

### CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ASESORAMIENTO EN PLANEAMIENTO URBANO
PROVINCIA DE SAN JUAN
ESQUEMA PRELIMINAR DE ZONIFICACION
DEL AREA DEL GRAN SAN JUAN

#### INTRODUCCION.

Cumplida la explicitación de las conclusiones del diagnóstico para el conglomerado urbano del Gran San Juan, corresponde iniciar la etapa de elaboración y propuesta de zonificación urbana en el marco del asesora miento en Planeamiento Urbano.

Dicha etaba deberá llevarse a cabo con la participación de los representantes de los municipios involucrados y la asistencia técnica de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano a través de la cual se desenvuelve esta cooperación técnica del C.F.I.

El esquema participativo planteado constituye la base para la institucionalización del Consejo Metropolitano del Gran San Juan, cuya propues ta fuera presentada por el C.F.I. en febrero de 1988.

Este Consejo se fundamenta en la necesidad de coordinar permanentemente las decisiones y propuestas de obras que afectan la estructura urbana de los usos del suelo de cada jurisdicción municipal, que integra el Area del Gran San Juan en el marco de las autonomías municipales consagradas por la Nueva Constitución Provincial.

De acuerdo con lo expresado no es conducente proponer un plano director del desarrollo urbano por parte de la asistencia técnica a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano provincial, sino un esquema de zoni ficación donde deberían plantearse los usos del suelo particularizados para cada jurisdicción municipal sin ataduras a un esquema de organización espacial más o menos rígido y abierto a la participación de las partes concurrentes.

Al efecto se estimó que podría ser un aporte a nivel de documento de trabajo el esquema preliminar de zonificación del conglomerado urbano, complementado con un conjunto de premisas a tener en cuenta, sustentadas en las conclusiones del diagnóstico urbano del Area y en la síntesis que el plano N°13 expresa de la estructura urbana existente.



# 2. ESOUEMA PRELIMINAR DE ZOMIFICACION DEL AREA DEL GRAN SAN JUAN PLANO N°14.

Como pautas que fundamentan el esquema preliminar de zonificación se re conocen las conclusiones del diagnóstico urbano, sin perjuicio de lo cual se creyó conveniente insistir sobre algunos aspectos relevantes.

Es prioritaria la definición de los límites del área urbana en función del espacio comprometido por los asentamientos que presentan continuidad.

Las bajas densidades de población predominantes en toda el área, incluídos los distritos centrales según lo que se ha podido visualizar en el plano N°13, nos indican la necesidad de promover la densificación para el mejor uso del suelo y la ocupación efectiva de los espacios vacantes de los sectores mejor servidos.

Esta densificación poblacional debería producirse en correspondencia con los nucleamientos de equipamiento y servicios coincidentes con las cabeceras de Departamento que es necesario consolidar. Asimismo se presentan otras concentraciones de equipamientos de tipo barrial que requieren con solidación a fin de estructurar áreas residenciales intermedias, y que se localizan sobre ó próximas a las trazas de los límites departamentales ó vías principales de acceso.

El uso industrial requiere especial atención dado que la localización de industrias es problemática y se ha producido en gran medida fuera de las zonas destinadas previamente a ese uso, creándose nuevas situaciones que es necesario tratar en particular a través de la definición de perímetros de asentamiento y tipologías compatibles con las condiciones ambientales.

El aspecto ambiental condiciona tambien al lugar de localización de la planta de tratamiento de efluentes cloacales de toda el área urbana cuya construcción es prioritaria en grado sumo, ya que la carencia actual debería limitar el crecimiento urbano en función de la contaminación existente a nivel del suelo, los acuiferos y la zona de disposición final en el Bajo de Segura, en el Departamento de Santa Lucía.

Teniendo en cuenta que la red cloacal sirve solamente al 21,5% de la población urbana(15,5% del área urbanizada) el resto realiza sus descargas en el propio suelo con afectación de las napas freáticas.

Por otra parte, en la zonificación actual existen sectores denominados Re que requieren estudios particularizados a efectos de revisar los usos previstos.

Concluyendo, la zonificación resultante deberá compatibilizarse con las aptitudes del suelo de acuerdo con las condiciones mecánicas de asentamiento y las recomendaciones derivadas de los estudios de microzonificación sísmica para el área de estudio.

Referente a la tipología de zonas, en principio se adoptan las mismas denominaciones del Código de Zonificación en vigencia, manteniendo los factores de ocupación del lote y de construcción total como el resto de los parámetros que definen cada zona en forma indicativa a efectos de su revisación en el Consejo Metropolitano del Gran San Juan.



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Factores de Ocupación de Lote y de Construcción Total según Código de Zonificación

## PARCELA

|            |     | lado m | เริกเ๋mo | superfic | ie minima | F0<br>%    |         | F.C.    | т.   |     |
|------------|-----|--------|----------|----------|-----------|------------|---------|---------|------|-----|
| C          | 1   | 20     | m        | 400      | m2        | 80         |         | 2,4     | _    | 6   |
| C          | 2   | 10     | m        | 200      | m2        | 60         |         | 1,2     | _    | 3,6 |
|            |     |        |          | > 5.000  | m2        | 30         | a 40    | 0,6     | _    | 1,8 |
| С          | 3   | 10     | n        | 200      | m2        | 60         |         | 1,2     | _    | 3,6 |
|            |     |        |          | >5.000   | m2        | 30         | a 40    | 0,6     | _    | 1,8 |
| R          | 1   | 20     | m        | 400      | m2        | 60         |         | 1,8     | _    | 4,8 |
| R          | 2   | 10     | m        | 300      | m2        | 70         | - 80    | 0,7     | _    | 4,8 |
|            |     |        |          | >5.000   | m2        | 30         | - 40    | 0,4     | _    | 2,4 |
| R          | 3   | 10     | m        | 300.     | m2        | 60         |         | 0,6     |      | 4,2 |
|            |     |        |          | >7.500   | m2        | 30         | - 40    | 0,6     | _    | 2,8 |
| R          | 4   | 12     | m        | 400      | m2        | 60         |         | 0,6     | _    | 1,2 |
|            |     |        |          |          |           | 30         | - 40    | 0,3     |      | 2,4 |
| R          | 5   | 20     | m        | 800      |           | 30         |         | 0,3     |      | 0,6 |
|            |     |        |          | > 15.000 | m2        | 30         | - 40    | 0,3     |      | 1,2 |
| R          | 6   | 37.5   | 50 m     | 1,500    | m2 no se  | establecen | valores | lotes o | quii | nta |
| I          | 1   | 37,5   | 50 m     | 1.500    | m2        | 40         | - 50    | 0,5     | _    | 1,5 |
| I          | 2   | 15     | m        | 400      | m2        | 50         | - 60    | 1 -     |      | 2   |
| \ <b>I</b> | l e | 37,5   | 50 m     | 1.500    | m2        | 30         | - 40    | 0,5 -   | _    | 1   |

