uso de espacios según funciones: las exigencias impuestas por el clima frío y seco que corresponde a la zona donde se distribuye este subtipo, determinan un desplazamiento de las actividades, que se desarrollan en su casi totalidad en el interior de la vivienda (Kuhn 1924, Dornheim 1948).

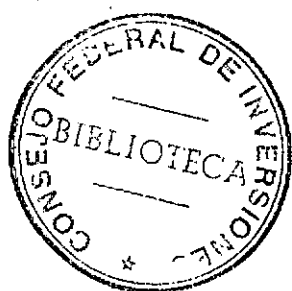
La inexistencia de espacios intermedios resulta de la respuesta al clima y a la escasa disponibilidad de materiales locales aptos para la construcción.

Configuración e implantación de la vivienda: aparece con frecuencia el tipo nuclear y alineado. Las aberturas son muy escasas.

Es importante la incidencia de la topografía en la implantación y configuración de la vivienda, encontrándose casos de vivienda semicerradas (Vivante-Palma 1966), que aprovechan en su disposición las laderas de las montañas.

La actividad económica de los habitantes es la pastoril, por lo tanto es frecuente la presencia de corrales de pirca, y construcciones accesorias destinadas a esta actividad.

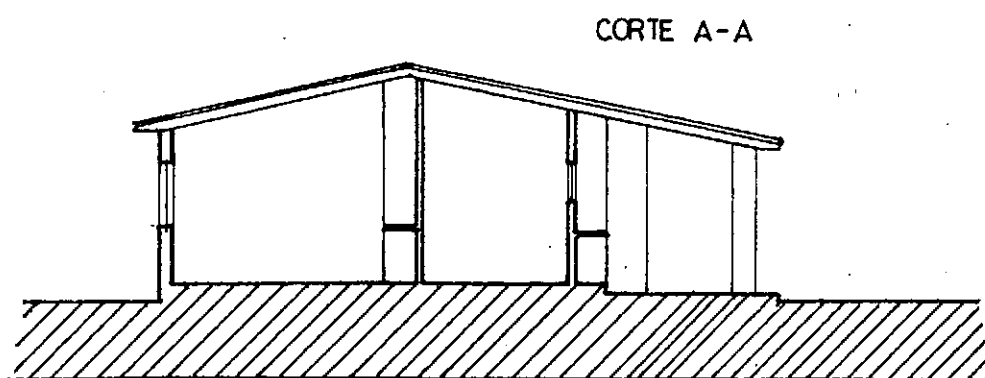
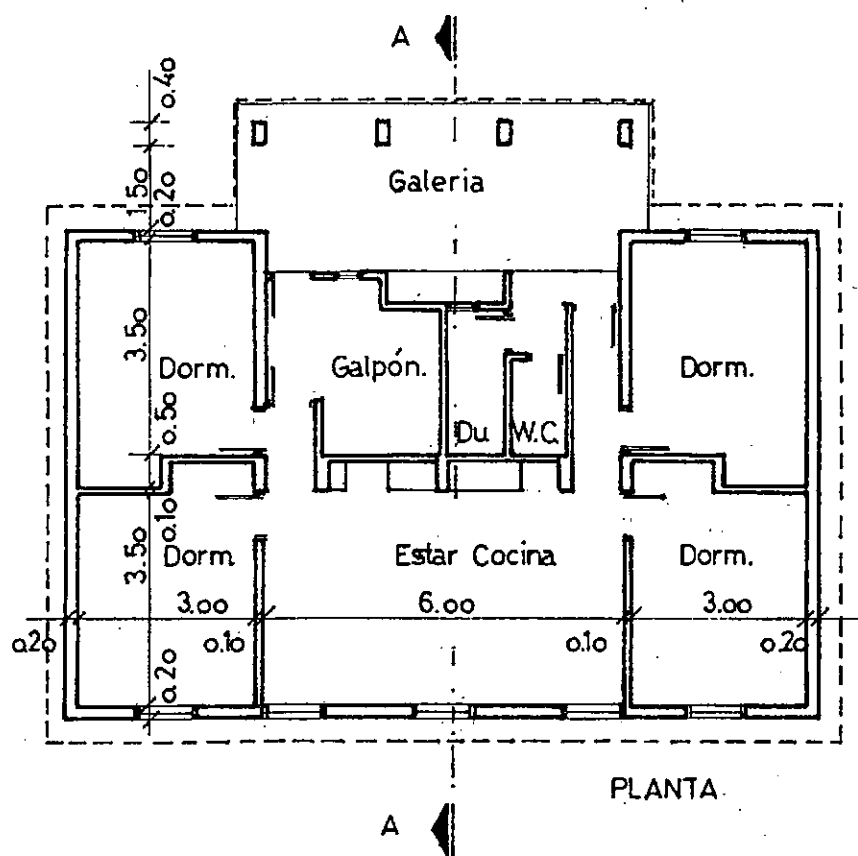
1.2. Prototipos a partir de la vivienda natural y los modos de vida regional:



Como se ha visto en el punto anterior y en otros estudios de vivienda regional (Diseño y métodos constructivos de viviendas económicas, Pcia. del Neuquén 1972-75- Arqs. Juan Carlos Guerrini-Alberto Compagnucci y otros, C.F.I.), el modo de vida rural implica una implantación aislada de la vivienda ("sin vecinos cercanos") que permita la producción agrícola-pastoril, la incorporación a ella y su espacio peridoméstico de parte de la actividad productiva de sus ocupantes y una respuesta a las variaciones climáticas en el uso del espacio exterior.

Así aparecen galpones, despensas, cocinas de verano, galerías, ramadas, baños externos, que definen y singularizan la vivienda rural, distinguiéndola definitivamente de la urbana.

Como ejemplos de vivienda rural, proyectada a partir de los conceptos señalados se han seleccionado algunos prototipos realizados luego de la construcción y uso durante un año de los primeros prototipos elaborados para la Provincia del Neuquén (Diseño y mét...ob.cit.) que se adapta a los subtipos descriptos para la Provincia de San Juan por el estudio de vivienda natural antes señalado.



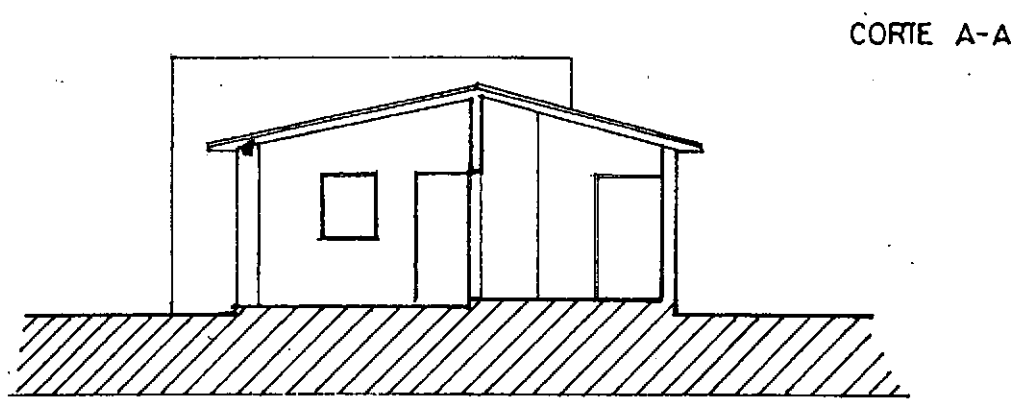
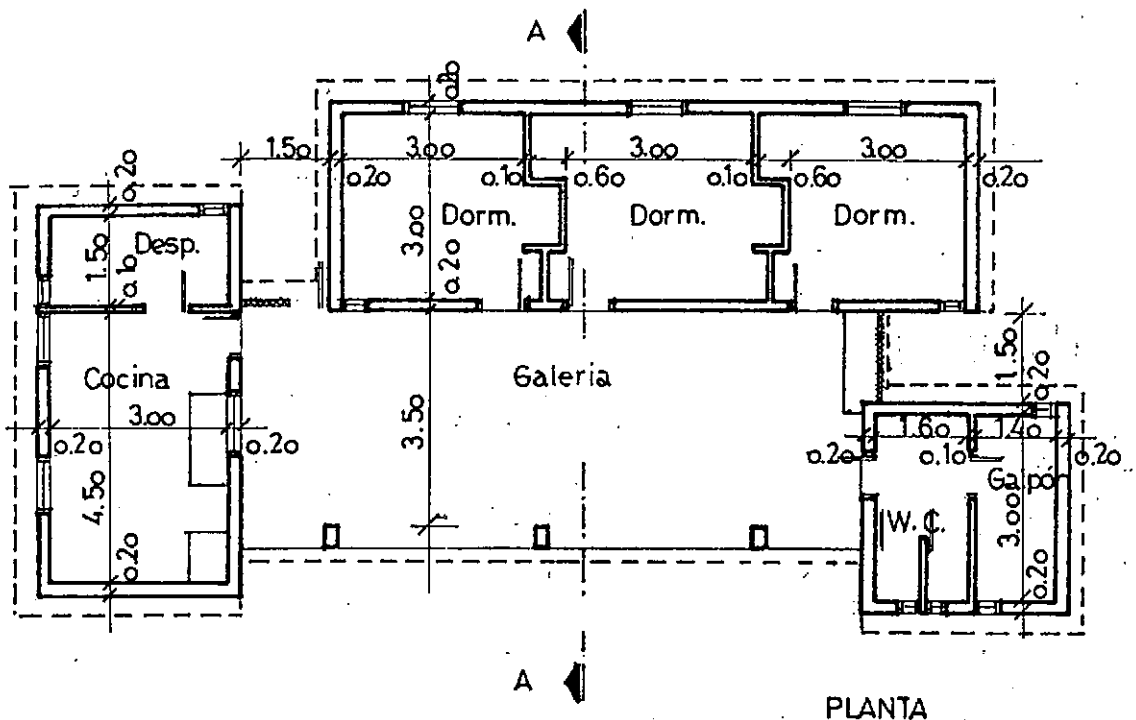
VIMENDA:

TIPO: RURAL.

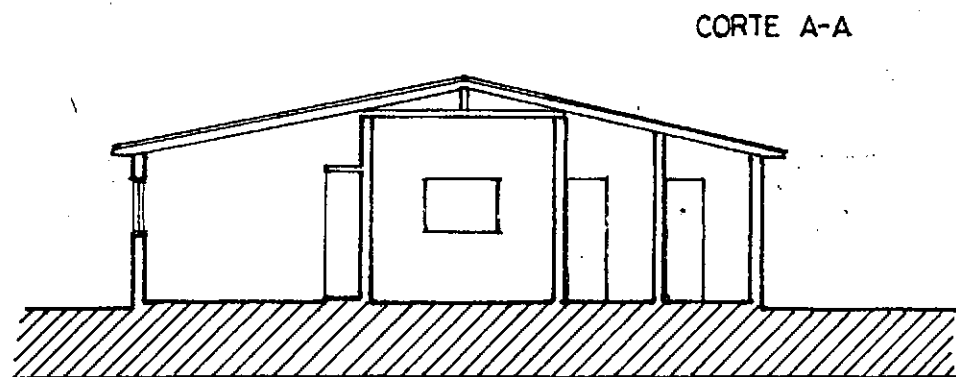
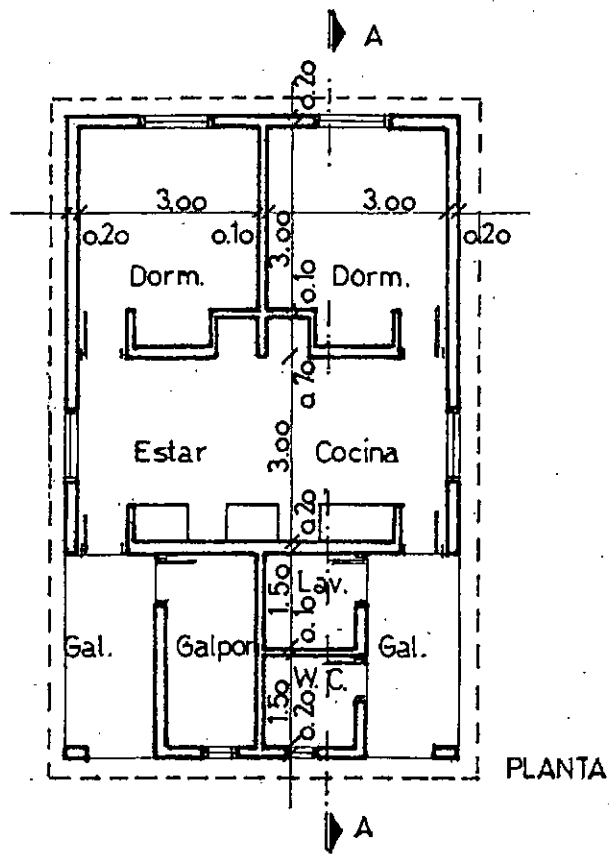
UBICACION: CUYANO OCCIDENTAL AGRICOLA.

CON/SIN INFRAESTRUCTURA

SIST. TEC: BLOQUE Hº GRANULADO PORTANTE REVOCADO.



VIVIENDA:
 TIPO: RURAL.
 LOCALIZACION: CUYANO OCCIDENTAL AGRICOLA.
 CON/SIN INFRAESTRUCTURA.
 SIST. TEC. : BLOQUE Hº GRANULADO PORTANTE REVOCADO.



VIVIENDA:

TIPO : RURAL.

UBICACION: CORDILLERANA.

CON/SIN INFRAESTRUCTURA.

SIST. TEC. : BLOQUE H° GRANULADO PORTANTE REVOCADO.

esc. 1:125

1.3. La vivienda urbana:

El análisis de la situación llevó al desarrollo de una serie de prototipos que responden primeramente a dos grupos: vivienda individual y vivienda colectiva.

Antes de abordar el tema, pasemos revista brevemente a las características del medio destacables y que fueron consideradas:

- 1.3.1. Desde el punto de vista climático, se destacan: clima seco, continental; estaciones definidas, invierno y verano con mínimas y máximas marcadamente diferenciadas, presencia de vientos del sur con arrastre de polvo y del oeste -el zonda- y lluvias muy escasas.
- 1.3.2. La característica sísmica del suelo condicionan tanto la alta ocupación del suelo urbano como la tecnología a utilizar.
- 1.3.3. El fenómeno de urbanización del área capital y alrededores en perjuicio de los otros valles fértiles de la provincia ha descompensado el equilibrio poblacional creando incluso tendencia a desequilibrios en el orden económico y productivo, tendencia que se trata de revertir.

Con referencia a los prototipos, se anexa en el punto 2 del presente informe documentación gráfica de los tipos seleccionados y características tanto de los mismos como

particularidades sobre formas de agrupamiento
posibles.

2. VOLUMETRIA Y DISPOSICION ASOCIADA DE VIVIENDAS EN CUMPLIMIENTO DE FACTORES DE OCUPACION DEL SUELO RESIDENCIAL.

La selección ha sido hecha con la idea de cubrir un espectro amplio de posibilidades, a partir de la vivienda rural, aislada, y en complejidad creciente ir definiendo prototipos de vivienda individual pero agrupada, con densidades medias y pasando a bloques de vivienda colectiva hasta alcanzar tipos muy elaborados, con solución en altura y con uso de circulaciones con medios mecánicos.

Respecto de los equipamientos, diremos que los mismos han sido descriptos en forma general, indicando las áreas y los tipos de equipamiento necesario para las mismas.

Del informe anterior "Diagnóstico del gran San Juan y su área de influencia"-2° Informe-dic.1986, se obtiene la composición del déficit de vivienda al año 1985, el cual da para el gran San Juan 32.000 viviendas y para la provincia 55.000, tomando la tasa de crecimiento deseada, que para el gran San Juan es 6.33 viv/1000 hab., se concluye que hasta el año 2005 (proyección de 20 años) el mínimo de viviendas por año a construir en el gran San Juan es del orden de 2.000 a 2.200.

En el trabajo que se desarrolla se ha realizado el ejercicio de verificar que las necesidades de vivienda al año 2005 pueden resolverse dentro del anillo de

circunvalación y adyacencias, para demostrar con una hipótesis extrema la innecesariedad de la incorporación de tierras rurales al perímetro urbano del Gran San Juan.

Por otra parte la densificación propuesta contribuiría al logro de una mayor vida urbana y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura y equipamiento existentes.

Tres son los caminos elegidos a concretar a través de planes oficiales y con viviendas agrupadas.

1. ocupación de las áreas vacantes de gran tamaño ubicadas sobre los límites del camino envolvente hacia el interior, el externo o hacia ambos lados;
2. ocupación de los predios vacantes interiores al camino de circunvalación, de medida significativa ($\geq 1/4$ Ha);
3. idem anterior, $\leq 1/4$ Ha, aptos para conjuntos urbanos.

De lo dicho el cálculo que se ha hecho es:

1. áreas en perímetro de camino de circunvalación del gran San Juan, 164 Has.

Viviendas a construir: 13.000 unidades.

N° de Habitantes/vivienda: 4.7

N° de Habitantes total: 61.100

Densidad bruta: 372 Has/ha.

En estas localizaciones se desarrollarán también los

equipamientos generales que correspondan según los estándares del caso, referidos a comercio diario y periódico, educación preescolar, escolar primaria, secundaria y centros de salud. En algún caso estos elementos se completan con áreas abiertas y áreas cubiertas para deportes y recreación.

Las superficies han sido divididas aproximadamente siguiendo este cuadro:

Vivienda: 40% del total del terreno

Espacios verdes: 40%

Estacionamiento: 20%

Los tipos de vivienda a utilizar son: colectiva, en bloques de P.B. y 3 niveles con escaleras y bloques de P.B. y hasta 12 niveles con ascensores.

La densidad neta oscila entre 600 y 1.100 Hab/Ha. En el punto 3 se ilustra esquemáticamente una posible solución para el predio de 30 Has, sector oeste, con un total de 2.400 viviendas aproximadamente.

2. Áreas urbanas interiores al camino de circunvalación del gran San Juan, mayores de 1/4 Ha, total 307 Has.

Viviendas a construir: 32.000 unidades

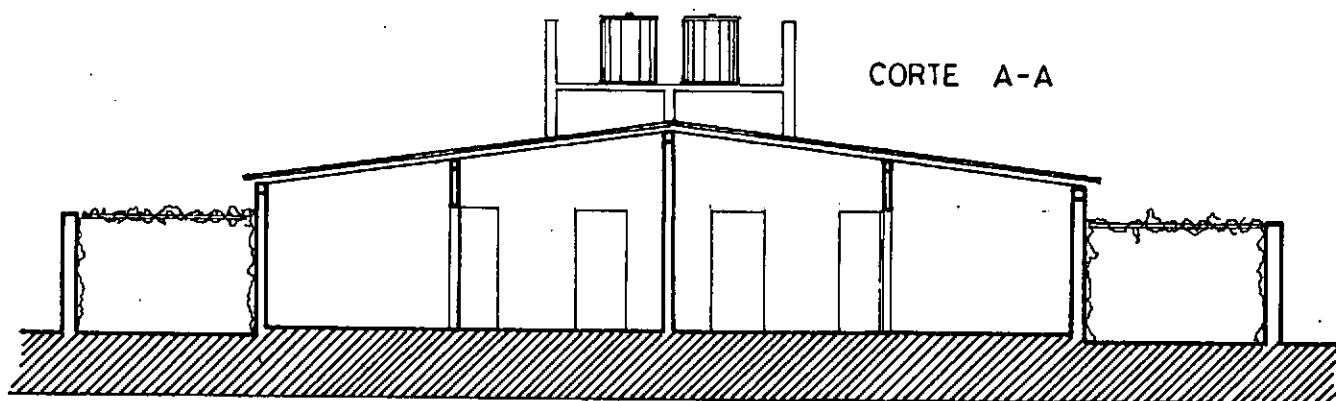
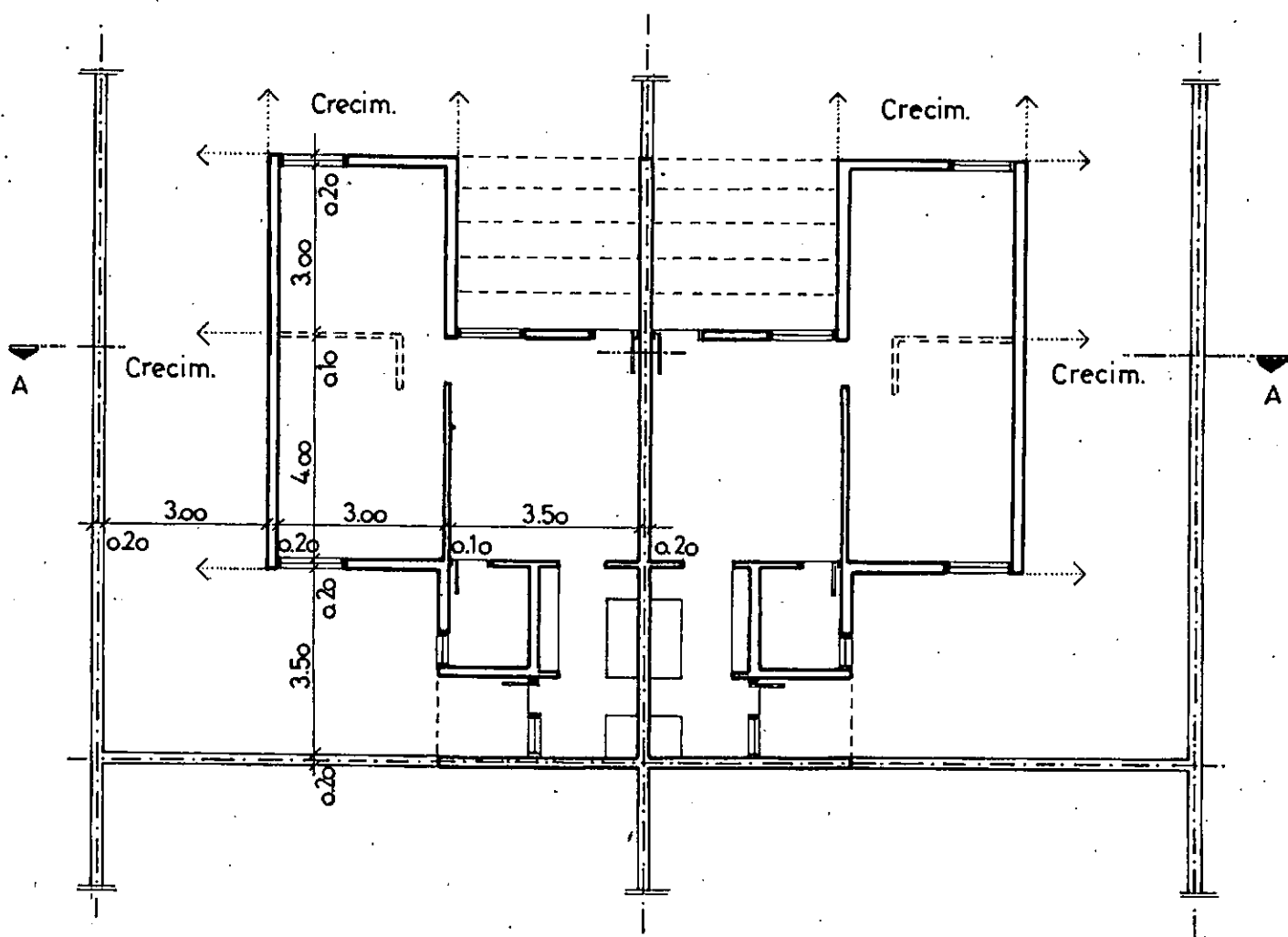
Total población: 150.000 Habitantes

Densidad bruta: 490 Hab/Ha.

Del cálculo realizado surge que la suma de viviendas construibles en las dos situaciones apuntadas totalizan aproximadamente 45.000, cifra a la que debe sumarse la posible resultante de la ocupación de terrenos vacantes dentro del área capital con

superficies menores a 1/4 Ha pero con capacidad para albergar conjuntos más reducidos (hasta 20 viviendas) y con esta cifra lograr un total que debe superar cómodamente la cantidad estimada de las necesidades hasta el año 2005.

Se evidencia de este modo que para el área gran San Juan es posible la solución del déficit dentro de los límites del camino de circunvalación y su perímetro.



VIVIENDA: SUELO Y SERVICIO.

TIPO: URBANO
RELOCALIZACION.

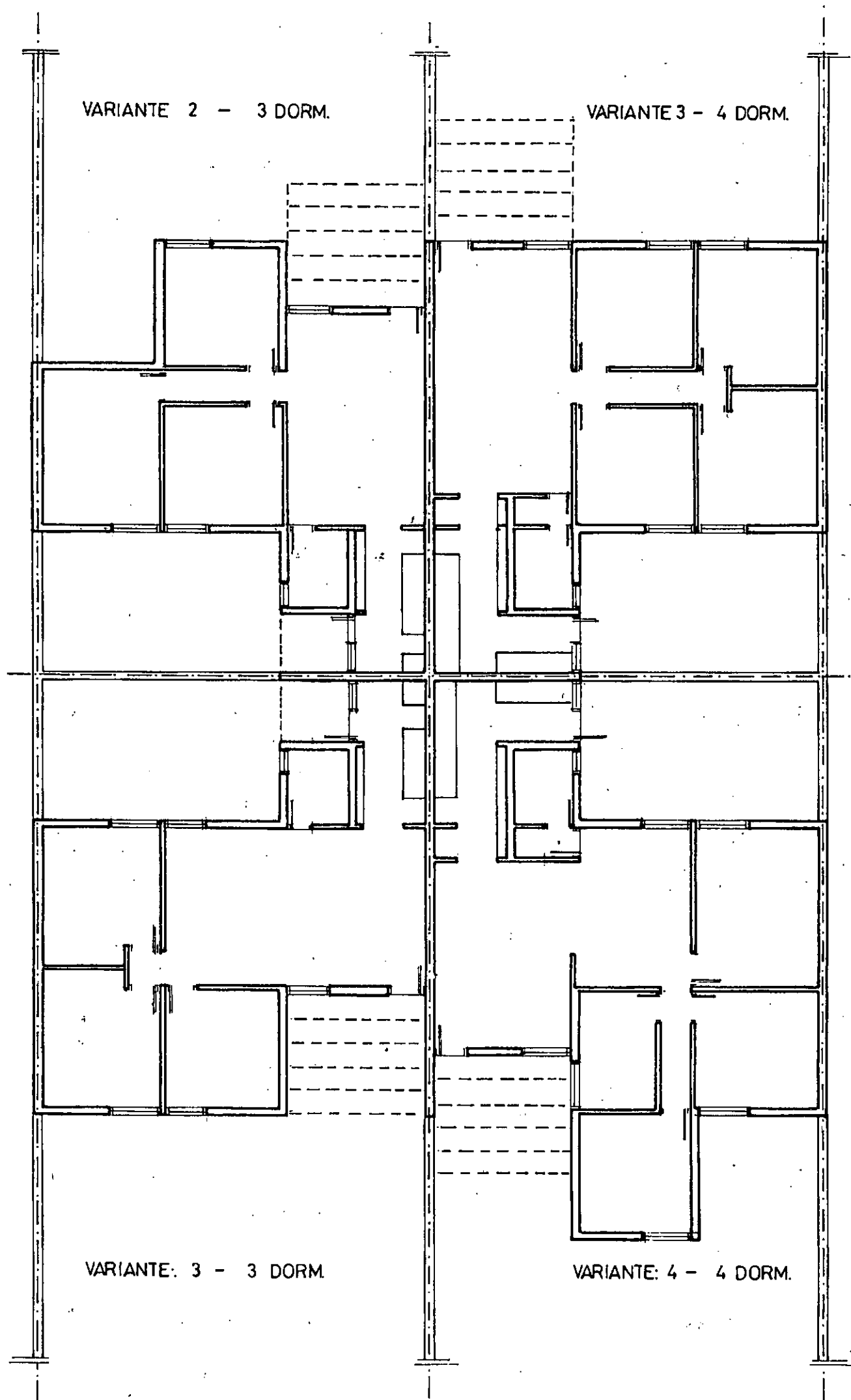
TERRENO PROPIO.

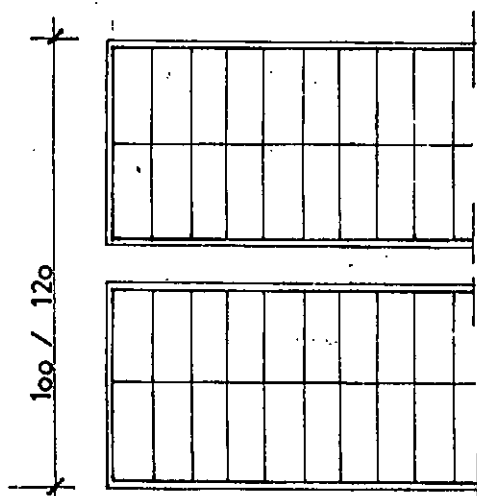
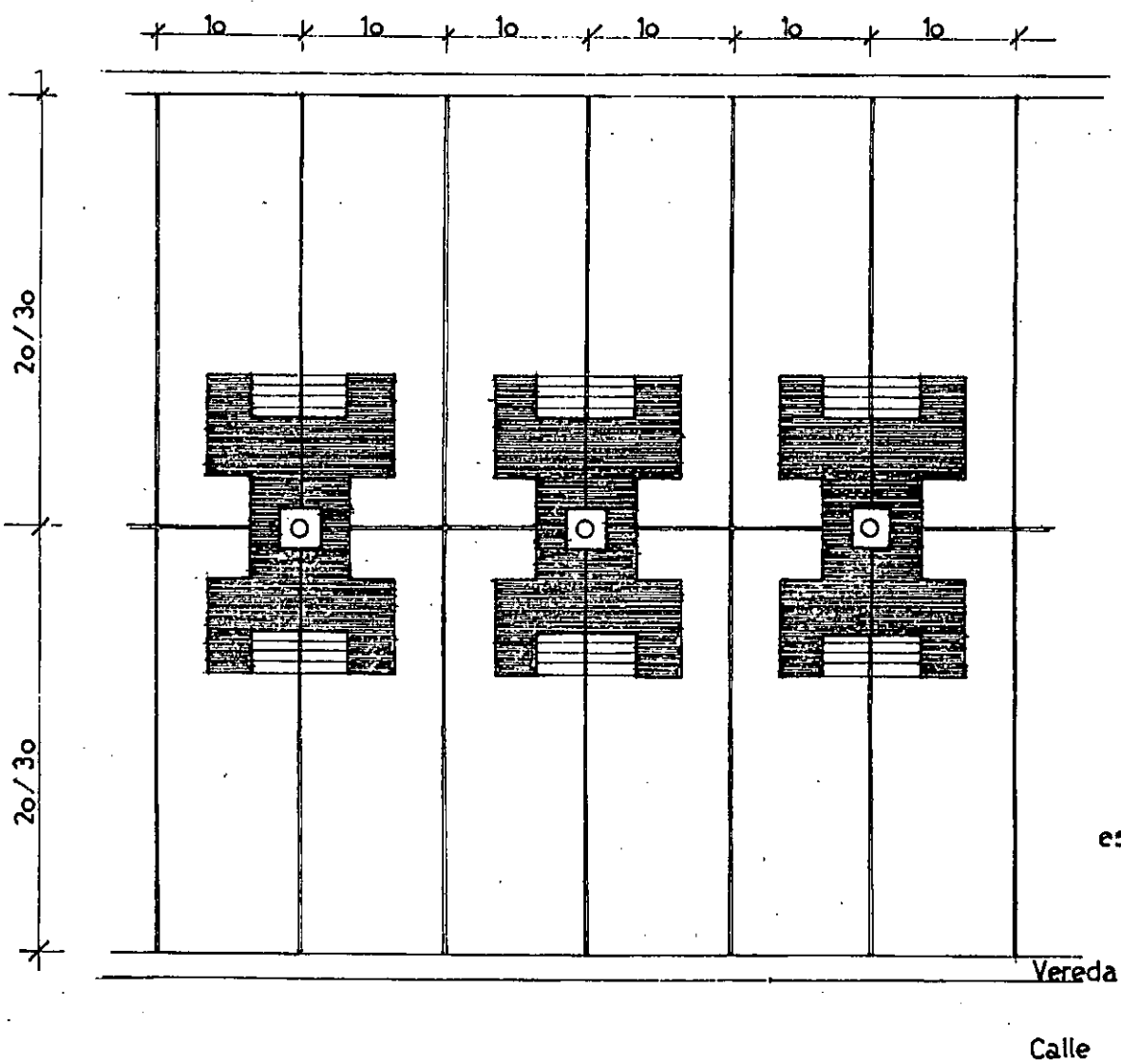
INFRAESTRUCTURA SUFICIENTE. AGUA y E. ELECTRICA.

NUCLEO FIJO SANITARIO (BANO, COCINA, LAVADERO.)

VIVIENDA: SUELO Y SERVICIO.

LOCALES COMO AMPLIACION PROGRAMADA.





VIVIENDA: SUELO Y SERVICIO

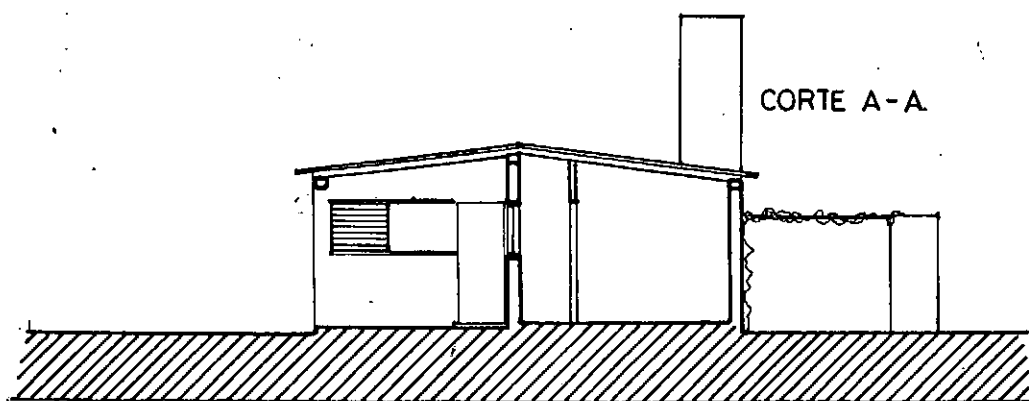
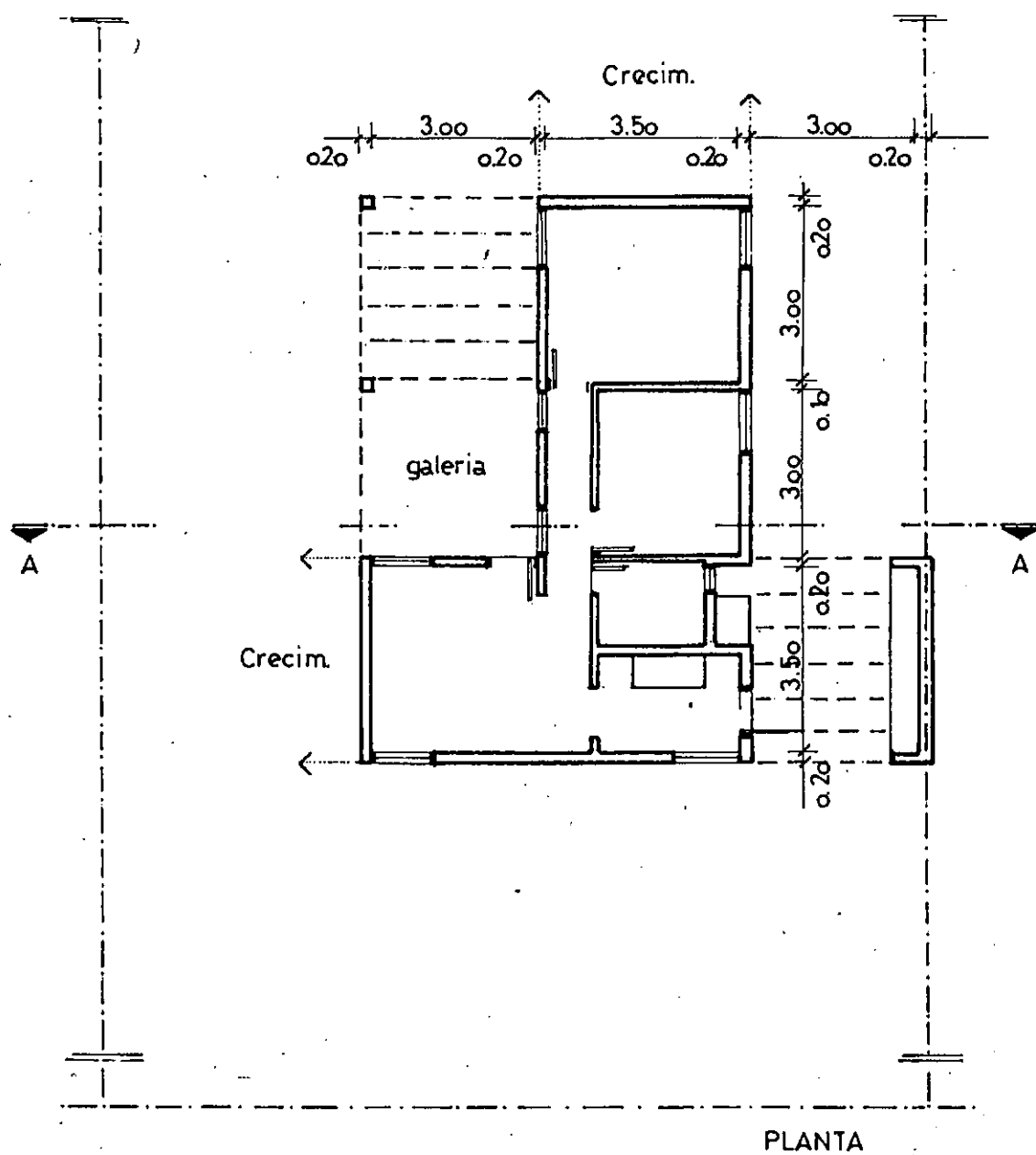
TERRENO: ~ 200 a 300 m²

CONFIGURACION URBANA: TIRA DOBLE FRENTE.

DENSIDAD NETA: ~ 160 hab/ha.

esc. 1:2000



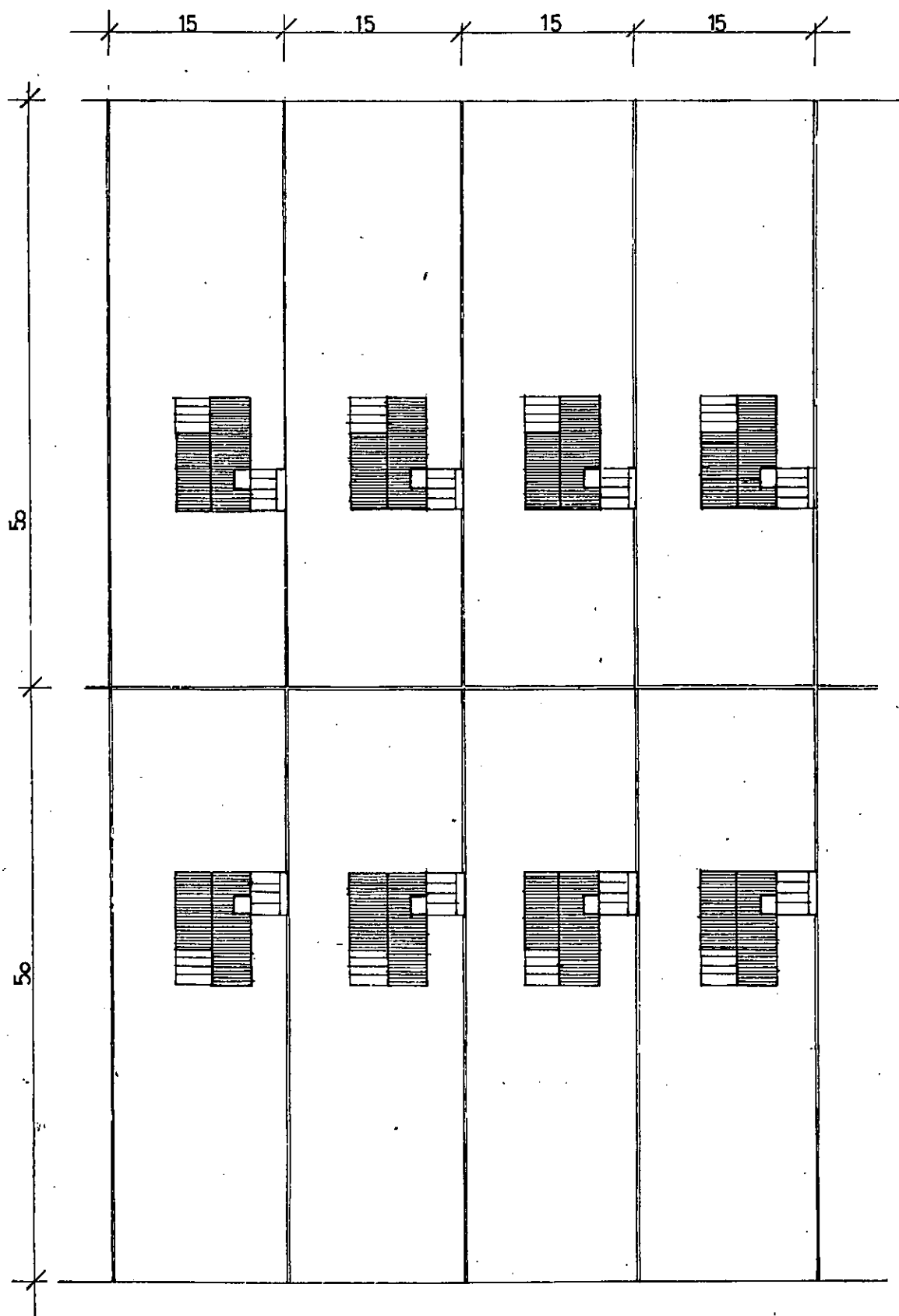


VIVIENDA:

TIPO: INDIVIDUAL.

LOCALIZACION: SUBURBANA.

INFRAESTRUCTURA SUFICIENTE: AGUA, E.ELECTRICA.

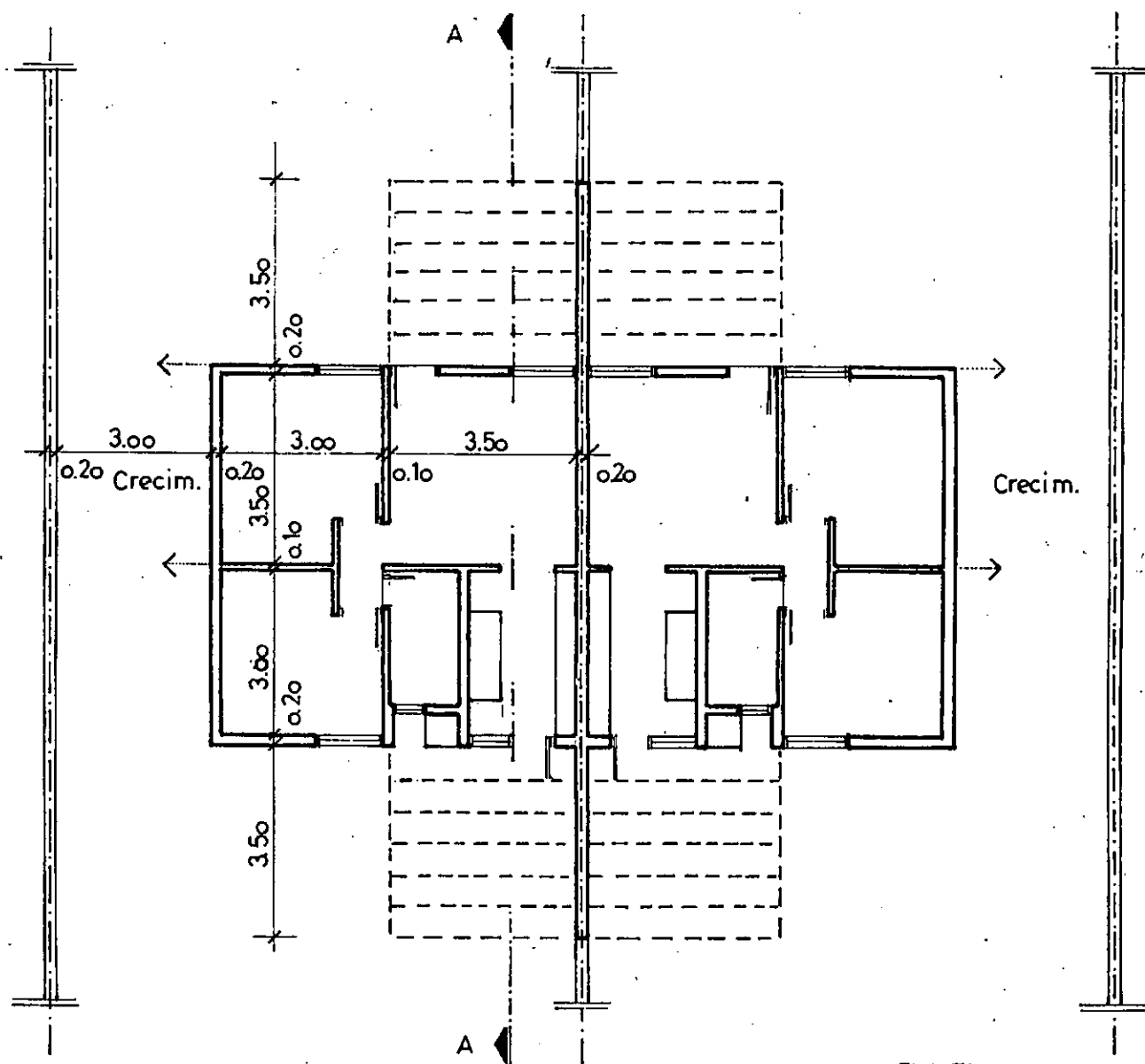


VIVIENDA:

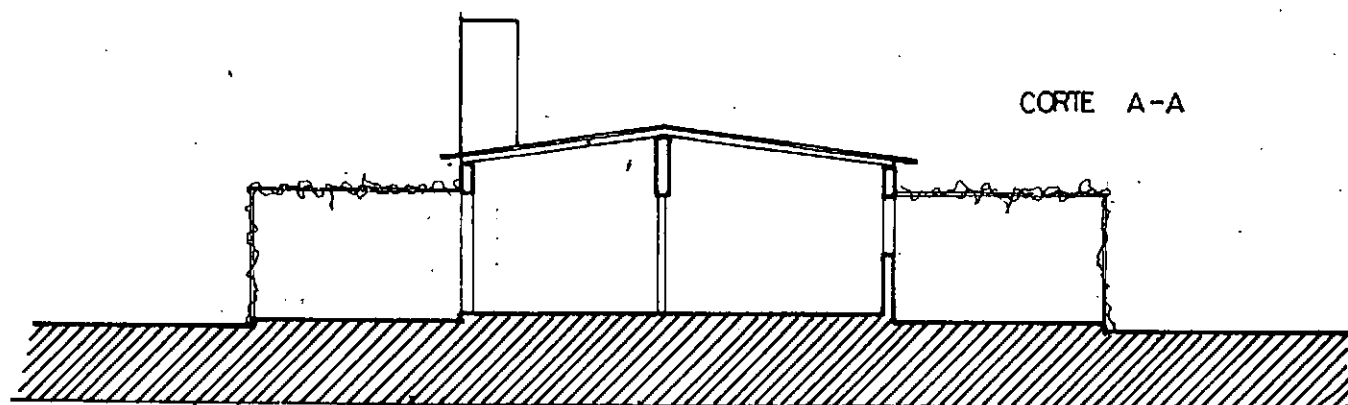
TERRENO: $\sim 700 \text{ m}^2$

DENSIDAD: $\sim 75 \text{ hab./ha.}$

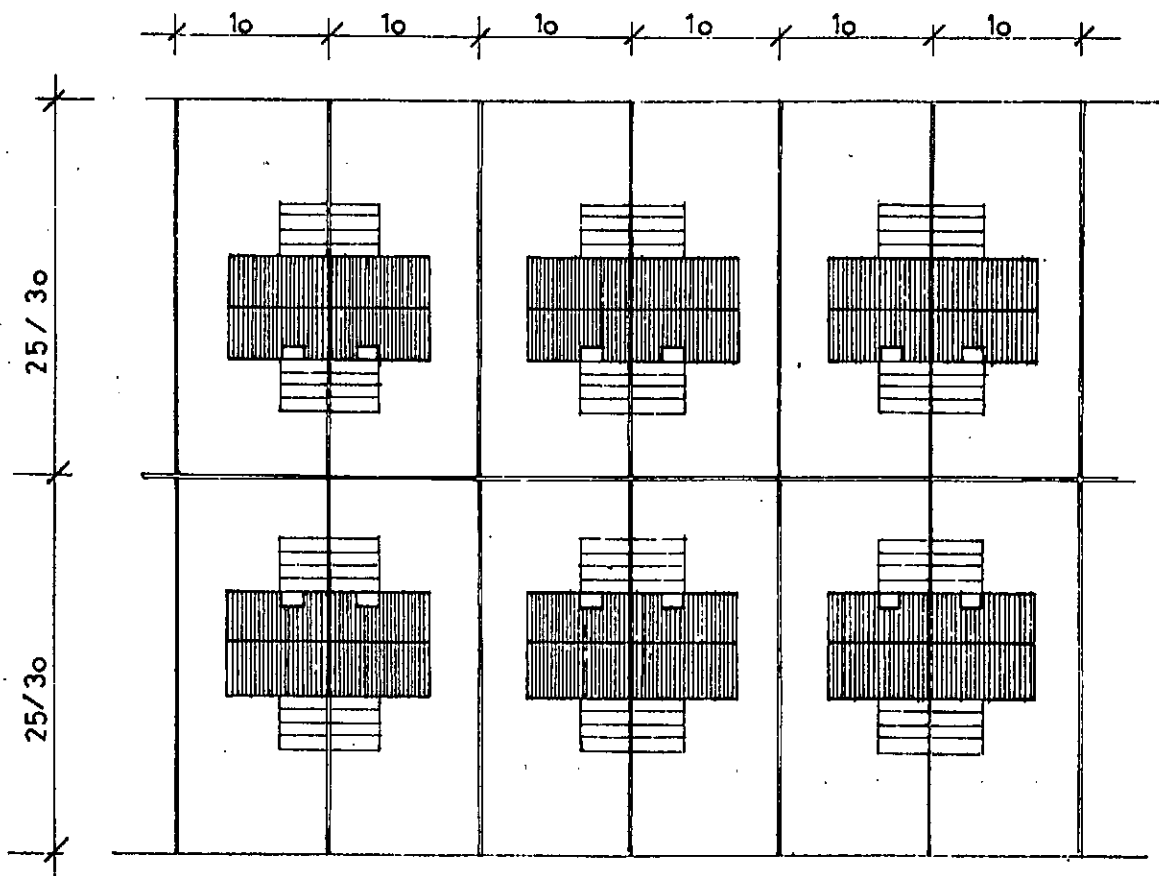
esc. 1: 500



PLANTA



CORTE A-A



VIVIENDA:

TIPO: INDIVIDUAL APAREADA

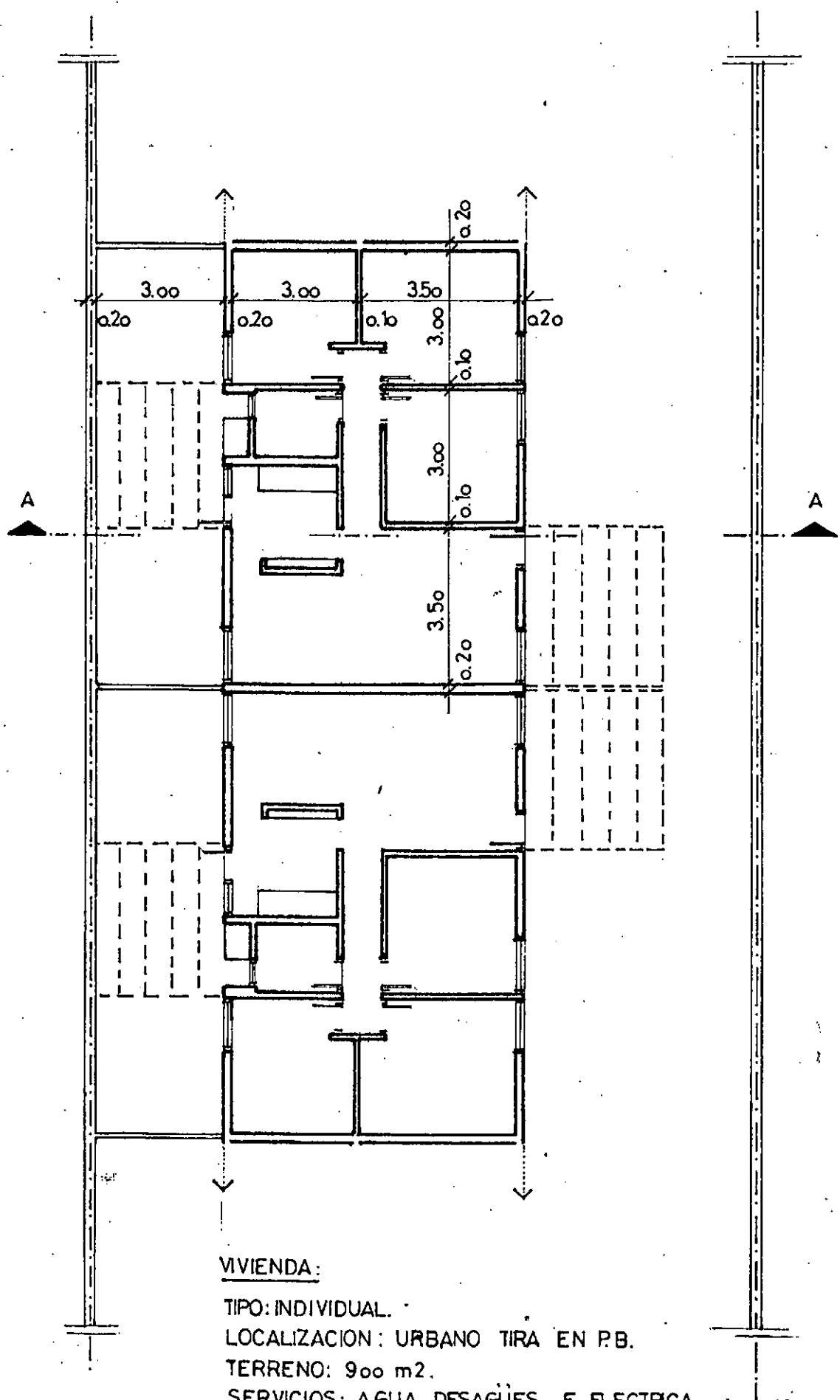
LOCALIZACION: SUBURBANA.

INFRAESTRUCTURA SUFICIENTE: AGUA, E. ELECTRICA.

TERRENO: 10 x 25/30.

DENSIDAD: 160 hab/ha.

esc. 1:500



VIVIENDA:

TIPO: INDIVIDUAL.

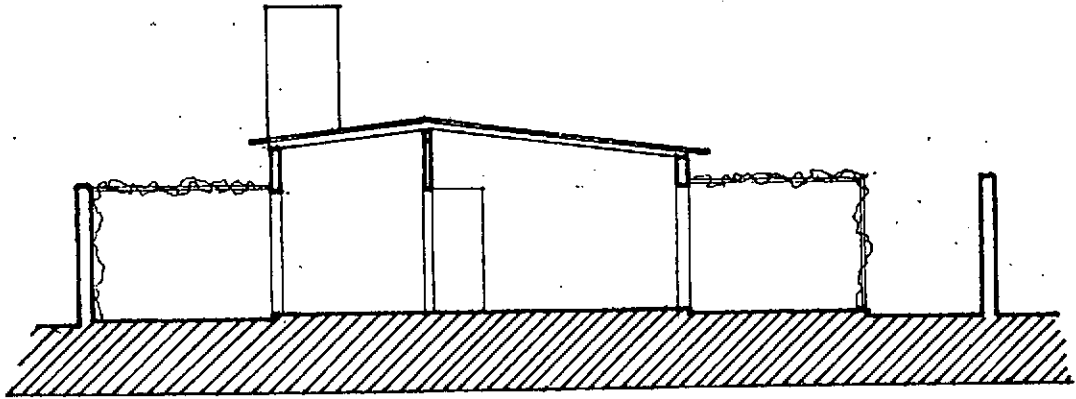
LOCALIZACION: URBANO TIRA EN P.B.

TERRENO: 900 m².

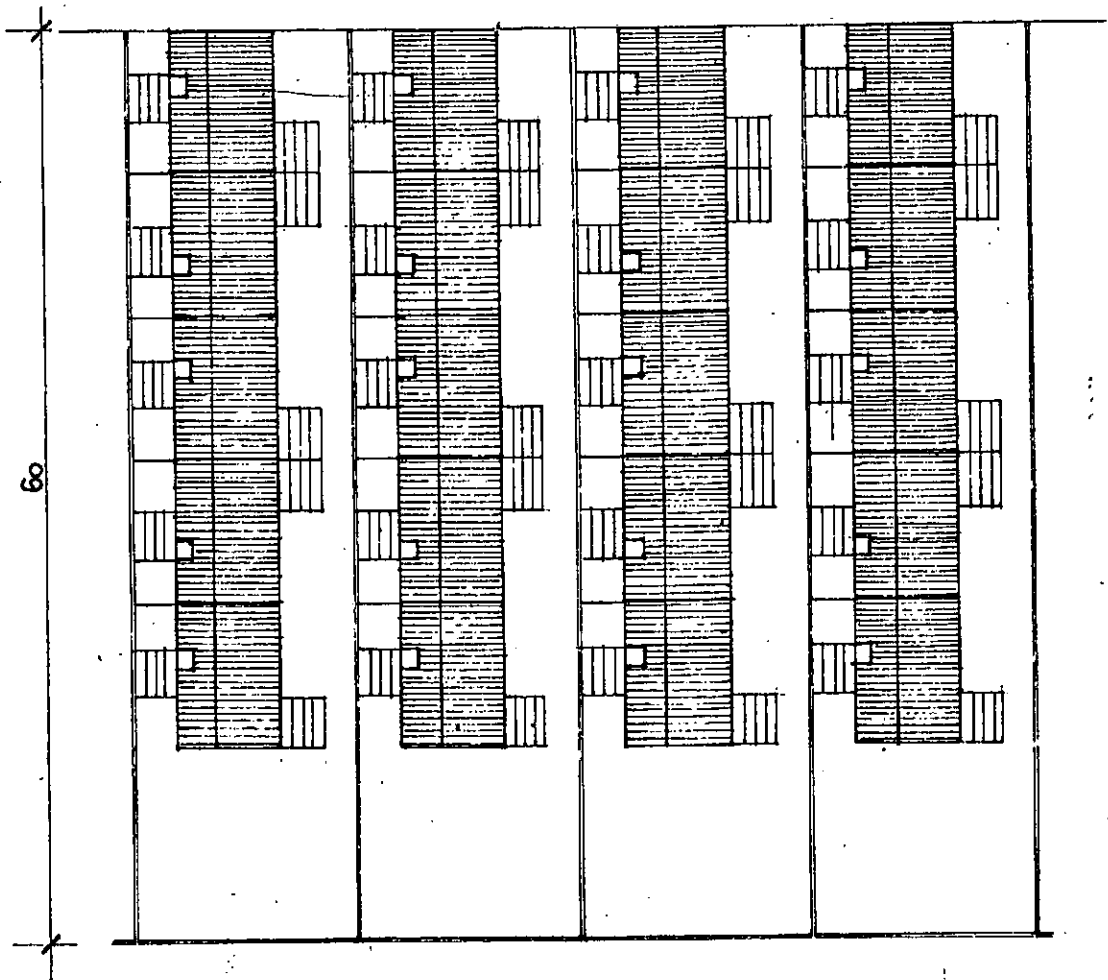
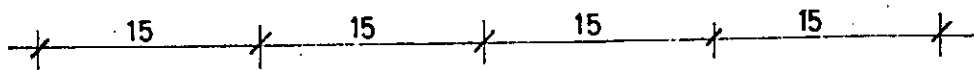
SERVICIOS: AGUA, DESAGÜES, E. ELECTRICA.

DENSIDAD: 220 hab/ha.

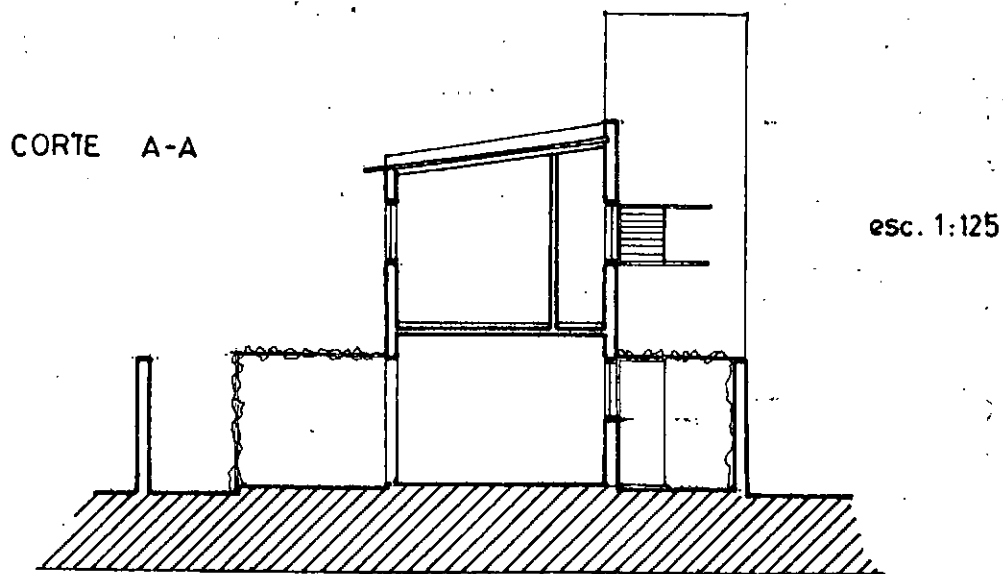
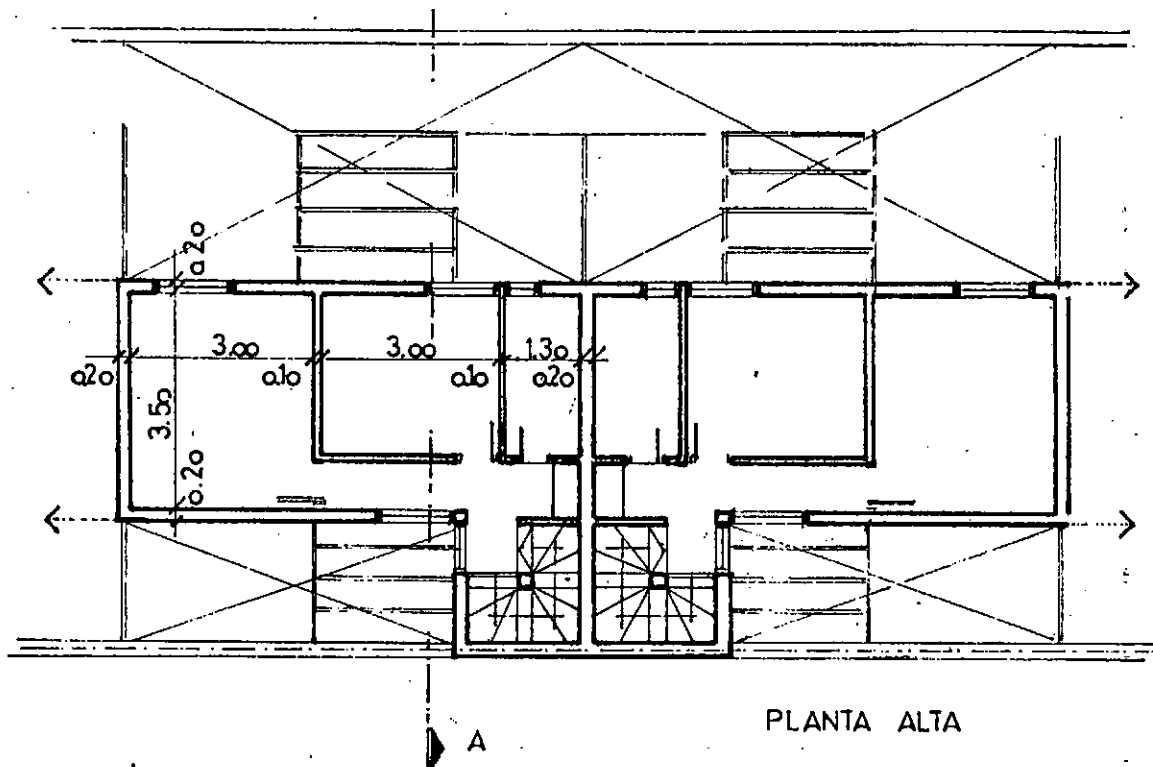
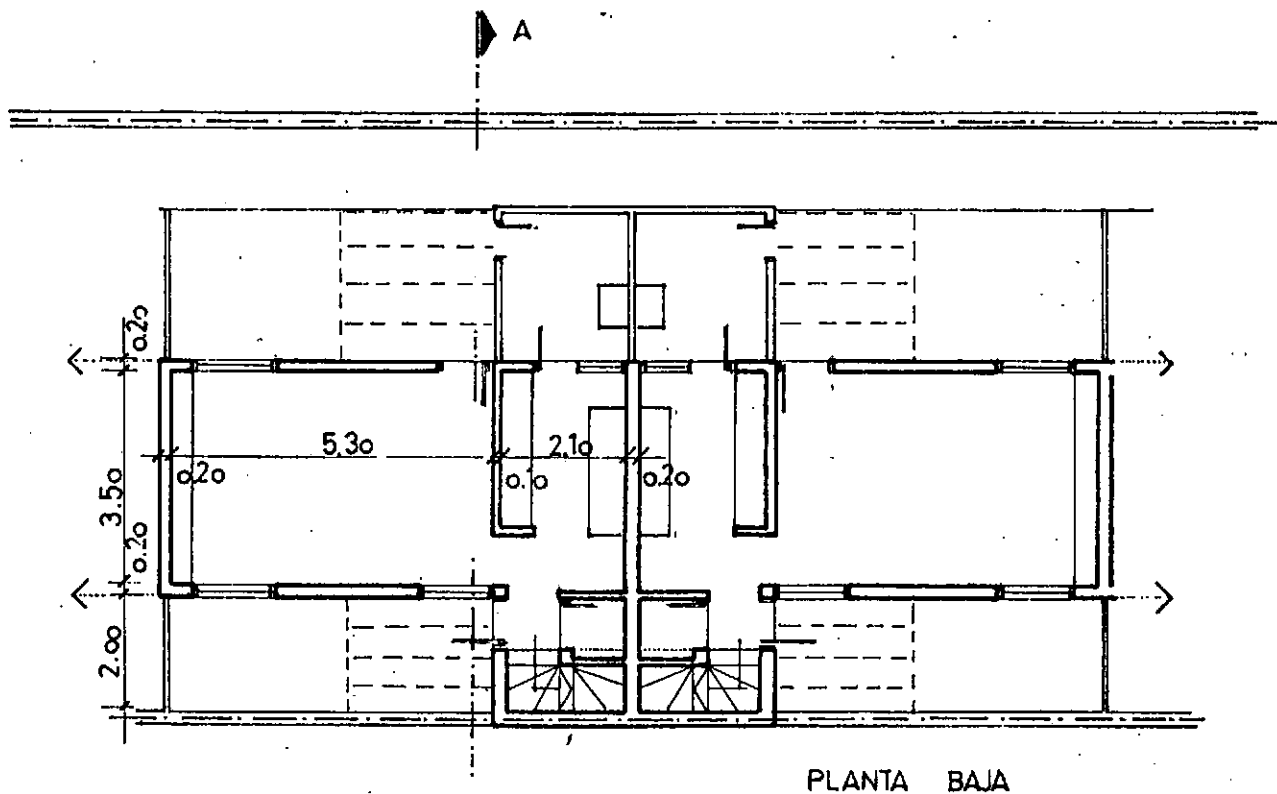
CORTE A-A

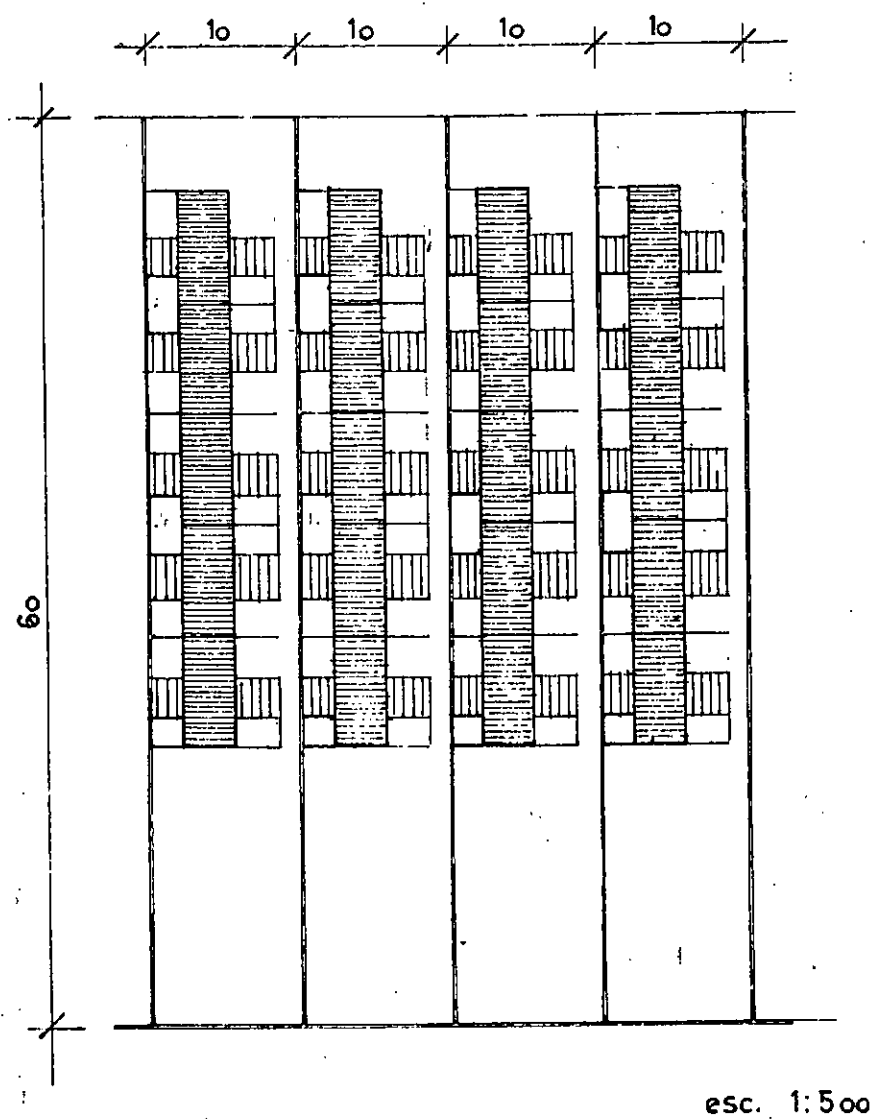


esc. 1:125



esc. 1:500





VIVIENDA:

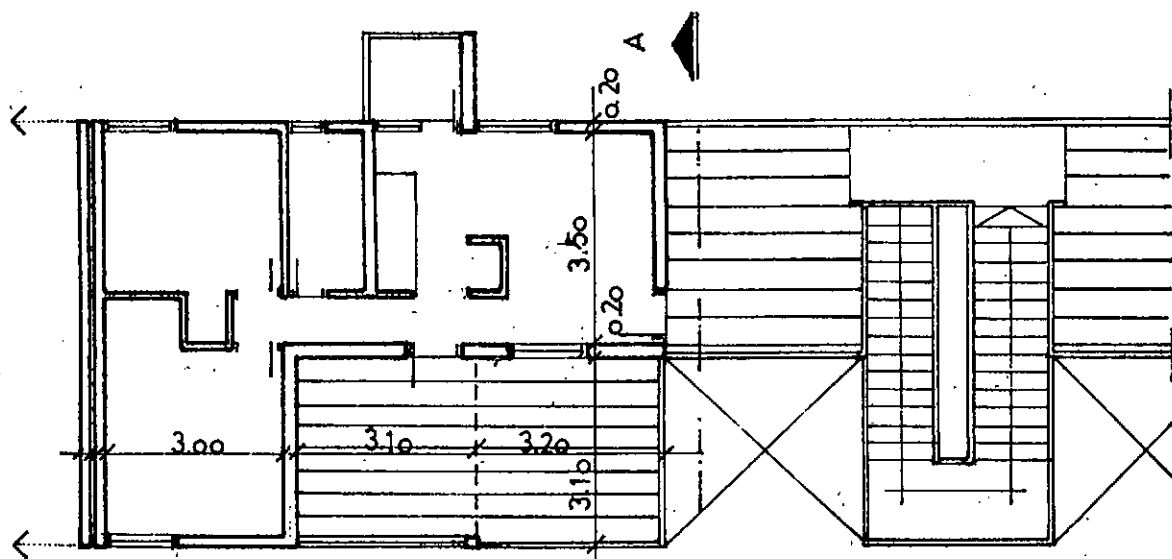
TIPO: INDIVIDUAL

LOCALIZACION: . URBANA TIRA EN DUPLEX

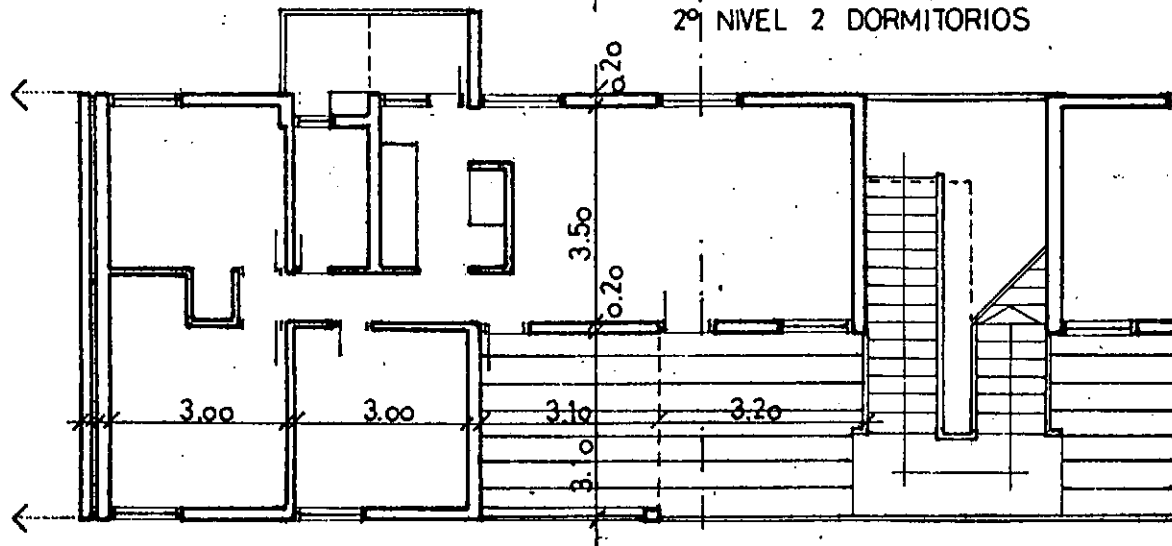
TERRENO: 600 m2.

SERVICIOS: AGUA, DESAGÜES, E. ELECTRICA.

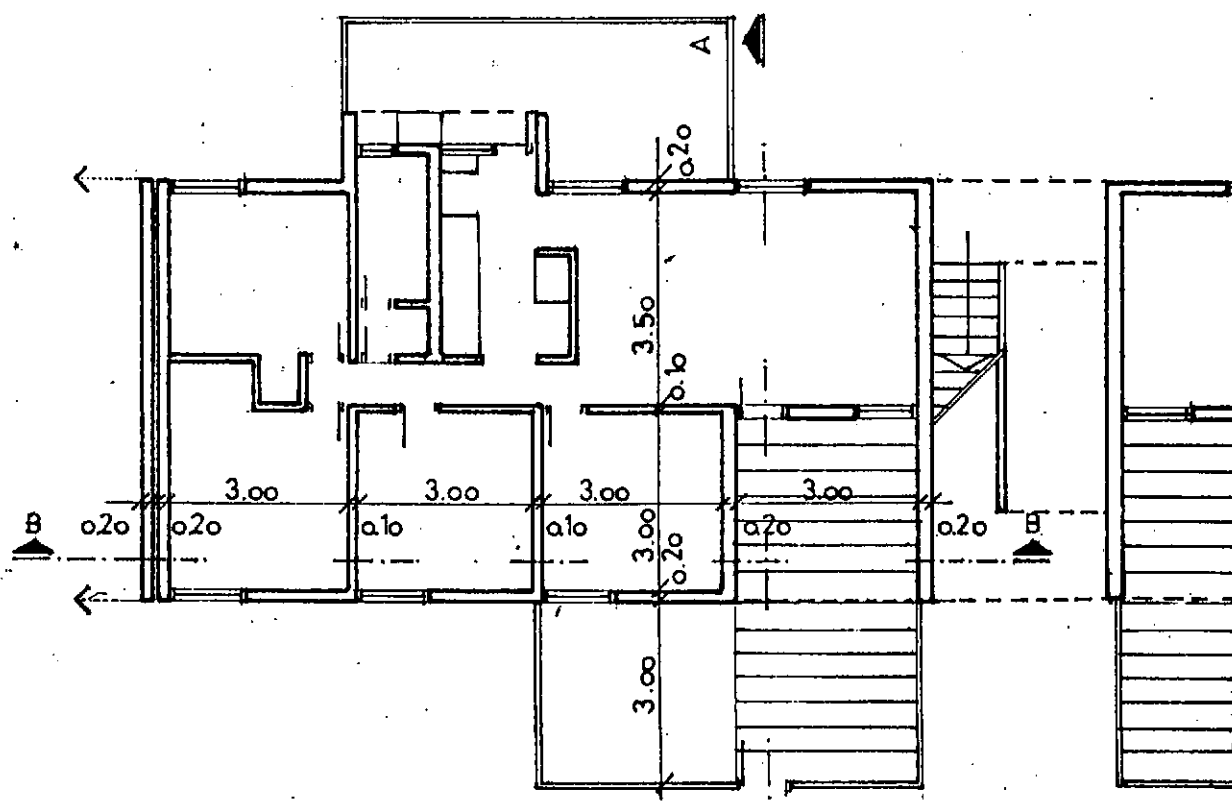
DENSIDAD: 33 hab/ha.



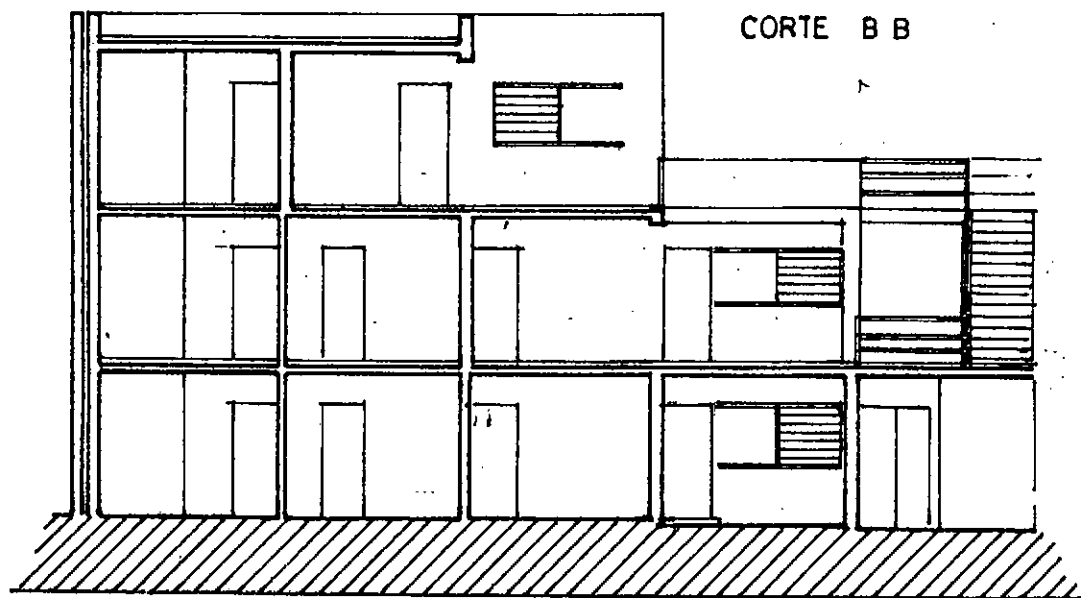
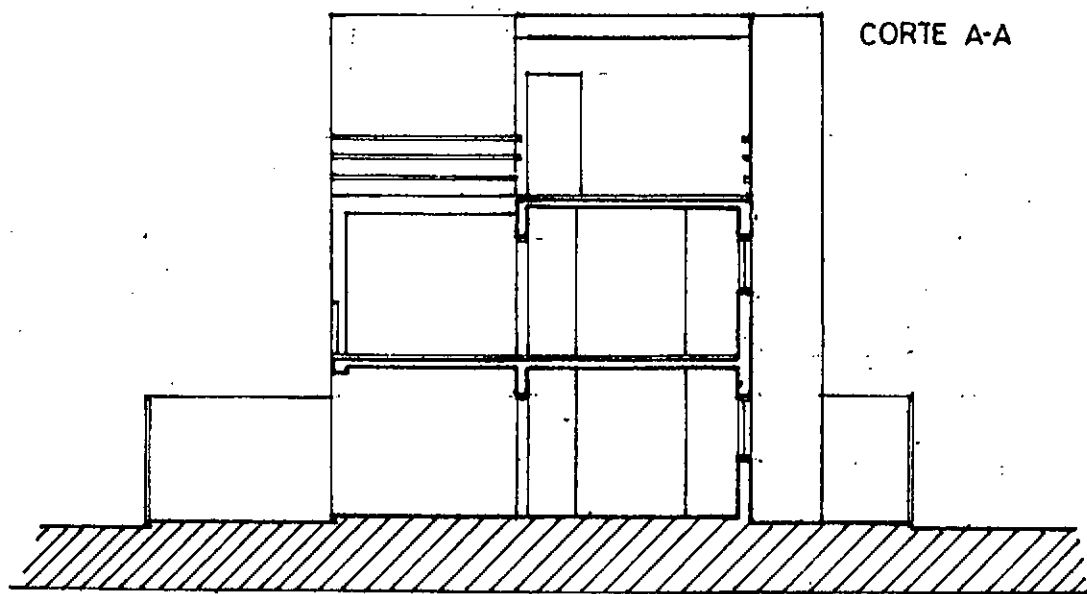
2º NIVEL 2 DORMITORIOS



3º NIVEL 3 DORMITORIOS.



PLANTA BAJA 4 DORMITORIOS.



VIVIENDA:

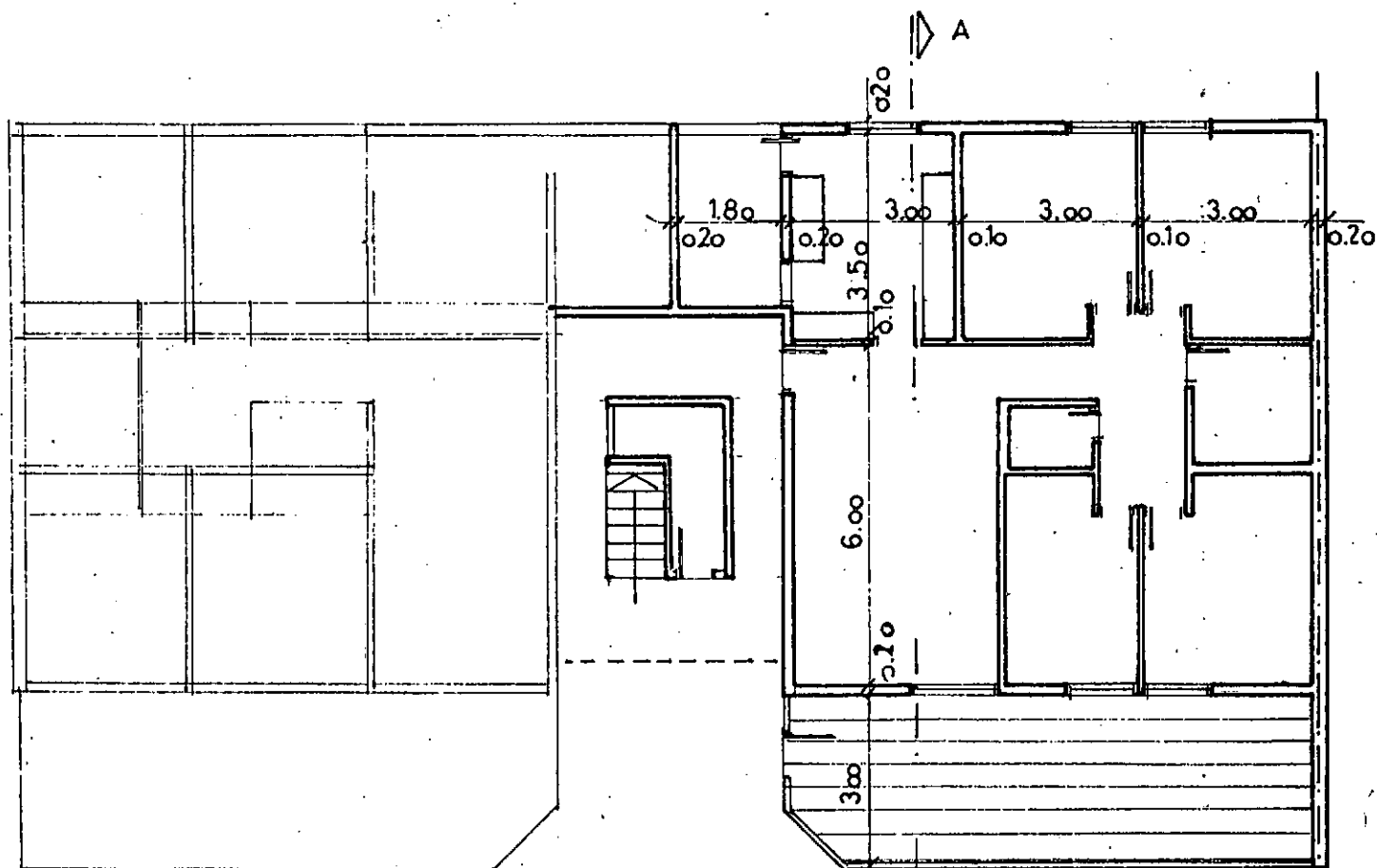
TIPO: COLECTIVA.

LOCALIZACION: URBANA TIRA P.B. y 2^o NIVELES.

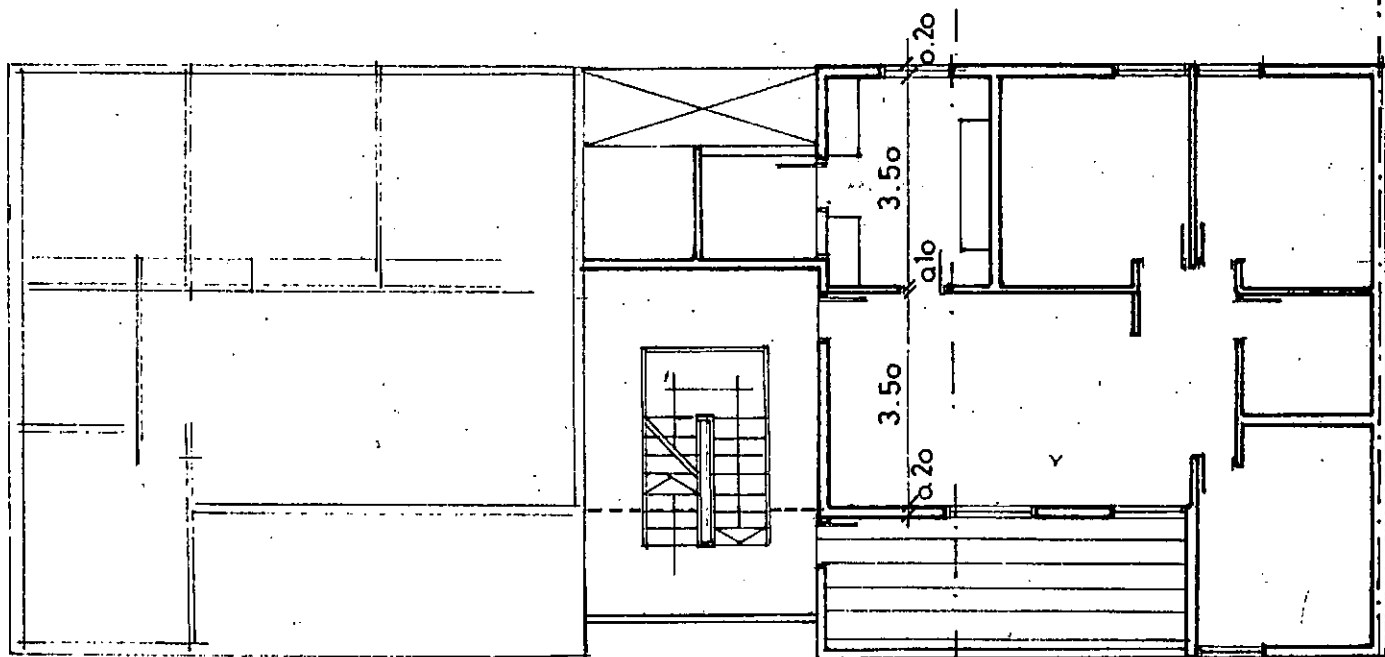
SERVICIOS: TODOS.

DENSIDAD: 800 hab/ha.

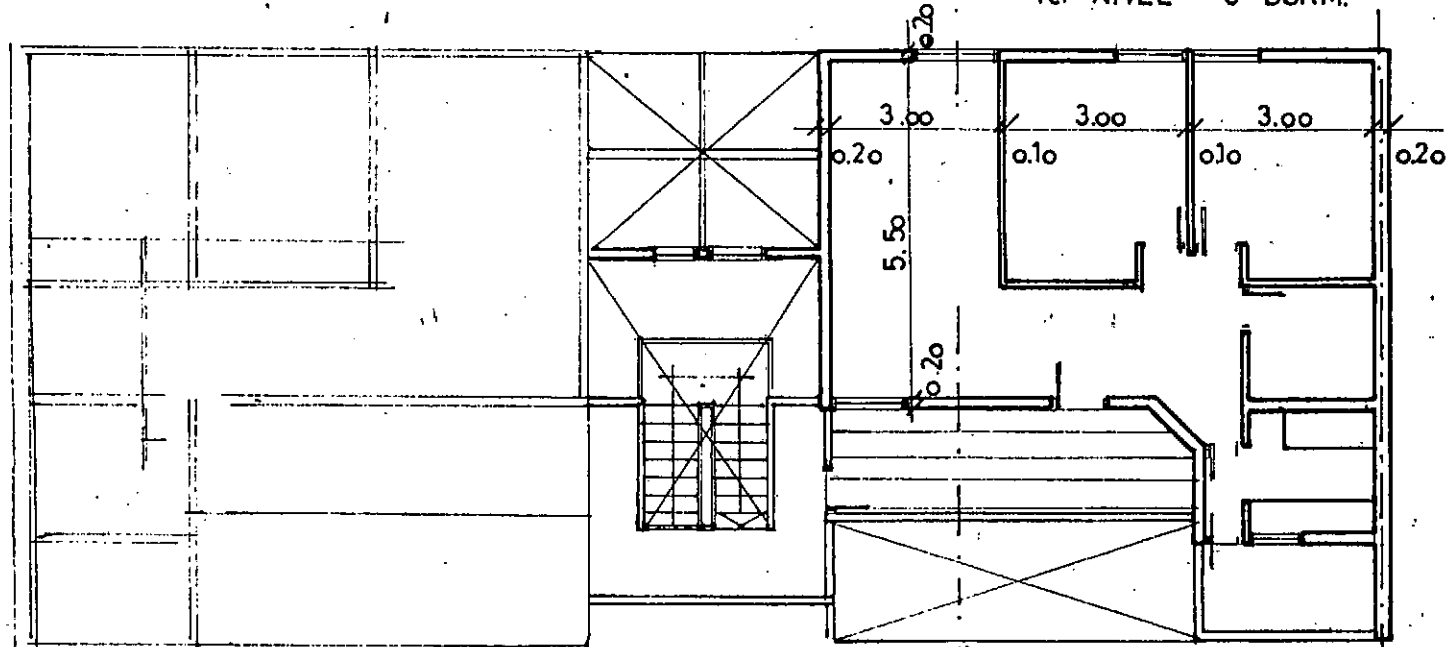
esc. 1:125



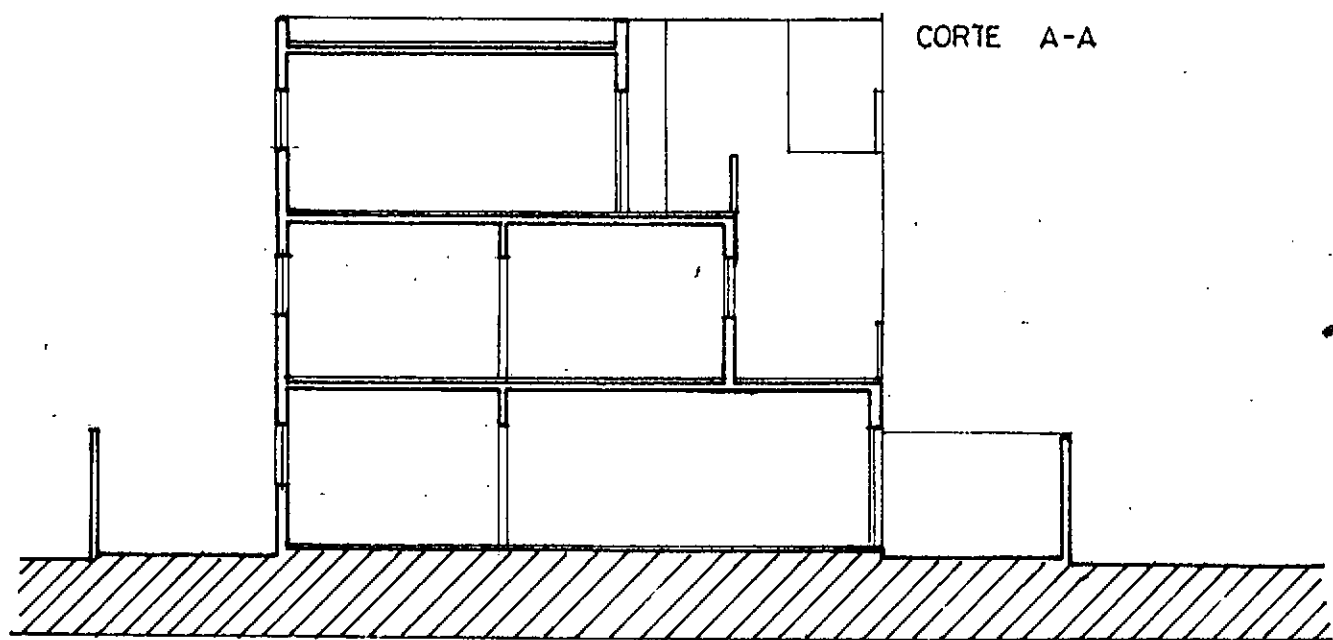
PLANTA BAJA 4 DORM.



1er NIVEL 3 DORM.



2do NIVEL 2 DORM.



CORTE A-A

esc. 1:125

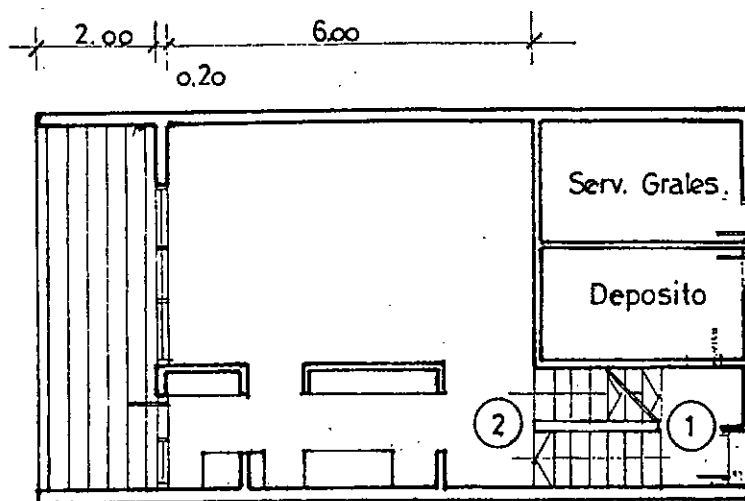
VIVIENDA:

TIPO: COLECTIVA

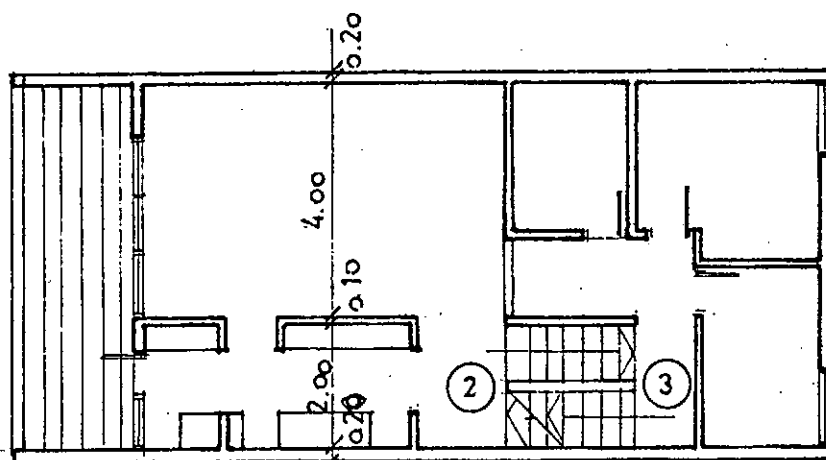
LOCALIZACION: URBANA TIRA P.B. y 2 NIVELES

SERVICIOS: TODOS.

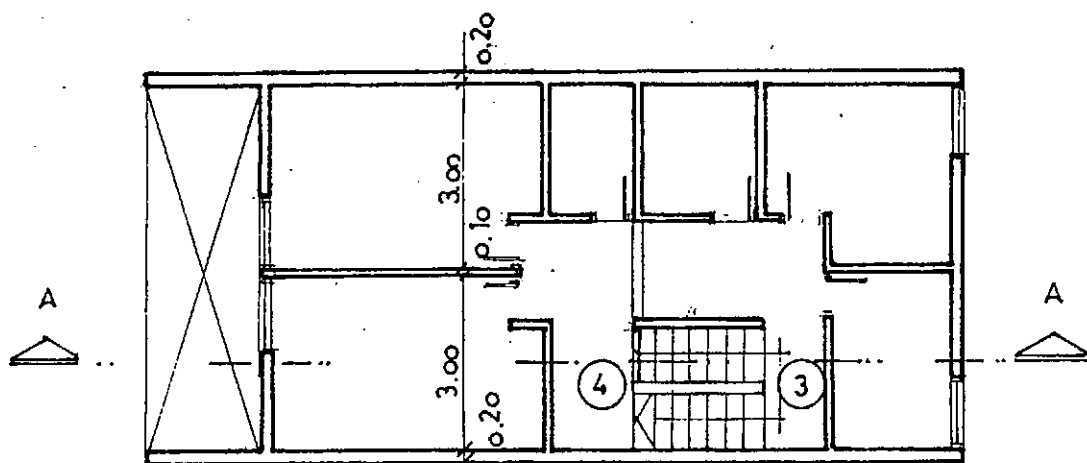
DENSIDAD: 85o hab/ha .



PLANTA 1-2.



PLANTA 2-3



PLANTA 3-4

esc. 1:125

VIVIENDA:

TIPO: COLECTIVA.

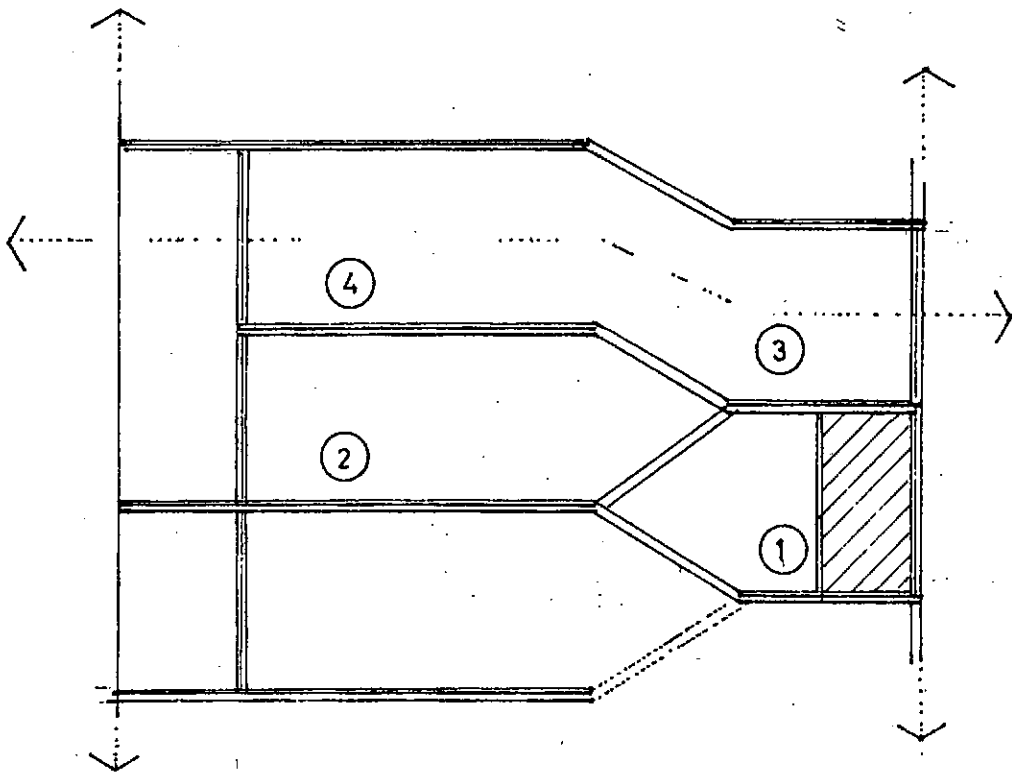
LOCALIZACION: URBANA BLOQUE EN ALTURA

DOBLE FRENTE EN 1/2 NIVELES (BAKEMA)

SERVICIOS: TODOS

DENSIDAD: 600 hab/ha.

CORTE A-A



esc. 1: 125



3. ESQUEMA DE CONJUNTO HABITACIONAL, ISLOTES RESIDENCIALES Y ADAPTACION DE AMANZANAMIENTOS Y LOTEOS.

Este punto se ilustra a través de un ejemplo tal como es la fracción situada en el sector oeste, destinada a la ubicación en ella de grandes conjuntos de viviendas y equipamiento.

Se trata, para comenzar, de obtener tanto en este caso como en sus equivalentes alineados sobre el anillo de circunvalación de la ciudad una trama circulatoria interna que evite la direccionalidad y las condiciones de tránsito pasante creando situaciones propias al conjunto pero manteniendo en óptimas condiciones de comunicación a través de sus bordes.

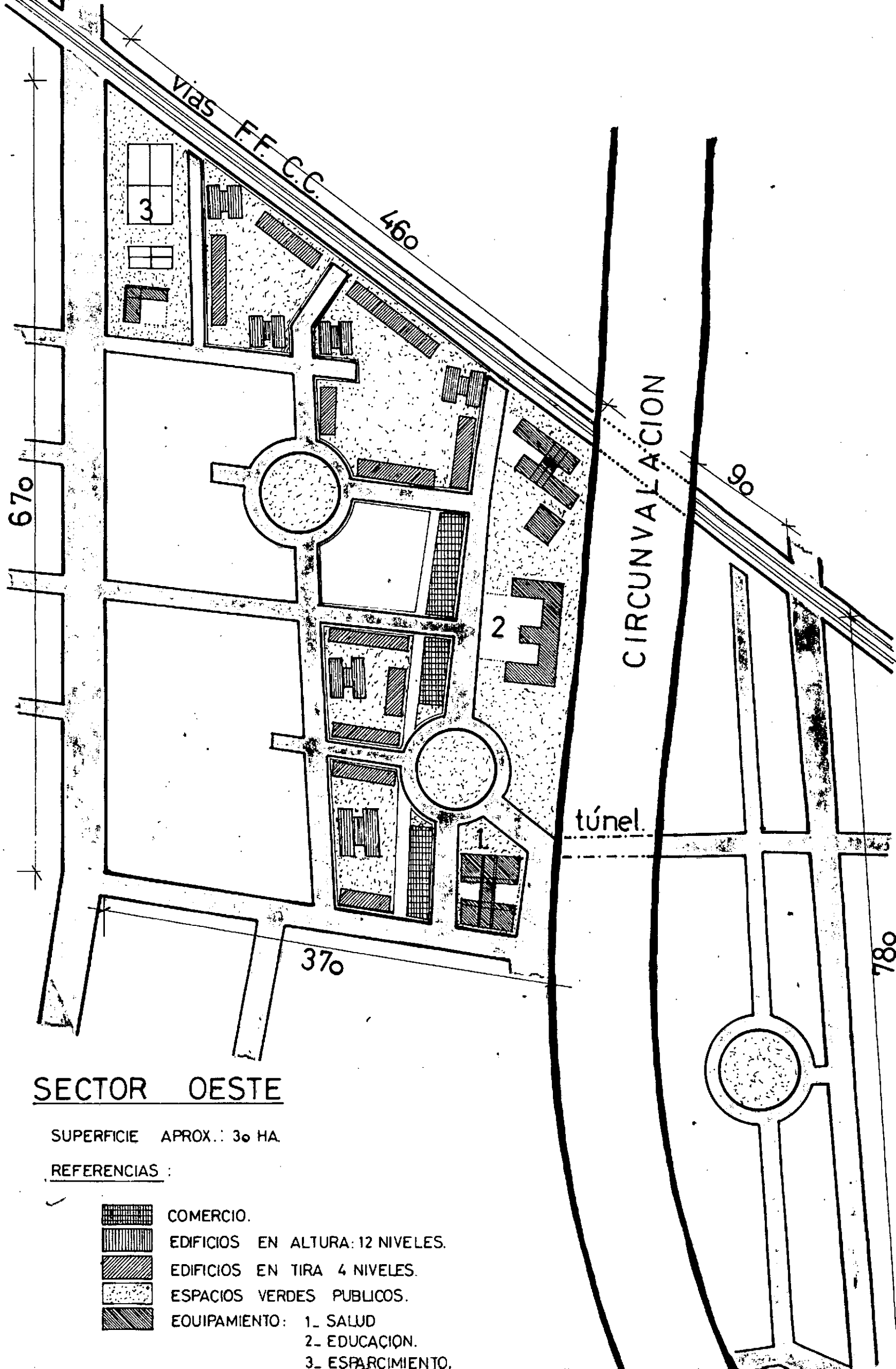
Este ejemplo se encuentra dividido en 2 sectores por la avenida de circunvalación y con una conexión por debajo de ella.

El sector este tiene una superficie del orden de las 10 Has y el oeste unas 20, totalizando de este modo 30 Has.

Es intención para estas localizaciones tanto la resolución del tema con el uso de varios tipos de vivienda (bloques, torres) como la densificación de estas áreas en términos de población. Así, se prevé un total de 2.400 viviendas con una densidad bruta de 350 Has/Ha, destinando al rubro el 40% de la superficie y distribuyendo el resto entre áreas verdes, áreas de

estacionamiento y área de equipamiento.




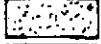



Respecto de éste, mencionaremos un sector comercial en cada uno de los dos sectores que lo integran, espacios verdes públicos también en ambos sectores y desarrollando en el lado oeste el área de educación (preescolar, primaria y secundaria), centro de salud y centro de deportes y esparcimiento.

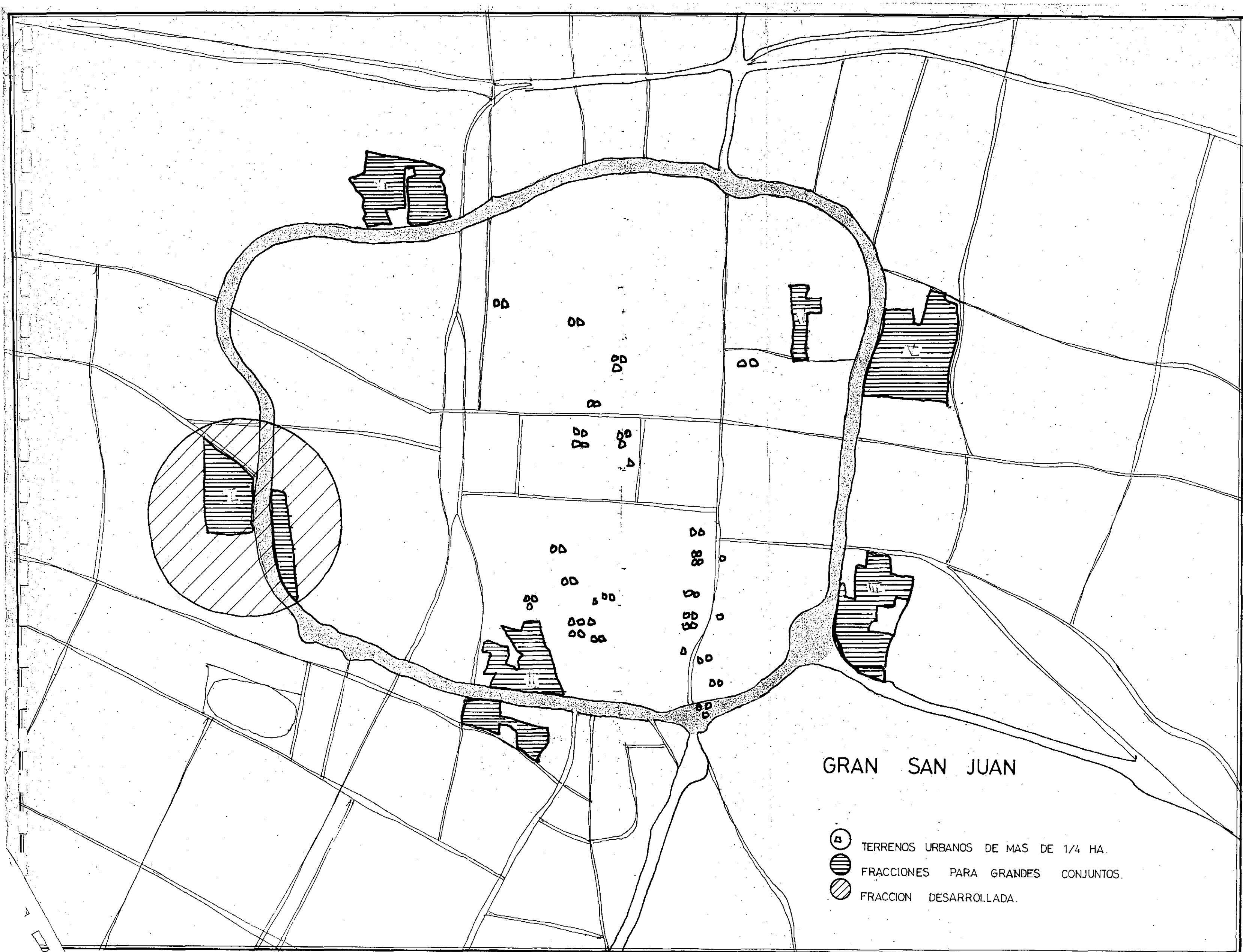


SECTOR OESTE

SUPERFICIE APROX.: 30 HA.

REFERENCIAS :

-  COMERCIO.
-  EDIFICIOS EN ALTURA: 12 NIVELES.
-  EDIFICIOS EN TIRA 4 NIVELES.
-  ESPACIOS VERDES PUBLICOS.
-  EQUIPAMIENTO: 1. SALUD
-  2. EDUCACION.
-  3. ESPARCIMIENTO.



4. CRITERIOS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y DE ABASTECIMIENTO. ,

Exagerando se puede decir que, tradicionalmente se ha tomado al conjunto residencial a financiar por el Estado, como una isla autosuficiente en materia de equipamiento.

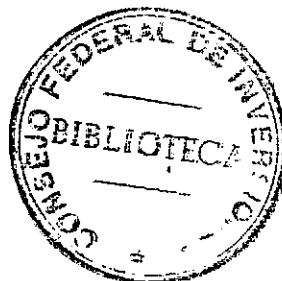
Esta situación tiende a ignorar la problemática urbana en la que se inserta el conjunto, trayendo aparejados problemas sociales y diferenciaciones que podrían sintetizarse en la expresión "los de adentro" y "los de afuera" que imposibilitan o dificultan la integración entre las personas y los grupos.

También se pueden crear situaciones de desequilibrio donde habría un conjunto dotado de todos los equipamientos en un barrio carente de ellos.

Con el fin de acercar soluciones a éstos y otros problemas urbanos, la propuesta consiste en definir áreas o polígonos (el barrio) que comprendan los terrenos donde se erigirá el o los conjuntos urbanos y determinar los déficits y posibles superavits en la prestación de los equipamientos.

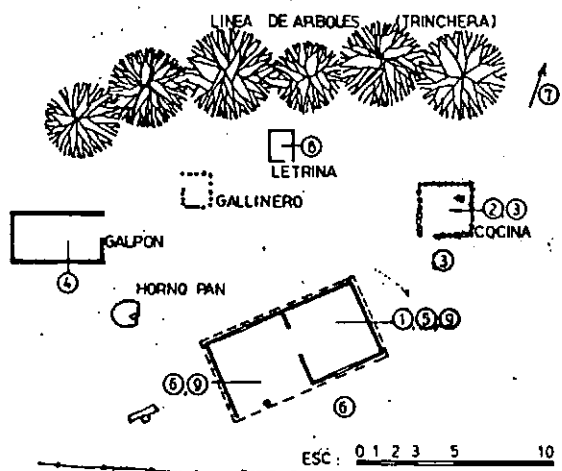
Así puede suceder que aparezcan en el barrio equipamientos que, como se encuentran o con pequeñas ampliaciones, pudieran satisfacer las necesidades de los nuevos y viejos vecinos.

Esta tarea de carácter típicamente municipal -la de identificar carencias, superavits y también calidad y



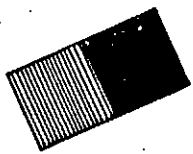
tipo de servicios prestados por los equipamientos- se debería integrar en el Consejo del Gran San Juan, con el aporte del Instituto Provincial de Vivienda (IPV) y la Dirección de Planeamiento Urbano.

PLANTA GENERAL



- 1 _ DORMIR
- 2 _ COCINAR
- 3 _ COMER
- 4 _ GUARDAR (TRABAJO)
- 5 _ GUARDAR (DOMESTICO)
- 6 _ ESTAR
- 7 _ LAVAR
- 8 _ HIGIENE
- 9 _ TAREAS HOGAR

TIPOS DE ESPACIOS

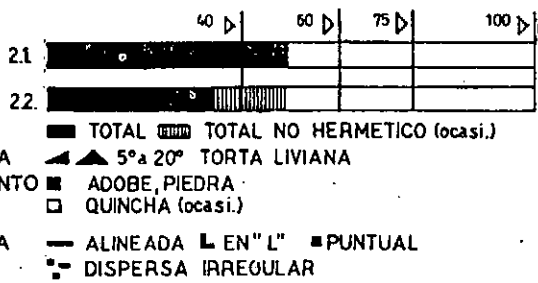


VIVIENDA ALINEADA DISPERSA CON GALERIA LATERAL
VIVIENDA AGRICOLA

- CERRADO
- SEMICERRADO
- ABIERTO

TIPOLOGIA

- I USO DE ESPACIOS SEGUN FUNCIONES
- II PROTECCION ANTE AGENTES EXTERIORES
- III SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIAL DE CUBIERTA
- IV SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIAL DE CERRAMIENTO
- V IMPLANTACION Y CONFIGURACION DE LA VIVIENDA

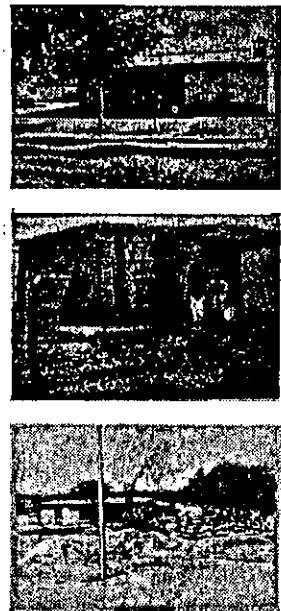


TIPO III SUB - TIPO 5 CUYANO OCCIDENTAL

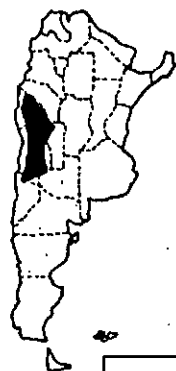
VIVIENDA GRAFICADA



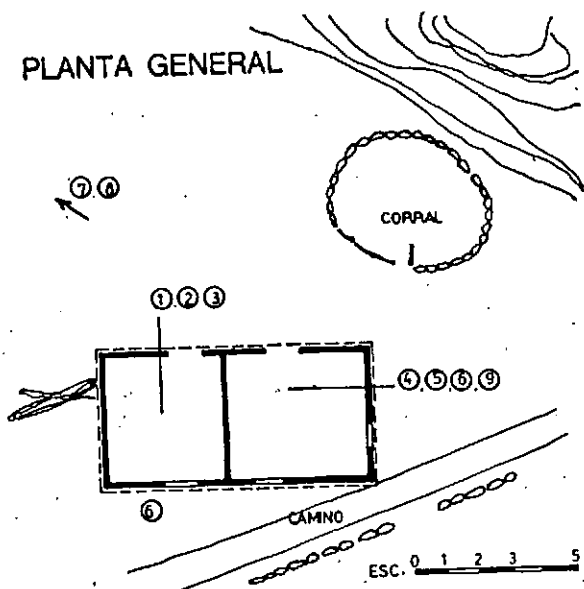
VARIANTES DEL TIPO



PLANILLA 12 A



PLANTA GENERAL



- 1. DORMIR
- 2. COCINAR
- 3. COMER
- 4. GUARDAR (TRABAJO)
- 5. GUARDAR (DOMESTICO)
- 6. ESTAR
- 7. LAVAR
- 8. HIGIENE
- 9. TAREAS HOGAR

TIPOS DE ESPACIOS

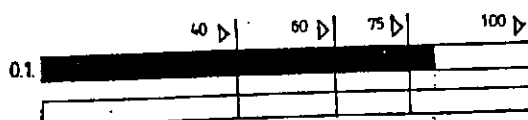


VIVIENDA ALINEADA DE CERRAMIENTO TOTAL
SIN ESPACIOS INTERMEDIOS

- CERRADO
- SEMICERRADO
- ABIERTO

TIPOLOGIA

- I USO DE ESPACIOS SEGUN FUNCIONES
- II PROTECCION ANTE AGENTES EXTERIORES
- III SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIAL DE CUBIERTA
- IV SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIAL DE CERRAMIENTO
- V IMPLANTACION Y CONFIGURACION DE LA VIVIENDA



- TOTAL
- 5° a 20° CHAPA (ocasional PAJA 21° a 45°)
- PIEDRA
- ALINEADA
- PUNTUAL

TIPO III SUB - TIPO 6 CORDILLERANO,

VIVIENDA GRAFICADA



PLANILLA 13 A



CUADRO N° 13 : CANTIDAD DE VIVIENDAS A CONSTRUIR POR AÑO POR SUBSISTEMA URBANO RURAL, SEGUN TASA DE CONSTRUCCION PARA EL REALOJAMIENTO DE LA POBLACION EN 50 AÑOS

	Cantidad Viv. c/ 1000 Hab./ año	Cantidad de viviendas por año y por Quinquenio					
		1985/	1990	1995	2000	2005	
GRAN SAN JUAN		Pobl.	347.531	412.757	490.226	582.234	691.570
Proyectada	9,96	Viv./año	3.461	4.111	4.883	5.391	6.887
		Viv./Quin- quenio	17.305	20.555	24.413	26.955	34.435
Deseada	6,33	Pobl.	304.506	316.880	329.760	343.126	357.111
		Viv./año	1.928	2.005	2.087	2.172	2.260
		Viv./Quinq.	9.640	10.005	10.435	10.860	11.300
RESTO OASIS CEN- TRAL		Pobl.	132.835	129.831	127.822	126.671	126.421
Proyectada	4,08	Viv./año	542	530	521	517	516
		Viv./Quinq.	2.710	2.650	2.605	2.585	2.580
Deseada	12,17	Pobl.	158.515	187.030	220.746	258.178	301.555
		Viv./año	1.929	2.375	2.686	3.142	3.830
		Viv./Quinq.	9.645	11.875	13.430	15.710	19.150
SUBS. OESTE		Pobl.	8.009	8.799	9.668	10.622	11.565
Proyectada	6,53	Viv./año	52	57	63	69	75
		Viv./Quinq.	260	285	315	345	375
Deseada	17,83	Pobl.	11.563	17.307	24.180	34.140	47.000
		Viv./año	260	308	431	609	838
		Viv./Quinq.	1.030	1.540	2.155	3.045	4.190
SUBS. NORTE		Pobl.	23.836	24.015	24.196	24.379	24.540
Proyectada	3,99	Viv./año	95	96	96	97	98
		Viv./Quinq.	475	480	480	485	490
Deseada	16	Pobl.	34.566	47.828	65.708	87.942	118.000
		Viv./año	533	765	1.051	1.407	1.888
		Viv./Quinq.	1.565	3.725	5.255	7.035	9.440
SUBS. ESTE		Pobl.	6.011	6.669	7.399	8.210	9.185
Proyectada	6,6	Viv./año	40	44	49	54	61
		Viv./Quinq.	200	220	245	270	305
Deseada	18,8	Pobl.	9.072	13.026	18.917	27.694	39.555
		Viv./año	171	245	356	521	744
		Viv./Quinq.	855	1.225	1.780	2.605	3.720
TOTAL PCIAL.		Pobl.	518.222	582.071	659.311	752.116	863.221
Proyectada	8,08	Viv./año*	4.190*	4.703	5.327	6.077	6.975
		Viv./Quinq.	20.950	23.515	26.635	30.385	34.875
Deseada	9,20	Pobl.	518.222	582.071	659.311	752.116	863.221
		Viv./año	4.767*	5.355	6.066	6.919	7.942
		Viv./Quinq.	23.835	26.775	30.330	34.595	39.710

* La diferencia en el total del número de viviendas se corresponde con la distinta composición familiar "proyectada" y "deseada".



PLANILLA N° 2

BALDIOS SIGNIFICATIVOS GRAN SAN JUAN - MAYORES DE 2.500 m² - 1982-86

DEPARTAMENTO	RESID. TIPO	SUP. BRUTA DESOCUPADA HA.	SUP. NETA SIN CALLES - 30% HA.	INCIDENC. DUEÑOS %	SUP. NETA EDIFICABLE HA.	F.C.T.		SUP. TOTAL EDIFICABLE		CANT. HABITANTES 20 m ² /hab.		DENSIDADES HAB./HA.			
						MIN.	MAX.	VIVIENDA MIN.	m ² MAX.	MIN.	MAX.	BRUTA		NETA	
												MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
CHIMBAS	R ₃	35,45	24,81	20	19,85	0,6	2,8	119.100	555.800	5.955	27.790	167	784	300	1.400
	R ₄	492,07	344,45	15	292,78	0,3	2,4	878.340	7.026.720	43.917	351.336	89	714	192	1.200
	R ₅	64,54	45,18	10	40,66	0,3	1,2	121.980	487.920	6.099	24.396	94	378	150	600
	R.	592,06	414,44		353,29			1.119.420	8.070.440	55.971	403.522	94	681	158	1.141
RIVADAVIA	R ₃	393,62	275,53	20	220,42	0,6	2,8	1.322.520	6.171.760	66.126	303.588				
	R ₄	139,44	97,60	15	82,96	0,3	2,4	248.880	1.991.040	12.444	99.552				
	R.	533,06	373,13		303,38			1.571.400	8.162.800	78.570	408.140	147	765	259	1.345
WATSON	R ₂	177,29	124,10	20	99,28	0,7	4,8	694.960	4.765.440	34.748	238.272	196	1344	350	2.400
	R ₃	62,15	43,50	20	34,80	0,6	2,8	204.800	974.400	10.440	49.720				
	R ₄	287,25	201,07	15	170,90	0,3	2,4	512.700	4.101.600	25.635	205.080				
	R.	526,69	368,67		304,98			1.416.460	9.841.440	70.823	492.072	134	934	232	1.613
POCITO	R ₄	35,85	25,09	15	21,83	0,3	2,4	63.990	511.920	3.199	25.596				
	R ₅	14,34	10,04	10	9,04	0,3	1,2	27.120	108.480	1.356	5.424				
	R.	50,19	35,13		30,87			91.110	620.400	4.555	31.020	90	618	147	1.005
SANTA LUCIA	R ₃	118,43	82,90	20	66,32	0,6	2,8	397.920	1.856.960	19.896	92.848				
	R ₄	85,25	59,67	15	50,72	0,3	2,4	152.160	1.217.280	7.608	60.864				
	R ₅	62,16	43,51	10	39,16	0,3	1,2	117.480	469.920	5.874	23.496				
	R.	265,84	186,08		156,20			667.560	3.544.160	33.378	177.208	125	666	214	1.135
CAPITAL	R ₂	217,40	152,18	20	121,74	0,7	4,8	852.180	5.843.520	42.609	292.176				
	R ₃	90,00	63,00	20	50,40	0,6	2,8	302.400	1.411.200	15.120	70.560				
	R.	307,40	215,18		172,14			1.154.580	7.254.720	57.729	362.736	188	1180	335	2.107
TOTALES	R.	2.275,24	1.592,63		1.320,86			6.020.530	37.493.960	301.026	1.874.698	132	824	228	1.419

10 →