

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DEPARTAMENTO DE RAWSON – SAN JUAN PRIMERA ETAPA

INFORME FINAL

AGOSTO 2015



Esta publicación es resultado de los trabajos realizados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de Rawson (San Juan) -financiados por CAF, Banco de Desarrollo de América Latina- en el marco del Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.

**AUTORIDADES NACIONALES**

**Subsecretaria de Planificación Territorial de la Inversión Pública**

Arq. Graciela OPORTO

**Directora Nacional de Planificación Estratégica Territorial**

Arq. Marta AGUILAR

**AUTORIDADES PROVINCIALES**

**Gobernador de San Juan**

Ing. José Luis GIOJA

**AUTORIDADES MUNICIPALES**

**Intendente de Rawson**

Cdor. Juan Carlos GIOJA

## **EQUIPO DE TRABAJO**

**Municipalidad de Rawson – San Juan**

### **Dirección del Plan**

Arq. Fabián Pereyra

**Subsecretaría de Planificación Territorial de  
la Inversión Pública**

### **Coordinación institucional**

Arq. Alejo Balestri

### **Asesores**

Lic. Diego Vesciunas

Dra. Marian Santos

Lic. Carmen Penedo

Arq. Carla Galeota

## **EQUIPO TÉCNICO**

### **Coordinadora**

Arq. Celina Caporossi

### **Consultores**

Prof. Enrique Guardia

Arq. Leylén Victoria

Dra. María Gema Martínez

Ma. Prof. María Claudia Bartol

CPN Gabriel E. Peñafort.

Dra. Isabel Romero.

Prof. Enrique A. Guardia.

Arq. Leylén Victoria

Arq. Marianela Guidet

María Beatriz Torrezán

Dra. María Gema Martínez

## Indice

	Página
<b>A. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO DE USO DE SUELO PARA EL DEPARTAMENTO DE RAWSON SAN JUAN</b>	
<b>1. Marco General</b>	
1.1 Producción del suelo urbano en Departamento de Rawson	
1.2 Hacia una Agenda común Inter Departamental	
1.3 Modelo Deseado: Lineamientos Generales Y Particulares	—
1.4 . Criterios generales	
<b>2. Objetivos</b>	
2.1 Generales	
2.2 Particulares	
<b>3. Conceptos generales</b>	
<b>4. Criterios generales y manejo de áreas</b>	
4.1 Determinación de Zonas y Áreas en acuerdo con la Clasificación urbanística.	
<b>5. Uso generalizado por áreas</b>	
5.1 sobre el uso industrial	
<b>B. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN Y JERARQUIZACION DEL SISTEMA CONECTIVO PARA EL DEPARTAMENTO DE RAWSON.</b>	
Proyecto integrado: Conectividad, Forestación, Espacio Público	

En este informe se resume los avances en materia de Uso de suelo y su organización en el territorio para el Departamento de Rawson, se sintetizan por un lado las bases para una propuesta de ORDENAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO y por otro una propuesta de ESTRUCTURA CONECTIVA Y DE CENTRALIDADES acompañante, estas dos propuestas se encuentran interrelacionadas entre sí. Se pretende así, otorgar una estructura territorial equilibrada que posibilite no solo ordenar las actividades actuales sino dar soporte al crecimiento futuro.

## **A. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO DE USO DE SUELO DEPARTAMENTO DE RAWSON, SAN JUAN**

### **1- MARCO GENERAL**

#### **1.1 - Producción del suelo urbano en Departamento de Rawson**

En común con el Area Metropolitana de San Juan Con respecto a la Producción del Suelo Urbano el Departamento de Rawson, es escenario de diferentes dinámicas de crecimiento que impactan sobre su suelo, es posible identificar a grandes rasgos tres procesos diferenciados, en algunos casos inconexos entre sí con consecuencias para el conjunto:

**-Procesos de consolidación de la mancha urbana.** Con buen impacto pero sin planificación y en menor medida que los otros dos es el proceso de consolidación de los vacíos urbanos compactando la mancha en el sentido a la Ciudad Capital.

**-Procesos de expansión de la mancha urbana.** Hacia el oeste y hacia el este, es el estado a través de los conjuntos de vivienda y la aprobación de loteos el que paulatinamente extiende la urbanización. Estas extensiones se producen en forma inconexa, sin continuidad con la estructura conectiva y sobre suelo rural. Esta forma de urbanizar generan costos de urbanización diferidos ya que se inicia un proceso de presión sobre el suelo tendiente a su consolidación futura. No se observa una influencia importante de la autoconstrucción o el mercado privado en estos procesos.

**-Procesos de dispersión sobre suelo rural.** La aprobación de loteos abiertos y cerrados sobre el territorio semi-rural y rural de forma dispersa y discontinua van generando un nuevo escenario con grandes riesgos territoriales. Estos procesos se han acelerado en los últimos años se evidencia en forma incipiente pero con impactos de magnitud en la estructura territorial productiva y para el conjunto.

**Procesos de metropolización.** La conurbación con Ciudad Capital y la tensión de crecimiento hacia el sur le plantea al Departamento desafíos en cuanto a la definición de su rol en el marco del Area Metropolitana. Se observan en este sentido dos procesos a tener en cuenta:

- *Procesos de periferización.* Alentados por la cercanía y la buena conectividad, el Departamento es destino de aquellas actividades “expulsadas” de la ciudad capital: asentamientos informales, industrias, cortaderos, etc.
- *Extensión de la Centralidad.* La continuidad de la trama hacia el Departamento y la presencia de corredores viales que conectan el Centro con Villa Krause produce una tendencia a la expansión de la centralidad de la Ciudad Central con riesgo de pérdida de identidad de la Centralidad Tradicional de Rawson.

La presencia de un Area Urbana consolidada con muy buena dotación de servicios urbanos con un Centro Histórico –Villa Krause- de segunda magnitud dentro del Area Metropolitana y un Area Rural tradicional con una importante dinámica productiva constituyen las mayores potencialidades de la localidad.

Sin embargo, tanto los procesos de expansión discontinua y dispersión sobre el territorio productivo acentuados en las últimas décadas como consecuencia de los procesos de Metropolización configuran los mayores desafíos a la hora de organizar el crecimiento, en este sentido las mayores problemáticas detectadas son:

- Desarticulación espacial y social resultante de proyectos inmobiliarios privados y barrios de vivienda social que coexisten en el territorio de borde.
- Surgimiento de entornos urbanos en áreas agrícolas e industriales.
- Progresiva reducción de suelos con potencial para la agricultura.
- Avance de la urbanización con déficit en la calidad de los servicios que se distribuyen en red e insuficientes servicios sociales que produce al Estado costos de urbanización diferidos en materia de redes, infraestructura y equipamiento social.
- Desarticulación del mercado inmobiliario y financiero de la demanda.
- Estructura urbana con baja consolidación inicial asentada sobre las estructuras rurales productivas.
- Insuficiente marco normativo

## **1.2 Hacia una Agenda común Inter Departamental**

### **El Departamento Rawson en el contexto de la micro-region**

En la complejidad metropolitana el Departamento de Rawson debe ser líder en generar con los otros Departamentos y con la provincia instancias de coordinación sobre el manejo de las problemáticas comunes. En este sentido es necesario avanzar sobre una agenda que posibilite definir el crecimiento con cada uno de los Departamentos colindantes en acuerdo a las problemáticas comunes:

Con *Pocito* comparten un territorio homogéneo definido por la producción rural y las actividades industriales; **conurbación. Expansión urbana. Avance sobre suelo rural.**

Con *Rivadavia* y *Santa Lucía* el crecimiento de los bordes colindantes en materia de vivienda y el avance sobre el suelo rural. **Infraestructura.**

Y con la *Ciudad Capital* tanto los usos industriales como la expansión de la Centralidad son temas centrales a considerar en una agenda metropolitana, así como las problemáticas derivadas de la producción residencial. **Transporte.**

**9 de julio. Preservación ambiental. Arroyo aguas negras.**

El posible crecimiento futuro de las actividades productivas asentadas en el Departamento de Rawson es central para traccionar a la tendencia inversa de empleo y residencia en el territorio Departamental y desalentar el rol de “ciudad dormitorio”. En este sentido se propone la construcción de una **AGENDA DEPARTAMENTAL PARA EL AREA METROPOLITANA** basada en los siguientes puntos muchos de ellos mencionados en el Plan Metropolitano de San Juan:

- **Sistema de Centralidades.** Incorporación a la centralidad tradicional de Villa Krause en un sistema de centralidades metropolitanas con roles complementarios a partir del reconocimiento de la Centralidad de Villa Krause como una centralidad de segundo orden;
- **Pertenencia al Oasis productivo de San Juan.** Actividades, políticas y programas de protección y desarrollo que se enmarcan en el desarrollo productivo de la actividad agrícola teniendo presente que el 100% del territorio del Departamento de Rawson pertenece al Oasis.
- **La industria y los servicios derivados de la producción agrícola.** Programas y acciones tendientes al desarrollo industrial con los Departamentos Capital y Pocito especialmente aprovechando las ventajas comparativas del corredor Ruta n40.
- **Crecimiento poblacional y producción residencial.** Determinación sobre las problemáticas territoriales comunes en materia de producción residencial: planes de vivienda, loteos abiertos y cerrados así como la capacidad instalada en la ciudad construida.
- **conectividad**

Entre otros.

## **1.3 Modelo Deseado: Lineamientos Generales Y Particulares**

### **1.3.1 Lineamientos generales.**

Las propuestas se enmarca en los siguientes lineamientos generales que direccionan los objetivos para un Plan Territorial para el Departamento de Rawson, en todos los casos la meta-objetivo es fortalecer las políticas propias del Departamento otorgándole una identidad diferenciada en el contexto del Area Metropolitana y una capacidad de gestión propia sobre su territorio:

#### **POT Rawson hacia la equidad territorial**

**Lineamiento 1.** Definición, fortalecimiento y articulación de las políticas públicas del Departamento de Rawson con meta en la gestión sustentable del territorio

**Lineamiento 2.** Definición de su centralidad de segundo orden de conexión, atracción y articulación en el contexto de la Micro región.

**Lineamiento 3.** Definición de los ejes estratégicos del desarrollo productivo local con inclusión.

**Lineamiento 4.** El Departamento de Rawson fortalece y promueve procesos culturales que determinan su identidad territorial

Y en acuerdo con lo anterior se determina:

### **1.3.2 Lineamientos particulares de Ordenamiento Territorial para el Departamento de Rawson.**

#### **A. POSICIONAMIENTO TERRITORIAL CON RESPECTO A LA MICRO-REGIÓN.**

Marco de referencia para la articulación de políticas territoriales y líneas de desarrollo.

**B. DIFERENCIACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS URBANOS, INDUSTRIALES, RURALES Y SEMI-RURALES EN EL TERRITORIO.** Adoptando para tal fin criterios de compatibilidad, orden y buena administración del suelo urbano.

**C. DIRECCIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO Y REGULACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL.** En acuerdo con la dinámica poblacional actual y futura con criterios de Densidad, Compactación de la mancha urbana y calidad MedioAmbiental.

**D. RECUALIFICACIÓN DE LA CENTRALIDAD TRADICIONAL Y POSICIONAMIENTO COMO CENTRO DE SERVICIOS EN EL CONTEXTO REGIONAL.** **Puesta en valor**

## **1.4 . Criterios generales**

### **1.4.1 Producción de suelo urbano y localización**

Con respecto a la diferenciación de usos de suelo y para la definición de la producción de suelo urbano residencial y localización de población urbana se adoptan los siguientes criterios:

- La determinación de la compatibilidad entre actividades urbanas tiene como objetivo principal la protección de la población urbana en todos los casos. En segundo lugar la protección del medio ambiente debe dirigir estas decisiones.
- La consideración de las infraestructuras y recursos instalados a fin de potenciar y alentar las actividades productivas y de servicios y la distribución de la población en el territorio.
- La incidencia de las decisiones territoriales a fin de potenciar los recursos productivos, promoviendo e incentivando áreas específicas de desarrollo.
- La necesidad de direccionar el crecimiento urbano a fin de compactar la mancha urbana y **proteger los recursos productivos rurales**.

Uno de los temas centrales en el crecimiento futuro del Departamento de Rawson es de la producción de suelo destinado a residencia, en este punto podemos hacer algunas consideraciones a tener en cuenta para la proyección futura sobre las cuales se valoran los procesos actuales:

- **Para esa propuesta se valoriza positivamente aquellos procesos de urbanización que consideran a la residencia no como hecho aislado sino en el conjunto. Infraestructura, conectividad, accesos a los servicios, equipamientos, etc, constituyen elementos indisolubles a la vivienda.** La calidad de vida urbana y las condiciones de urbanidad son dependientes de estas interrelaciones.
- La disociación de la producción de suelo residencial de los componentes esenciales de la estructura urbana no solo atenta con las condiciones de vida sino que también **genera importantes costos de urbanización diferidos**, que son pagados por el conjunto de la sociedad en el tiempo.
- **La disociación del mercado de suelo de la demanda** y de las consideraciones de crecimiento produce una distorsión entre las necesidades reales de la población y un mercado financiero que actúa en el territorio alterando o dificultando el acceso a la vivienda.
- **Los procesos de consolidación, compactación y en algunos casos densificación** - esta última teniendo presente las modalidades culturales de la

localidad- son procesos deseables ya que optimizan los recursos en un breve período de tiempo a la par que protege el suelo rural. Por el contrario, la planificación urbana debe intentar evitar procesos de expansión o dispersión sin control del suelo urbano en sus distintas modalidades, así como la producción de suelo residencial por fuera del soporte infraestructural y de servicios necesario.

- **El Estado, en todos sus estamentos, interviene en la producción del suelo urbano** directamente, como en el caso de los conjuntos de vivienda social, o indirectamente, aprobando, permitiendo o prohibiendo el fraccionamiento de tierra por lo tanto es uno de los Actores principales y el líder necesario a fin de orientar políticas al respecto.

En este sentido se establecen los siguientes criterios con respecto a las tipologías residenciales detectadas en el diagnóstico:

- *Lote a lote.* En función de los baldíos urbanos detectados (un 6% de la mancha urbanizada) es deseable la aplicación de políticas tendientes a la consolidación de la mancha urbana así como a la densificación predial.
- *Conjuntos de vivienda.* Una de las tipologías dominantes que incorpora vivienda unifamiliar en lote con infraestructura construida por el estado, en este sentido resulta determinante las localizaciones que adoptan, persiguiendo el objetivo de compactación de la mancha urbana.
- *Loteos abiertos y cerrados.* La anexión de tierra con fines residenciales por fuera de la demanda y sin planificación es actualmente uno de los problemas más complejos. En este punto es indispensable tomar medidas regulatorias que determinen localización y tipo en función del crecimiento de la mancha urbana en su conjunto.

#### **1.4.2 Sobre la estructura urbana y territorial**

La estructura urbana-territorial del Departamento es emergente de los procesos de producción de suelo, así se registran dos zonas muy definidas con características diferenciadas en acuerdo con el uso predominante:

- Un área urbana consolidada. Que integra el Area Metropolitana del Gran San Juan en un continuo físico-espacial
- Un área rural consolidada. Que integra el Oasis Productivo de San Juan.

Si bien en el proceso de urbanización estas dos estructuras tienen un origen común ligado al minifundio y al sistema de riego, en la actualidad se diferencian por las siguientes características físicas:

- El área urbana presenta un soporte físico consolidado a baja densidad (55ha por hectáreas) y con buenos estándares de urbanización: calidad del espacio conectivo, calidad del espacio público, provisión de servicios e infraestructura.

- El área rural presenta también un soporte físico consolidado con sistema de caminos rurales en buen estado general y un complejo sistema de riego.

Es posible incorporar una tercera lectura territorial derivada de la presencia de la Ruta Nacional N40 que a modo de corredor inter regional genera una lógica radial hacia a la Ciudad Capital con otros patrones de asentamiento de las actividades. Se produce así un marcado déficit en la conectividad este-oeste, acentuada por las nuevas urbanizaciones en los dos sentidos de la expansión urbana.

Los actuales procesos de cambio y urbanización van modificando estas dos estructuras produciéndose nuevas áreas mixtas, complejas por la interconexión de usos en la mayoría de los casos inconexos entre sí. Estas áreas mixtas que surgen principalmente del avance de la producción de suelo residencial van generando un panorama por lo pronto complejo que requiere de una identificación de usos particular para su manejo.

### **1.4.3 Sobre La Producción. Industria y el Suelo Rural**

Como ya se señaló el Departamento de Rawson pertenece en un 100% al oasis artificial productivo del Gran San Juan. El aporte de agua bajo riego conforma un territorio particular caracterizado por las Colonias agrícolas organizadas en minifundios con cultivos muy diversificados. **Esta forma de producción debe ser comprendida en su aporte a la economía local y regional.** La actividad agrícola y sus servicios e industrias derivados es la más importante en cuanto a la definición de su rol en el contexto del Area, sin embargo con un aporte del 12% a la economía local es a su vez la que más se encuentra hoy en riesgo tensionada por la urbanización. **El carácter agrícola- productivo del Departamento debe ser promovido y requiere para su consolidación y protección de políticas específicas al respecto.** Desde un punto de vista territorial es necesario

#### **Corredor Agro-industrial.**

Derivado de lo anterior, se observan una serie de industrias y servicios dirigidas al agro principalmente asentadas sobre el corredor vial Ruta Nacional 40 y aprovechando las ventajas comparativas de cercanía y comunicación. La industria es una de la actividad más dinámica en el Departamento con valores que se aproximan en el aporte de empleo a la de ciudad capital (Rawson 22%). Es importante observar que estas actividades son atractoras de empleo además de encontrarse en estrecha relación con el carácter productivo del Area.

La actividad agrícola dentro del Oasis Tulum productivo de San Juan se presenta para el Departamento un conjunto de actividades productivas que se pueden ordenar de la siguiente manera a fin de tener para cada una políticas específicas:

- o Las agrícolas propiamente dichas, de cultivo y trabajo de la tierra;
- o Las logísticas y de servicio, derivadas del cultivo como el Mercado Concentrador, aprovechando las ventajas de cercanía y conectividad.

- Las industrias agro-técnicas
- Educación, promoción, capacitación.

Un escenario futuro debe encontrar a estas actividades articuladas entre si y dentro del conjunto del oasis. Es necesario también adoptar con urgencia medidas proteccionistas del suelo y de las actividades a fin de revertir los procesos de dispersión y pérdidas mencionados.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivos Generales**

Ordenar la distribución de población y sus actividades en el territorio con meta en el acceso equitativo al suelo y en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Regular el crecimiento físico futuro del Departamento de Rawson, diferenciando las áreas urbanizadas y urbanizables de aquellas con usos rurales.

Promover el desarrollo económico poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial y afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción y su base económica.

Otorgar instrumentos al Municipio para gestionar el suelo urbano y rural direccionando las fuerzas sociales y económicas.

Introducir conceptos de sostenibilidad y optimización de los recursos humanos y materiales en la forma que se desarrollan las actividades de la población en el territorio.

Consolidar los tejidos urbanos existentes y limitar la expansión urbana a zonas que permitan un acceso fácil, económico y equitativo a las redes, infraestructuras, servicios y equipamientos, priorizando el aprovechamiento y expansión racional de los existentes.

Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.

Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Municipio para la concreción de proyectos integrales.

### **2.2 Objetivos Específicos**

**Alentar procesos de densificación y compactación de la mancha urbana existente.** Con una densidad promedio de 55 habitantes por hectárea y una ocupación de la mancha urbanizada consolidada con aproximadamente un 90% un plan de ordenamiento de Uso de Suelo debe colaborar a aumentar la densidad promedio a la par de contribuir a la compactación de la mancha urbana en acuerdo con las tendencias de ocupación actuales.

**Reducir la incompatibilidad de actividades protegiendo la población.** Ordenar los usos industriales y aquellas actividades productivas incompatibles con el asentamiento poblacional.

**Mitigar los riesgos medio ambientales.** Visibilizando en el territorio aquellos procesos ambientales que puedan poner en riesgo a la población.

**Potenciar las actividades productivas y proteger el oasis productivo de San Juan.** Visibilizar las actividades productivas agrícolas y la forma particular que adoptan en el territorio a fin de protegerlas y potenciarlas.

**Reconocer las áreas de mayor vulnerabilidad social a fin de poder dirigir políticas públicas tendientes a revertir estos procesos.** Reconocimiento de los barrios con mayor vulnerabilidad social a fin de proponer políticas específicas.

**Reconocer áreas de Oportunidad urbana.** Detectar áreas que por su posición estratégica posibiliten crear instrumentos de reconversión urbana con el liderazgo del Municipio.

**Detectar áreas especiales para direccionar políticas públicas específicas.** Seleccionar áreas con ventajas comparativas que posibiliten crear programas públicos con liderazgo del municipio.

**Potenciar las Centralidades existentes.** Potenciar las áreas con características de centralidad y potenciar las actividades comerciales, de servicios y culturales ligadas a consolidar los aspectos identitarios del Departamento.

**Otorgar estructura conectiva y legibilidad a la trama existente.** Fortalecer los corredores viales existentes con usos compatibles y organizar la trama conectiva en función de las expansiones urbanas detectadas.

### 3- CONCEPTOS GENERALES

Conceptos básicos a tener en cuenta con respecto al ordenamiento de los usos del suelo urbano.

#### 3.1. Clasificación urbanística del suelo

**Suelo Urbanizado.** Es aquella parte del suelo urbano fraccionado y provisto de infraestructura mínima, con ocupación o sin ella, pero destinado a albergar las actividades propias de una ciudad. En otros términos, es la parte del suelo urbano que no es rural.

**Suelo Rural.** Suelo con destino productivo de carácter Rural con actividades agro-productivas.

**Suelo Urbanizable.** es aquel territorio apto para ser urbanizado, vinculado a la aplicación de políticas de completamiento y crecimiento de la urbanización existente, a través de procesos de urbanización programados o condicionados, dependientes de las preexistencias y exigencias de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos. En otros términos, es el suelo rural a urbanizar de manera prioritaria por sus condiciones y las oportunidades que en él residen.

**Suelo No Urbanizable.** es el no apto para ser urbanizado y sólo admite operaciones de subdivisión con destino al uso rural, relacionado con la producción agropecuaria, forestal y fruti hortícola. En otros términos, es aquel cuya urbanización para el asentamiento poblacional queda postergada.

### **Términos referidos a los Usos del Suelo**

**Usos del suelo:** Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que sedesarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

**Uso predominante o principal:** El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

**Uso complementario:** El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada zona.

**Uso no conforme:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona en que esté ubicado.

**Uso no permitido o prohibido:** El que por sus características no es compatible con el carácter de una zona.

**Usos requeridos:** Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento y evitar molestias e impactos negativos.

### **3.2 Limites y Zonas**

Se considera como Límite Urbano el establecido por la D.P.D.U (Dirección Provincial de Desarrollo Urbano) del Gobierno Provincial de San Juan que diferencia el AREA URBANA del AREA RURAL. (Ver las respectivas ordenanzas a tal fin) para el Departamento de Rawson.

Se propone para el ordenamiento del suelo las siguientes zonas:

Para el AREA URBANA:

AU. Area Urbana

AEO. Area extensión oeste

AEE. Area extensión este

C.R40. Corredor Ruta 40

Para el AREA RURAL:

AR. Medanito

AR. Medano

AR. Co. Rodas

AR. Co. Sarmiento

AR. Co. Barbosa

### **DENTRO DEL LIMITE URBANO**

AREA URBANA. Area de usos destinados al asentamiento de población con características de consolidación y dotación de infraestructura urbana. Predominantemente de usos residenciales intensivos y complementarios: comercios, servicios, equipamientos e instituciones.

- Área Especial Villa Krause
- Areas de Rehabilitación Urbana

AREA URBANA DE EXTENSIÓN. Areas que por sus características de cercanía al área urbana tiene condiciones infraestructurales para su ampliación.

AREA DE RESERVA URBANA. Areas que se determina diferir su urbanización hasta el completamiento en un 75% de las áreas de expansión.

AREA DE USO MIXTO. Areas dentro del límite urbano con predominancia de usos mixtos, rururbanos, donde conviven las urbanizaciones residenciales con zonas destinadas a usos rurales: cultivos, agro industrias, etc.

CORREDORES. Lotes frentistas a los ejes estructurantes de la trama urbana con características especiales de usos mixtos urbanos: residenciales, comerciales y de servicios sobre los que se promueve mayor densidad edilicia.

AREA ESPECIAL. Areas de oportunidad urbana.

EQUIPAMIENTO ESPECIAL. Area de carácter especial destinadas para la promoción de Equipamientos de Escala Departamental-Regional o Provincial destinados a Usos Públicos masivos y/o productivos, o de Infraestructura de Interés Estatal.

### **DENTRO DEL LIMITE RURAL**

AREA RURAL: Area de predominancia de suelo natural y/o antropizado para usos productivos rurales agrícolas, existentes o potenciales.

COMUNIDADES RURALES. (Algunas de ellas coincidentes con ZEIS - Zona Especial de Interés Social-). Identificación de los asentamientos poblaciones existentes dispersos dentro del Area Rural.

CENTRO DE SERVICIOS RURALES. Concentración de servicios y equipamientos comunitarios dentro del área rural que brindan servicios.

LOTEO RURAL. Fraccionamiento destinado a vivienda unifamiliar permanente o transitoria en el área rural no menor a 1500/ 2000m<sup>2</sup>

EQUIPAMIENTO ESPECIAL. Equipamiento Especial: Area de carácter especial destinadas para la promoción de Equipamientos de Escala Departamental-Regional o Provincial destinados a Usos Públicos masivos y/o productivos, o de Infraestructura de Interés Estatal.

UNIDAD PRODUCTIVA MINIMA. Fraccionamiento de Suelo Rural mínimo cuyo destino es la producción rural: cultivo y actividades agropecuarias.

## **4- DETERMINACIÓN Y CRITERIOS DE MANEJO POR ÁREAS**

Desde el punto de vista territorial para su manejo y con meta en un Plan de uso de Suelo se reconoce y propone las siguientes áreas:

***Área urbana propiamente dicha.***

Es deseable un área más densa desde lo residencial y más mixta desde los servicios aprovechando y potenciando la identidad de Villa Krause como bien patrimonial de la comunidad.

*Políticas de densificación y compactación.*

- Alentar políticas de densificación de dos a tres viviendas por lote teniendo presente que la forma de ocupación culturalmente incorporada es la vivienda unifamiliar. Se produce así un aprovechamiento del tamaño de lote existente en este sentido.
- Compactación de la mancha con la localización de los futuros planes de vivienda en los vacíos urbanos del área.

*Políticas de centralidad.*

- Reconocimiento de la Centralidad urbana. Como Centro Tradicional anclando los valores patrimoniales e identitarios. Como Centro de Servicios.
- Grandes proyectos urbanos con actividades atractoras de escala metropolitana.

*Políticas de Calidad Ambiental y Paisaje Urbano.*

- Relocalización industrial
- Arbolado y espacios públicos urbanos.

***Área de extensión este y oeste.***

Estas áreas por ser las de mayor tensión a la urbanización y con mayor compromiso requieren de una política clara de suelo.

Al Este la presencia del corredor ruta 40 permite como se señaló un corredor Industrial y de servicios agrícolas potente si se ordenan los usos de suelos. El oeste más comprometido por la urbanización requiere de políticas de compactación y de “suelo mixto” que convivan los usos residenciales y los productivos. Es necesario también políticas claras de crecimiento de la infraestructura instalada acorde al crecimiento. En todos los casos estas áreas se localizan dentro del Limite

***Area Semi-rural y rural.***

Se considera Medano y Medanito deben poseer un plan sectorial que les permita un manejo del suelo particularizado. Se introduce además el concepto de “suelo mixto” a fin de poder definir áreas de convivencia residencia y producción. Es deseable además revertir los procesos de dispersión protegiendo las áreas de cultivo extensivas.

***Ruta N40.*** Identificación a la Ruta N40 como corredor productivo con un plan especial de usos y promoción.

***Villa Krause: centro tradicional, centro de servicios, centralidad extendida.***

Tres conceptos asociados a la Centralidad se determinan para este estudio en función de generar políticas activas con respecto a la Centralidad de Villa Krause: *Centralidad Tradicional, Centro de Servicios y Centralidad Extendida*, considerando que los tres integrados definen el área en cuestión.

*Centralidad Tradicional.* Consideración del centro como bien patrimonial, y testigo físico de la historia del Departamento, esencial en la consolidación identitaria de la comunidad. Las Instituciones civiles y culturales juegan un rol central en este aspecto.

*Centro de Servicios.* Villa Krause constituye un centro de segundo orden en el Área Metropolitana, atractor comercial de la Micro-región de pertenencia. En este sentido es posible reforzar su carácter como fuente de empleo para la población.

*Centralidad expandida.* Hay que tener presente que también configura **una centralidad extendida** con respecto a la Ciudad de San Juan a través de los corredores viales. El riesgo de no mediar políticas específicas es la pérdida identitaria de la centralidad por crecimiento de la centralidad de San Juan. En este sentido en todos los casos constituye una potencialidad para el Departamento por el nivel de influencia que ejerce Villa Krause en el arco sur del Área pudiendo complementar y atraer actividades centrales aprovechando la excelente conectividad y cercanía con la Ciudad Capital.

En acuerdo con lo anterior se proponen los siguientes criterios:

- Reforzamiento de la Centralidad Tradicional con programas sociales, culturales y patrimoniales. Identificación de Áreas/edificios a recualificar para tal fin.
- Ordenamiento del Centro Comercial de Servicios y promoción de actividades de servicios terciario a fin de aumentar la independencia con la Ciudad Capital.
- Detección de Áreas de Oportunidad que posibilite la gestión del Municipio a través de grandes proyectos urbanos.

#### **4.1 Determinación de Zonas y Áreas en acuerdo con la Clasificación urbanística.**

##### ***Según la tendencia deseable de urbanización y crecimiento.***

*Área Urbana de Expansión.* Zonas, áreas de expansión de los usos urbanos determinadas por el Municipio a fin de priorizar la urbanización conjunta con la extensión de servicios, si fuera necesario, con meta en la compactación de la mancha urbana.

*Área de Reserva Urbana.* Zonas, áreas de uso urbano diferido determinadas por el Municipio que constituyen una reserva de tierra a fin ordenar el crecimiento en el Departamento.

##### ***4.1.1 Según usos y ocupación del suelo.***

**4.1.1.a Generales.** Zonas o Áreas del territorio que comprende el Departamento con tendencias de uso y forma de ocupación predominante.

*Area Urbana.* Área urbana propiamente dicha que presenta fraccionamiento y usos urbanos con infraestructura instalada.

*Área Urbana de Extensión.* Áreas de extensión de la urbanización con presencia de loteos y/o Barrios periféricos al Area Urbana.

*Area MixtaRur-Urbana.* Áreas de usos mixtos Rurales, agrícolas con presencia de loteos dispersos.

*Area Rural.* Área con predominio de usos rurales, agrícolas y suelo natural con infraestructura rural.

**4.1.1.bEspecíficos.** Zonas, áreas, corredores cuyas características le confiere singularidad para un manejo específico por parte del Municipio.

*Corredores.* Usos dispuestos a lo largo de las vías estructurantes seleccionadas a fin de otorgarle indicadores diferenciados y consolidar la estructura física-espacial y de usos. Se distinguen dos tipos:

- **Corredores Productivos:** Con asentamiento prioritario de Industrias, Servicios y Grandes equipamientos. Por ej. Ruta Nacional N40 **MEDANO MEDANITO**
- **Corredores de Densidad, Comerciales y de Servicios:** Con asentamiento de usos prioritarios de Servicios y comercios compatible con uso residencial con mayor densidad edilicia deseada.

*Equipamientos Especiales.* Equipamientos, Predios, Actividades Urbanas existentes o propuestas de escala con usos de servicios, productivos, comerciales o mixtos capaz de constituirse en referentes urbanos y puntos atractores para el Municipio.

*Áreas Especiales.* Áreas que por sus características diferenciadas requieren de políticas específicas y un marco normativo propio.

- **Area Especial Villa Krause.** Tendiente a un manejo especial de la Centralidad Histórica para su Puesta en Valor.
- **Area Especial Complejo Ferroviario.** Área de Oportunidad para un Proyecto Urbano integral.
- **Areas de Rehabilitación.** Barrios Villa San Damian, Villa Italia, Villa Hipódromo y Villa Rosas, sector oeste de Villa Krause de alta vulnerabilidad en entornos degradados.
- **Area de Riesgo ambiental.** Áreas de riesgo para el asentamiento poblacional.
- **Area de Protección ambiental.** Según ordenanza.

## 5. USOS GENERALIZADOS POR AREAS.

**Principales, secundarios, compatibles y no compatibles**

**AREA URBANA:**

Area consolidada con más del 90% de ocupación y presencia de la Centralidad Tradicional Villa Krause. Su estructura consolidada y con buena dotación de servicios proviene de la sub-división del loteo rural conurbada con la Ciudad Capital.

USO PREDOMINANTE: **RESIDENCIAL**. Presenta una importante consolidación del tejido a baja densidad, Con predominancia de vivienda individual en lote. No se evidencian Procesos de densificación significativos. Sectores de riesgo Habitacional en Villa Krause

USOS PRINCIPALES: **COMERCIAL, SERVICIOS, EQUIPAMIENTO**

USOS NO COMPATIBLES: **INDUSTRIA. (Según tipo)**

#### **AREA DE EXPANSIÓN OESTE:**

Presenta una importante dinámica de expansión de la mancha urbanizada producto de la acción del estado con la localización de planes de vivienda social sin continuidad con el Area Urbana.

CARÁCTER SEMI-RURAL: USO PREDOMINANTE: **RESIDENCIAL**. De borde y periférico. **AREA DE CULTIVOS**.

USOS COMPATIBLES: **GRANDES EQUIPAMIENTOS- INDUSTRIA (Según tipo)**

#### **AREA DE EXPANSION ESTE:**

Presenta una dinámica de expansión de la mancha urbanizada producto de la acción del estado con la localización de planes de vivienda social. Se suma la iniciativa Privada a través de los loteos abiertos.

**CORREDOR RUTA 40:** Corredor de usos MIXTOS. Residenciales, industriales y de servicios. USOS COMPATIBLES Y NO COMPATIBLES: Industrial y Residencial dependiendo del Tipo de Industria. LOGISTICAS. TIC'S Presencia de importantes BALDIOS.

#### **MEDANO-MEDANITO:**

AREA MIXTA. PREDOMINANTEMENTE CULTIVOS INTENSIVOS. USOS RURALES Y ESTRUCTURA RURAL. MEDANO DE ORO presenta la mayor cantidad de loteos.

AREA RURAL: **USO PREDOMINANTE: CULTIVOS INTENSIVOS**. USOS INCOMPATIBLES: **Residencial: disperso**

#### **AREA RURAL:**

Área de usos predominantes AGRICOLAS PRODUCTIVOS, AREAS NATURALES PARA PROTECCION Y RESERVA. USOS INCOMPATIBLES: **Residencial disperso**

### **5.1 Sobre el Uso Industrial**

Dado el nivel de desarrollo de la actividad industrial dentro del Departamento de Rawson es importante establecer pautas para su ordenamiento. A tal fin es necesaria una primera clasificación en vistas a poder clasificar el impacto de la Industria y su localización en acuerdo a los siguientes ítems que a continuación se desarrollan.

**5.1.1- EL uso del suelo industrial - o asimilable - implica el desarrollo de las siguientes actividades:**

a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral. b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material). Y que se califican como sigue:

a) Inocuas: las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

b) Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

c) Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

c) Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

e) Peligrosas, inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

**5.2- Sobre la Localización**

Se tendrá en cuenta según el área el tipo y la clasificación de industria y escala en acuerdo con la actividad residencial.

AREA URBANA. Preferentemente establecimientos no mayor a 100m<sup>2</sup> cuya actividad sea inocua para la salud humana.

AREA DE EXTENSION. Establecimientos mayores de 100m<sup>2</sup> con control de su actividad siendo compatible con la residencia.

CORREDOR N40. Con preferencia de localización. Establecimientos mayores de 100m<sup>2</sup> con control de su actividad siendo compatible con la residencia.

AREA RURAL. Prohibidas las actividades agro industriales incompatibles con al residencia en Medano y Medanito.

Plan de Ordenamiento Territorial de Rawson (San Juan) – Primera Etapa

<b>AREA URBANA</b>			
<b>OBJETIVOS</b> -Ordenar los usos Rurales y controlar La dispersión sobre suelo rural -Consolidar los corredores comerciales y de servicios -Otorgar claridad en el manejo de áreas con características especiales -Ordenar usos incompatibles -Puesta en valor Villa Krause			
<b>A R E A  U R B A N A</b>	<b>Areas</b>	<b>Usos e Indicadores</b>	<b>Proyectos/programas</b>
	<b>AREAS ESPECIALES</b>		
	<b>AREAS DE REHABILITACIÓN URBANA: VILLA SAN DAMIAN</b>	<b>Normativa especial por area. USO RESIDENCIAL</b>	<b>PROYECTO DE REGULARIZACION DOMINIAL: VILLA SAN DAMIAN  PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS</b>
	<b>AREA ESPECIAL VILLA KRAUSE</b>	<b>Normativa especial por area USO MIXTO: COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONES, RESIDENCIAS</b>	<b>PROGRAMA PUESTA EN VALOR PATRIMONIAL (puesta en valor casas patrimoniales, circuitos culturales)  PROYECTO PUESTA EN VALOR ESPACIO PÚBLICO (Solado, forestación, luminaria)  PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DEL COMERCIO</b>
	<b>AREA PREDIO FERROCARRIL LA SUPERIORA (en conjunto con Conector Sur)</b>	<b>Normativa especial por area EQUIPAMIENTOS ESPECIALES</b>	<b>PROYECTO ESPECIAL</b>
	<b>CORREDORES</b>		
	<b>Co1- Estructurantes Urbanos Usos Mixtos (RES-COM-SERV) (Cochera) - Cercano a C3 FOS% 80 - Hasta 5 pisos Co2- Estructurantes Departamento Usos Mixtos (RES-COM-SERV- GRANDES EQUIPAMIENTOS) FOS %60 Co3- Vías de borde Usos Mixtos (RES-COM-SERV- GRANDES EQUIPAMIENTOS) RETIROS DE BORDE</b>	<b>PROYECTO VIAL. Jerarquización de vías. Forestación, veredas, ciclovías.</b>	

**ZONA URBANA**

Areas	Indicadores	Proyectos/programas
<b>RESIDENCIALES (R)</b>		
Área: R3	RESIDENCIAL Propiedad Horizontal - Subdivisión Simple con lote Mínimo 600 m2 maximo 2 viviendas FOS 80% Lote Urbano Mínimo 300m2	PROGRAMA DE DENSIDAD PREDIAL (Consolidada al 90% se busca ordenar y promover la densidad predial regularizando las situaciones de dos viviendas en un lote existente y promoviendo la Propiedad Horizontal)

**ZONAS URBANAS DE EXTENSION ESTE Y OESTE**

**OBJETIVOS**

- Regularizar los nuevos loteos orientando su localización a fin de compactar la mancha urbana
- Contribuir a consolidar una estructura clara y ordenada
- Promover las actividades urbanas de servicios complementarias a la residencia
- Controlar la expansión
- Proteger la actividad agrícola



Areas	Indicadores	Proyectos/programas
<b>EQUIPAMENTOS ESPECIALES ESPECIALES</b> Área de carácter especial destinadas para la promoción de Equipamientos de Escala Departamental-Regional o Provincial destinados a Usos Públicos masivos y/o productivos, o de Infraestructura de Interés Estatal.	Normativa particular <b>USOS MIXTOS. Promoción para grandes Equipamientos de Servicios, comerciales y sociales</b>	- PROGRAMA CENTRALIDADES. Poner en Valor y crear nuevos puntos de centralidad de Equipamientos comerciales, de Servicios y Sociales.
Área: R4	RESIDENCIAL Complementario: COMERCIO Y SERVICIO FOS 80% Lote Urbano Mínimo 600m2	- PROYECTO VIAL. Jerarquización de vías. Forestación, veredas, ciclovías.

Plan de Ordenamiento Territorial de Rawson (San Juan) – Primera Etapa

Áreas	Indicadores	Proyectos/programas
<b>AREA MIXTA</b> Area rur-urbana. Areas con mixtura de actividades residenciales -Conjuntos o Loteos existentes , y parcelas productivas rurales de producción intensiva.	FOS 40% Lote Urbano Mínimo 800m2 Control de la Urbanización con prioridad a las Parcelas Rurales	

**APA- Area de Protección Ambiental**

Áreas	Indicadores	Proyectos/programas
Area de Protección Ambiental  Areas que por sus condiciones ambientales no es compatible con el asentamiento poblacional y que requieren de un manejo particular.	Según ordenanzas: Ord 6048 Ord 6645 - Art. 4	PROYECTO PARQUE SUR y VIVERO MUNICIPAL

**CORREDOR N 40**

Áreas	Indicadores y Usos	Proyectos/programas
Corredor Productivo	Usos MIXTOS Industria y grandes equipamientos de Servicios y logistica. Residencial compatible Area de mortiguación: 10m en parcelas frentistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PROMOCION INDUSTRIA Y SERVICIOS AGRICOLA</li> <li>- PROYECTO VIAL</li> </ul>

**AREA RURAL**

- OBJETIVOS**
- -Ordenar los usos Rurales y controlar La dispersión sobre suelo rural
  - -Identificar y potenciar los usos rurales
  - - Preservar los modos de vida y formas de ocupación características del ambiente rural
  - Proteger la actividad agrícola



Areas	Indicadores	Proyectos/programas
<b>MEDANITO</b>	Usos: Predominante - Agrícola intensivo Complementario - Residencial Centro De Servicio Rural Comunidad Rural:.....Villa <u>Quintan</u> y Villa Navidad Loteo Rural  Unidad Productiva: ..... 2 a 2,5 ha <b>ZEIS.</b>	- <b>PROGRAMA CENTRALIDADES. Poner en Valor CENTRALIDADES RURALES</b>
<b>MEDANO DE ORO</b>	Usos: - Agrícola intensivo - Ganadería extensiva Unidad Productiva: - Oeste de calle Punta del Monte y Norte de Calle 5..... 2 a 2,5 ha - Este de calle Punta del Monte y Sur de Calle 5.....5ha Centro De Servicio Rural:..... Villa Bolaños Comunidad Rural/Loteo Rural <b>ZEIS.</b>	- <b>PROGRAMA CENTRALIDADES. Poner en Valor CENTRALIDADES RURALES</b>

Plan de Ordenamiento Territorial de Rawson (San Juan) – Primera Etapa

**AREA RURAL**

Areas	Indicadores	Proyectos/programas
Co. SARMIENTO	Usos: Predominante - Agrícola intensivo Complementario: Unidad Productiva: ..... 2 a 2,5 ha Comunidad Rural APA. Riesgo Medio-ambiental	-PROYECTO PARQUE SUR Y VIVERO MUNICIPAL
Co. Barboza	Usos: Predominante - Agrícola intensivo - Ganadería extensiva Unidad Productiva: .....5ha Comunidad Rural	

## Gráfico N1 SINTESIS MODELO ACTUAL

### Síntesis Modelo actual

#### PROCESOS PRODUCCION DEL SUELO URBANO

##### - Procesos de consolidación de la mancha urbana.

En el sentido a la Ciudad Capital, sin planificación.  
(importante capacidad fundiaría)

##### - Procesos de expansión de la mancha urbana.

Hacia el oeste y hacia el este y norte.

Acción del estado: planes de vivienda y aprobación de loteos

Estas extensiones se producen en forma inconexa, sin continuidad con la estructura conectiva y sobre suelo rural.

##### - Procesos de dispersión sobre suelo rural.

Loteos abiertos y cerrados sobre el territorio semi-rural y rural de forma dispersa y discontinua.

#### ACTIVIDADES POR CORREDORES

Ruta 40: Industrial y grandes equipamientos. Sin planificación

Ejes comerciales: Sarmiento y Mendoza. CENTRALIDAD EXPANDIDA

#### CENTRALIDAD TRADICIONAL

Villa Krause. Sin plan o puesta en valor. Situaciones De riesgo ambiental

#### SUELO DESTINADO A LA PRODUCCION AGRICOLA

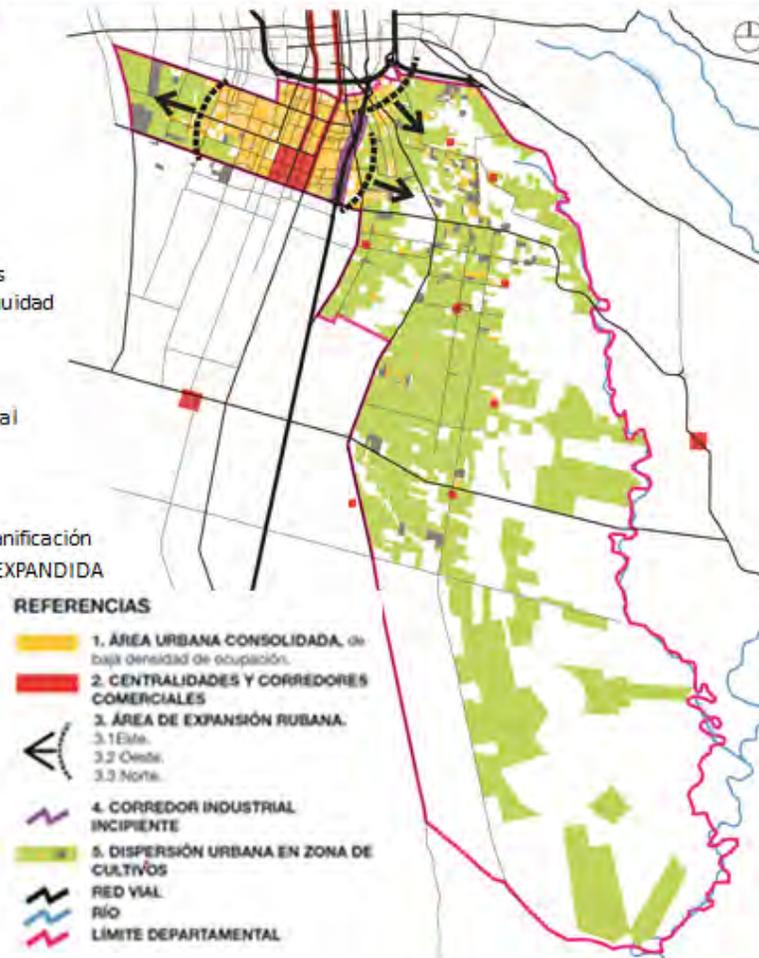


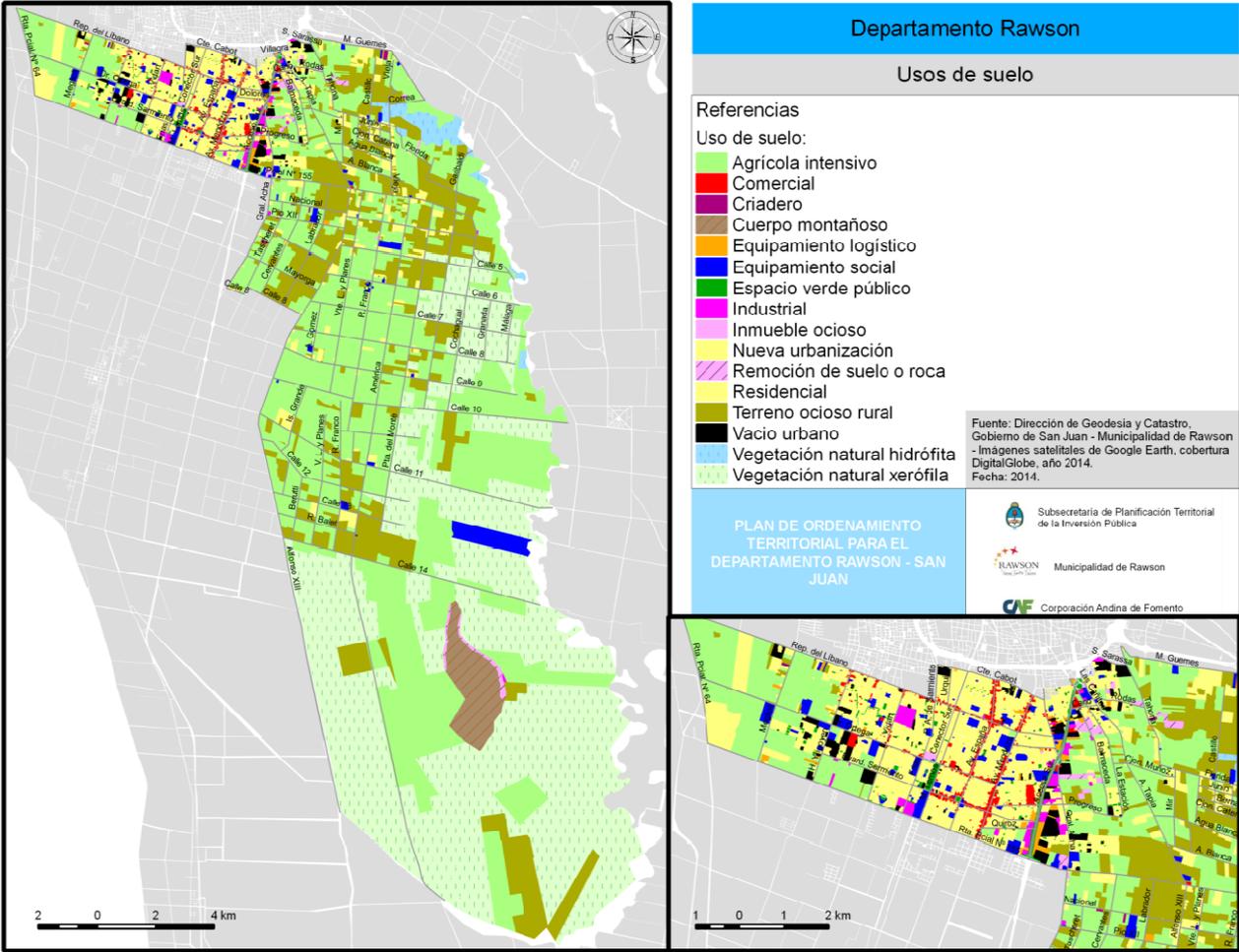
Gráfico N2 SINTESIS MODELO PROPUESTO

**MODELO DESEADO**  
**HACIA UNAMAPA DE USOS DE SUELO**

REFERENCIAS	
	<b>1. ÁREA URBANA CONSOLIDADA.</b> Aumento de densidad y protección urbano-ambiental.
	<b>2. CENTRALIDADES Y CORREDORES COMERCIALES.</b> 2.1 Plan especial para Villa Krause 2.2 Área de oportunidad: Proyecto Urbano. Predio ferroviario sobre Conector Sur. 2.3 Conexión con Villa Abetasain. 2.4 Reforzamiento de centralidades rurales.
	<b>3. ÁREA DE EXPANSIÓN RURANA.</b> 3.1 Este: área mixta, con predominancia industrial / grandes equipamientos.
	3.2 Oeste: área mixta, cultivos y residencia.
	3.3 Sur: área mixta, cultivos y residencia.
	<b>1. CONSOLIDACIÓN DE CORREDOR INDUSTRIAL RURA 40.</b> Junto a Poitios.
	<b>5. ORDENAMIENTO DE LOTEOS EN ÁREA RURAL Y SEMI RURAL.</b> 5.1 Plan especial Medañitos. Reforzamiento de la centralidad rural y concentración de loteos en V. Natividad y Quintal. 5.2 Restitución parcelaria.
	<b>RED VIAL</b>
	<b>RÍO</b>
	<b>LÍMITE DEPARTAMENTAL</b>



Gráfico N1 SINTESIS MODELO ACTUAL



**Gráfico N4. AREA URBANA Y RURAL. LIMITES Y ZONAS**

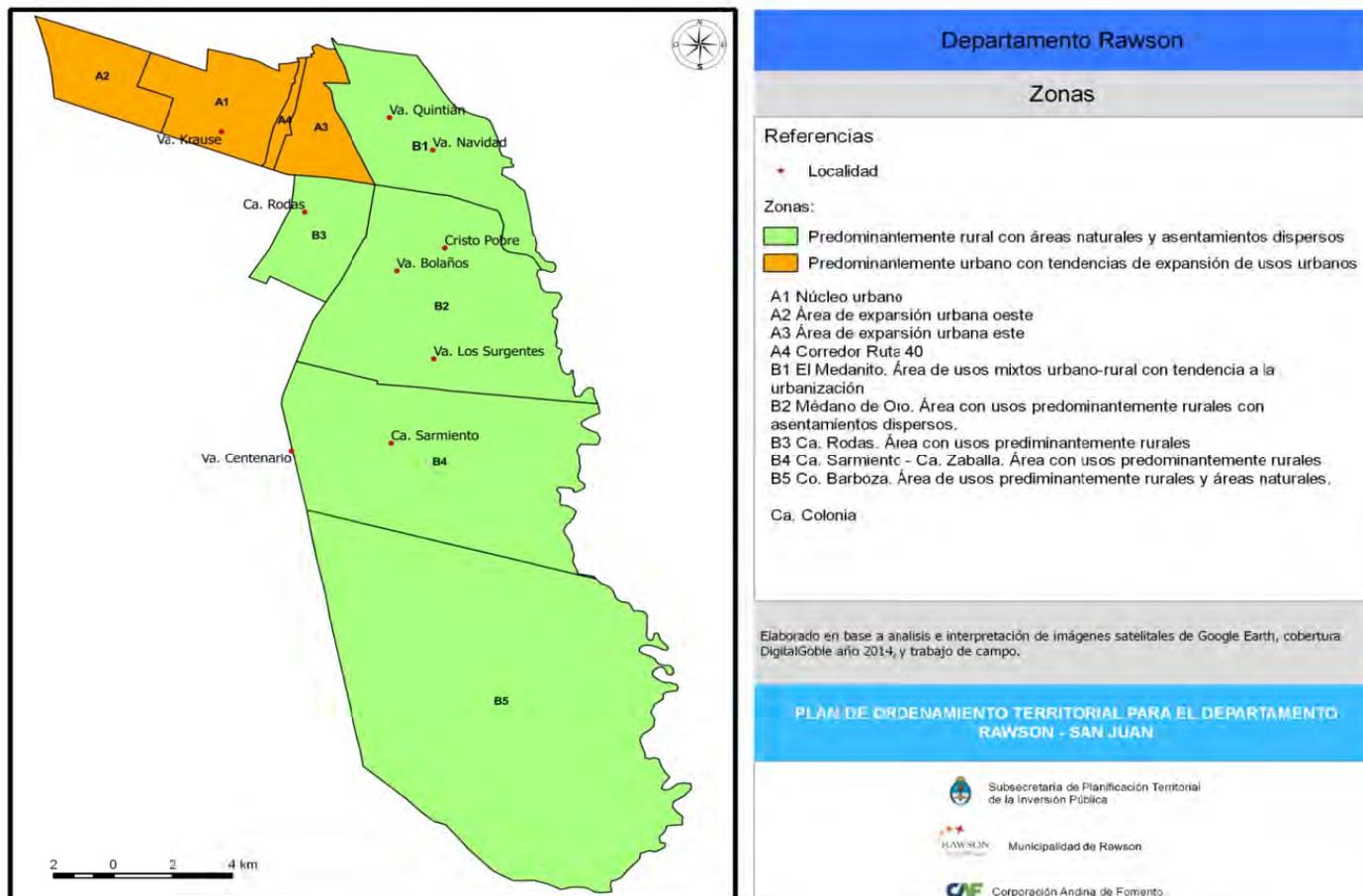


Gráfico N4. MAPA DE USO DE SUELO. AREA URBANA DEPARTAMENTO DE RAWSON

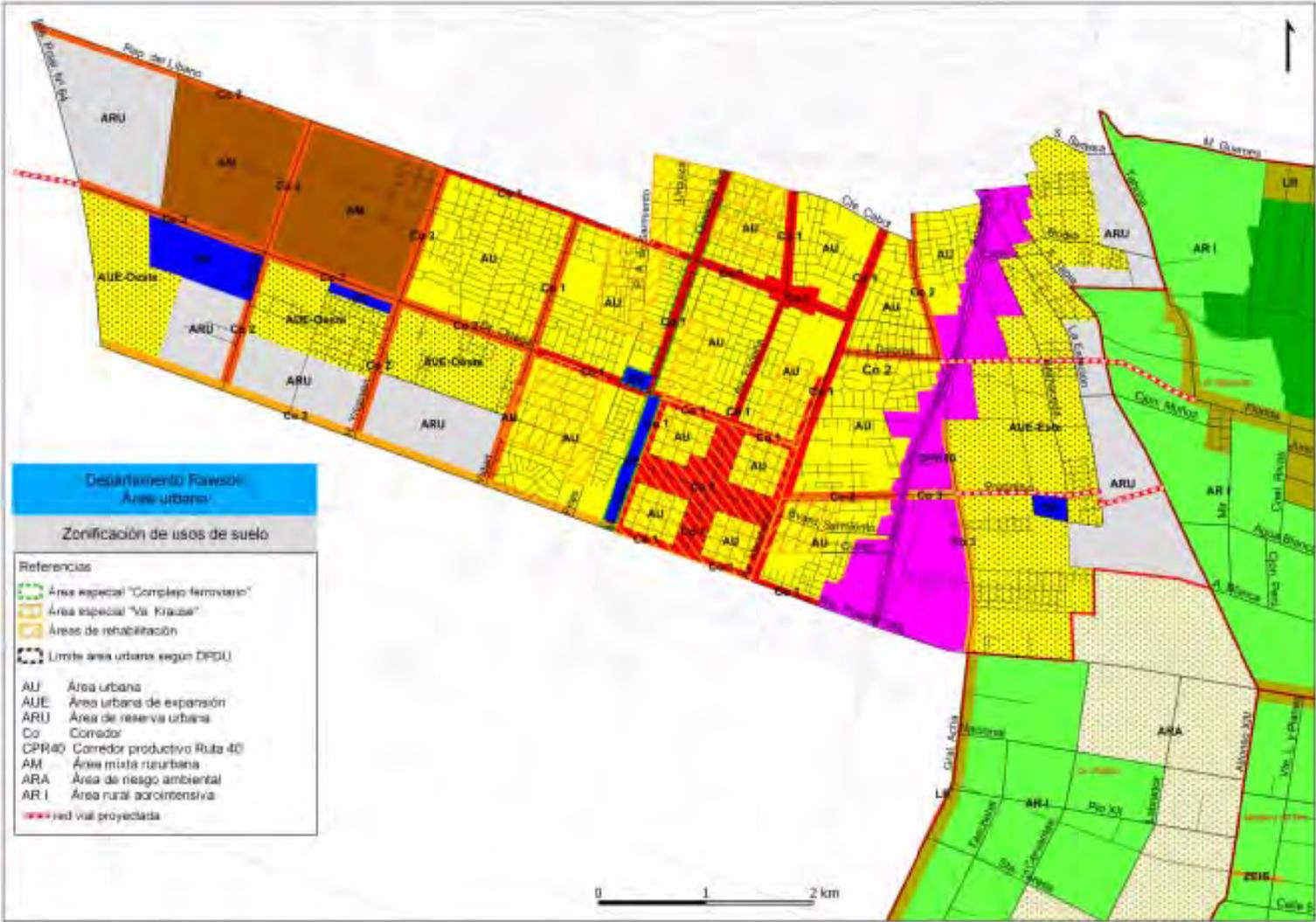


GRAFICO N7- ZONAS PROPUESTAS DEPARTAMENTO DE RAWSON

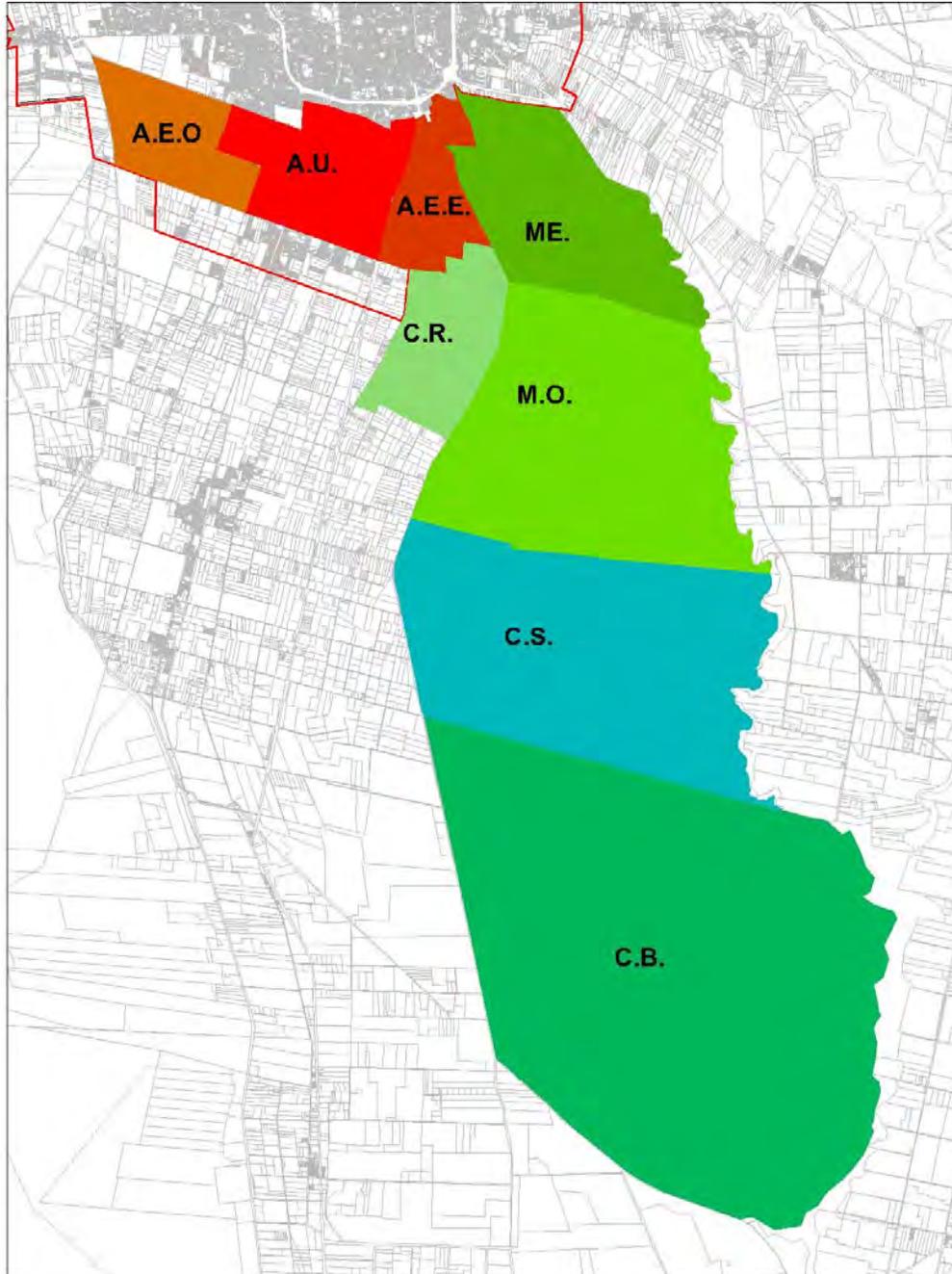
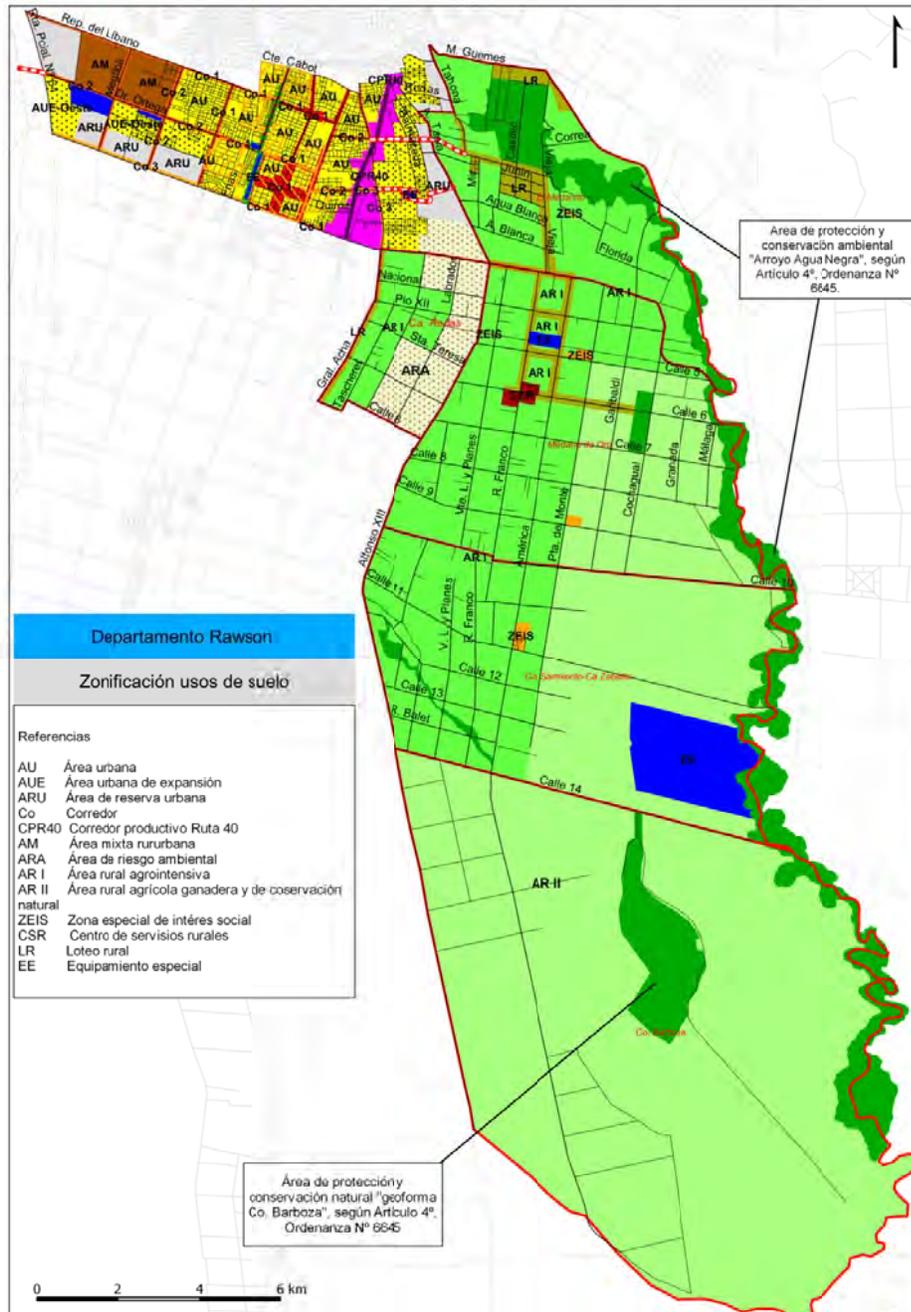


GRAFICO N8- MAPA DE USO DE SUELO PROPUESTO DEPARTAMENTO DE RAWSON



**B. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA CONECTIVO PARA EL DEPARTAMENTO DE RAWSON. Proyecto integrado: Conectividad, Forestación, Espacio Público**

Como se ha señalado el Departamento de Rawson si bien en su Área Urbana consolidada se organiza a partir de una estructura conectiva jerarquizada, las actuales expansiones tanto hacia el este como al oeste obligan a revisar su estructura a fin de proponer obras y proyectos que re equilibren el sistema en su conjunto. El acceso equitativo del suelo se basa en otorgar iguales posibilidades a los servicios, en este sentido una estructura conectiva deficiente no posibilita una buena distribución de los usos del suelo en el territorio a la par que aumenta los desequilibrios. Por otra parte es una oportunidad para realzar y potenciar el espacio público.

A continuación se realiza una síntesis de las características de la estructura conectiva a fin de poder inferir déficits y potencialidades:

- Desde el punto de vista conectivo el Departamento de Rawson se estructura en acuerdo a dos situaciones territoriales diferenciadas: por un lado, el Área Urbanizada, a partir de una serie de vías radiales a la Ciudad de San Juan, que concentra las mayores relaciones funcionales y por otro el Área rural y semi-rural que presenta una estructura conectiva resultado de la división productiva del suelo. Esta división clara hoy se encuentra en crisis por los numerosos asentamientos poblacionales que se localizaron en la última década tanto al este como al oeste.
- Los sistemas de flujos se emplazan según tres patrones diferentes en el Gran San Juan Roitman (1996)<sup>1</sup>, :
  1. La red vial es centralizada y radial.
  2. La red de canales es jerarquizada y adapta la forma del valle.
  3. La red ferroviaria adopta un esquema envolvente.

En Rawson las dos primeras, tanto la red vial como la red de canales organizan el soporte territorial, en tanto que el Ferrocarril, que en los orígenes fue el factor de urbanización del Departamento no tiene incidencia. El posible nuevo trazado no involucra al Departamento aunque sí incide en las actividades productivas.

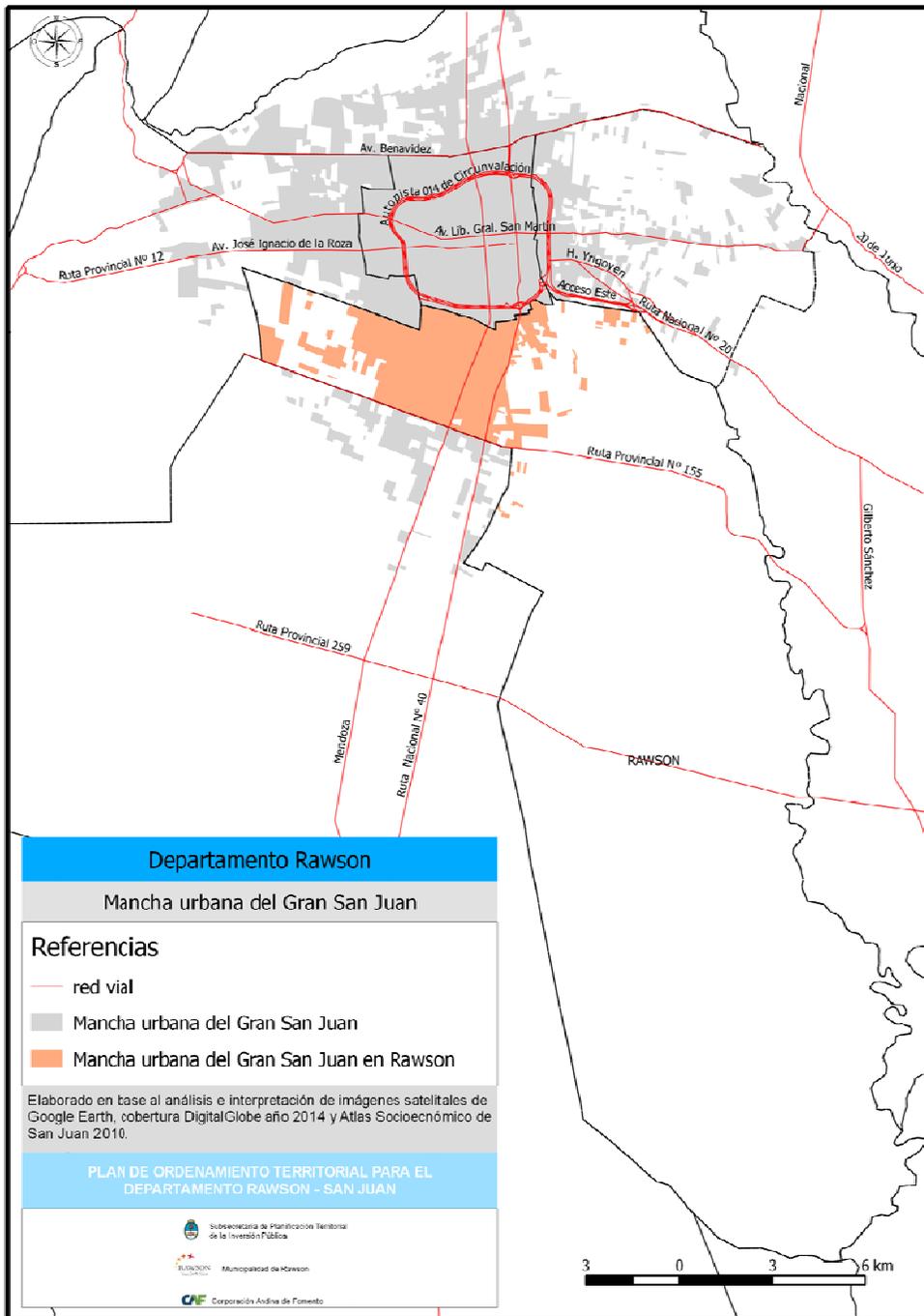
---

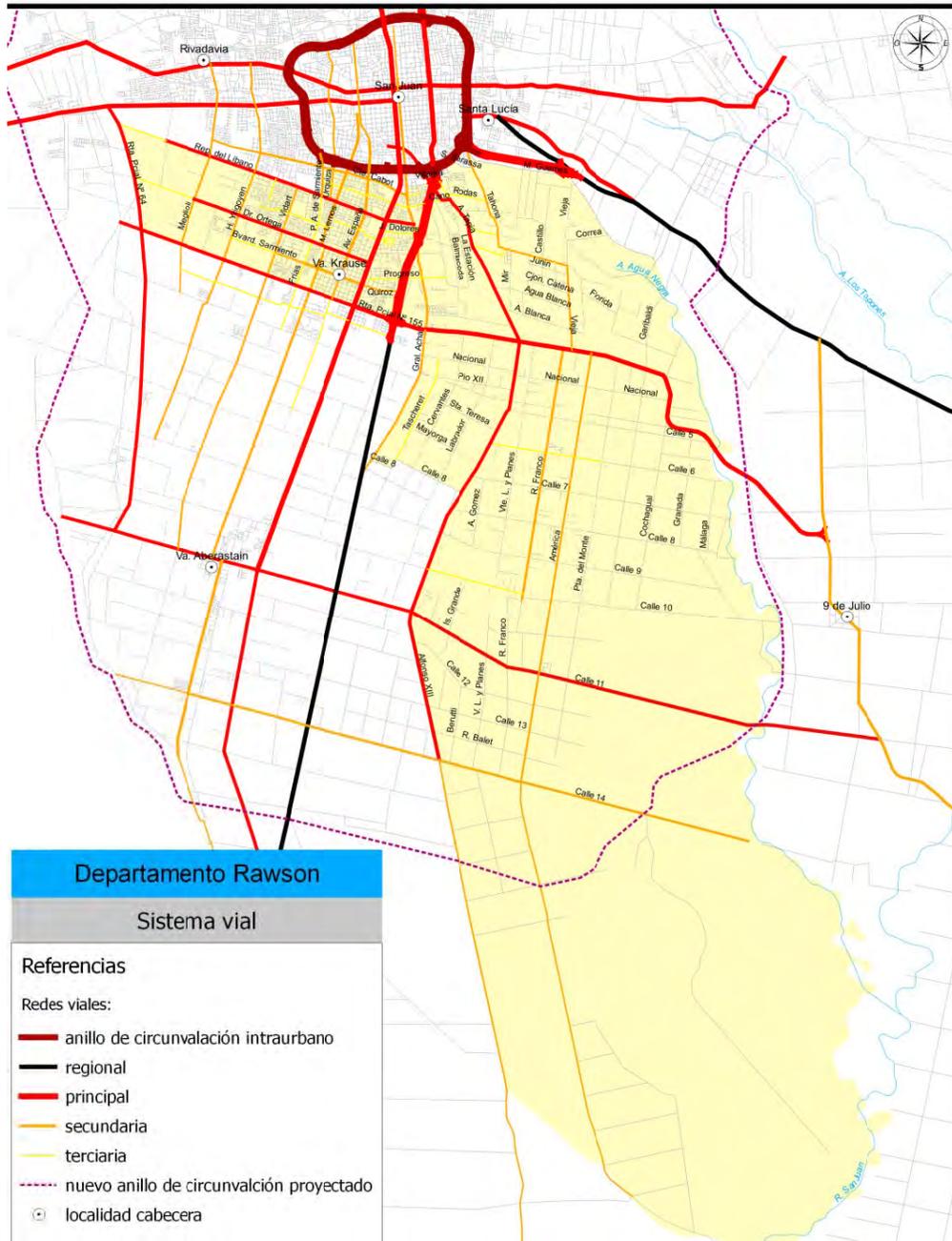
<sup>1</sup> Citado en: "El crecimiento del área gran San Juan y la evolución de la planta urbana en los últimos 60 años". Marcelo Javiervásquez SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN III. Metodología de la investigación aplicada en Geografía Urbana-Periurbana. Profesora: Dra. María Carmen Pereyra Barrancos.

- Excesiva radialidad del sistema producto de la estructura metropolitana de relaciones con centro en la Ciudad Capital, en este sentido el territorio

departamental es de tránsito pasante teniendo en cuenta que la mancha urbana se encuentra conurbada tanto al norte con Ciudad de San Juan como al sur con Pocito.

- La trama de aproximadamente 1500m por 1500m que organizaban las áreas de cultivos y sobre la que se asienta el área urbana consolidada no es continua ni jerarquizada en las expansiones este y oeste.
- La ruta Nacional 40 representa un corredor productivo y conectivo nacional y regional de primera importancia sin embargo también produce una barrera en el sentido este y oeste.
- La trama transversal este y oeste se discontinúa tanto en el sentido este como oeste del departamento. Hacia el este la presencia de la RN40 agrava esta situación haciendo muy difícil la conexión de los barrios con Villa Krause y con mayor conectividad con Ciudad Capital.
- Las avenidas de conexión con Ciudad Capital Avenidas Mendoza Sur y España Sur Y GralAchaconstituyen los dos ejes conectivos más importantes, paralelos a la Ruta 40 conectando los tres Departamentos: Capital, Rawson y Pocitos. En Rawson y en particular en Villa Krause son ejes urbanos consolidados con tendencia a la densificación.
- La avenida Conector Sur representa una oportunidad para abrir la trama en sentido norte y sur y crear otro eje de vinculación con Ciudad Capital articulado con el Proyecto Urbano de los predios del FFCC.
- El área rural presenta una muy buena estructura conectiva de caminos rurales en acuerdo con las prácticas agrícolas.





## **OBJETIVOS Y FUNDAMENTOS**

Con la propuesta de fortalecimiento del sistema conectivo del Departamento de Rawson se persiguen los siguientes objetivos:

### **Generales**

**Perseguir el Equilibrio territorial e integración espacial y funcional para el Departamento de Rawson**, sobre la base de UN SISTEMA JERARQUIZADO DE RED VIAL que posibilite la movilidad y el transporte público de manera equitativa.

**Cualificar desde el punto de vista funcional y ambiental al sistema conectivo integrándolo al sistema de centralidades y de espacios públicos**, en particular los vinculados a las grandes avenidas conectivas y los Equipamientos Especiales propuestos.

**Recuperar y poner en valor la trama rural existente y las centralidades urbanas y rurales**, vinculándolas a través de un sistema conectivo integrado.

**Conectar, creando un nuevo soporte conectivo integrado.** Generar un soporte para un transporte municipal integrado y de acceso equitativo.

**Vincular conectividad e infraestructuras.** Permitiendo al municipio un plan de infraestructura ordenando el crecimiento.

### **Particulares**

- **Generar una estructura conectiva integrada y jerarquizada.** Creando una trama jerarquizada y continúa.

- **Reforzar la trama en el sentido este-oeste.** Conectando y vinculando el área urbana y las extensiones.

- **Proteger la estructura conectiva rural tradicional.** Poniendo en valor la trama tradicional patrimonial que organiza el Area Rural.

- **Promover otras modalidades de transporte alternativo a los motorizados.** Generar espacios para el esparcimiento y las movilidades no motorizadas.

- **Vincular conectividad, espacios públicos y usos de suelo.** Poner en relación las vías conectivas con los espacios públicos creando nuevos espacios para el esparcimiento que vinculen las distintas actividades urbanas.

- **Vincular las vías con un Plan de Forestación.**

## **DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

La propuesta se basa en las siguientes acciones diferenciadas pero complementarias:

Organización de la macro-trama:

La macro trama existente (de aprox. 1,5Kmx 1,5km) que organiza la estructura conectiva de Rawson se encuentra en muchos casos desdibujada o poco consolidada con pérdida de continuidad, se propone recuperarlas, ampliarlas y darle legibilidad y calidad de espacio público a fin de crear un SISTEMA SECUNDARIO en las dos direcciones que organice los usos presentes y las expansiones presentes y futuras. En este sentido, las discontinuidades hacia el Oeste con los nuevos asentamientos de vivienda hacen necesario actuar sobre la estructura conectiva que la integren a lo urbano.

- 1- CONSOLIDACIÓN y diseño de los corredores viales de la macro trama existente.** En una serie de acciones que pongan en valor la trama conectiva que estructura el Departamento en su Area Urbana consolidada: forestación, solados, luminarias, etc. estas acciones se integran a los proyectos de PUESTA EN VALOR DE VILLA KRAUSE. PUESTA EN VALOR DE LA AVENIDA SARMIENTO Y AVENIDA ESPAÑA.
- 2- EXTENSIÓN de los corredores viales de la macro-trama existente.** Extensión y consolidación de los corredores viales de la macro trama hacia las extensiones este y oeste. En sentido transversal con la continuación y consolidación de las calles: Republica del Líbano, Ortega y RP.155. cada uno de ellas se corresponde con perfiles normativos y de usos posibilitando más densidad y usos mixtos.
- 3- APERTURA y nueva conexión en transversal.** Generando continuidad hacia el este de la Ruta 40 integrando Medanito. Se propone la continuidad de la calle JUNIN hasta TAPIA con continuidad en DOLORES y la continuidad de la CALLE PROGRESO a fin de vincular en sentido este oeste el AREA URBANA CON EL AREA RURAL.
- 4- DEFINICIÓN DE LAS CALLES DE BORDES del Departamento.** Con retiro y tratamiento específico.

Ruta N40:

La Ruta N40 si bien es una de las vías estructurante a nivel regional presenta sus bordes desconfigurados a la par que se constituye en una barrera que desvincula el Municipio en el sentido este-oeste acentuado por la presencia de numerosos loteos al este, se propone entonces un PARQUE LINEAL de borde de ruta que conforme una CIRCUITO DE SALUD con nuevos cruces peatonales a nivel.

- 5- TRATAMIENTO** de las márgenes de la RUTA 40 como PARQUE LINEAL con ciclo vía en lateral en áreas de resguardo.

A futuro es importante plantear una derivación del tránsito pesado hasta la Ruta P. 155 para descomprimir el tramo más urbanizado.

Trama Rural:

A fin de conseguir resguardo y protección en los entornos rurales y conjunto con el ordenamiento de los asentamientos rurales se propone una puesta en valor de la trama rural a la par que se consolida una estructura principal que relaciona las centralidades rurales.

- 6- PUESTA EN VALOR** de la trama rural como patrimonio de la comunidad.

- 7- CENTRALIDADES Y MOVILIDAD:**

- 8- CONECTIVIDAD Y REFUERZO DE LA CENTRALIDAD DE VILLA KRAUSE.** Vinculando el Predio de FFCC, Molino La Superiora y el Centro Cívico de San Juan con la puesta en valor del Conector Sur a la par que reforzando la Av. España y Av Sarmiento que organizan el Area Central de Villa Krause.

- 9- REFORZAMIENTO DE LAS CENTRALIDADES RURALES.** Conectoras vinculando Medano, Medanito y futuro Parque Sur.

## **CONSIDERACIONES PARTICULARES SOBRE ESPACIO PÚBLICO, FORESTACION Y VIAS**

### **Categorización y jerarquía de vías:**

**Autovías regionales** (conexiones provinciales y nacionales, externas al Departamento): se regirán por las disposiciones provinciales o nacionales de Vialidad, de acuerdo a la jurisdicción que corresponda. A cada lado de sus bordes se dispondrán fajas de amortiguación paisajística de 50 metros de ancho, sobre las cuales solo podrán realizarse usos recreativos y sendas aeróbicas y/o ciclísticas. Podrán localizarse también áreas de servicio al tránsito automotor, de acuerdo a la normativa.

**Rutas regionales y Bordes del Municipio** (ampliaciones, continuidad o variantes de rutas y nuevas rutas de conexión con municipios inmediatamente vecinos):

- ancho de calzada: 14 metros más banquetas.
- Ancho total entre líneas municipales: 60 metros (100 metros en áreas urbanas, donde se dispondrán calles colectoras a una y otra mano), salvo estrechamientos por puentes sobre cursos de agua u otros. Se dejará una banda de al menos un metro de separación entre carriles hacia una u otra mano.

Vegetación: predominante autóctona, a determinar.

**Calles vehiculares – Red principal:** ancho de calzada: 6 metros. Ancho mínimo de línea municipal a línea municipal: 12 metros.

Ancho mínimo de paso en veredas, entre línea municipal y canteros: 1,5 m.

Vegetación autóctona, un ejemplar como mínimo cada 10 metros. Las medidas de calzada podrán reducirse en caso de continuidad con vías existentes de menor tamaño.

**Calles vehiculares – Red secundaria:** ancho de calzada: 4,5 metros. Ancho mínimo de línea municipal a línea municipal: 10 metros. Ancho mínimo de paso en veredas, entre línea municipal y canteros: 1,5 m. Vegetación autóctona, un ejemplar como mínimo cada 10 metros.

Pasajes peatonales-ciclistas: ancho mínimo de línea municipal a línea municipal: 6 metros. Una franja libre de 2,5 metros de ancho asegurará el paso de vehículos en situaciones de emergencia.

**Calles Rurales.** Se mantendrá el carácter rural de las vías con apisonamiento de tierra.

### **Espacio Público y Forestación**

En todos los casos, el espacio destinado al tránsito vehicular debe ser igual o menor que la suma del espacio de uso peatonal y el espacio parqueado-forestado.

Las veredas existentes y propuestas deben consolidarse en igual ancho y con tratamiento similar dando continuidad a la peatonalidad. (PLAN DE VEREDAS)

Cada perfil debe incorporar nueva vegetación (PLAN DE FORESTACIÓN)

Sobre las calles principales y secundarias se propondrá SENDAS PARA CICLOVIAS.

Se preverá las INFRAESTRUCTURAS en acuerdo con las ampliaciones de las vías.

### **CATALOGO DE CALLES ORDENADAS POR JERARQUÍAS**

#### **AV. DE CIRCUNVALACION**

##### **VÍAS REGIONALES:**

Corresponden rutas nacionales.

- Ruta 40 (Corre de sur a norte)
- Ruta 20 (proximidad) corre de este a oeste

##### **PRIMARIOS:**

Son los que canalizan los mayores volúmenes de tránsito, receptan los principales movimientos urbanos y regionales, y vehiculares; además de las principales actividades y/o puntos importantes intra e interurbanos, y el tránsito pesado.

Calles que corren de Sur a Norte de izquierda a derecha tenemos:

- Costa Canal
- Av. Paula Albarracín de Sarmiento
- Conector Sur
- Av. España
- Av. Mendoza
- Gral. Acha
- La Estación
- Abraham Tapia-Ruta 5-Alfonso XIII

Calles que corren de Oeste a Este de arriba hacia abajo:

- República del Líbano
- Dr. Ortega
- Progreso
- Boulevard Sarmiento
- Agustín Gómez-Ruta 155

#### SECUNDARIOS:

Relacionan distintas zonas de la Ciudad, las conectan, receptan los movimientos de automóviles y colectivos, vinculan actividades barriales o nodos periféricos, pueden tener comercio, vinculadas a las zonas locales.

Calles que corren de Sur a Norte de izquierda a derecha:

- Rastreador Calivar
- Meglioli
- Hipólito Yrigoyen
- Vidart
- Urquiza
- Manuel Lemos
- Gral. Acha
- Alfonso XIII (desde Calle 14 hacia el sur)
- Tahona
- Ramón Franco
- Calle Vieja
- América
- Garibaldi

Calles que corren de Oeste a Este de arriba hacia abajo:

- Comandante Cabot
- República del Líbano (tramo desde Mendoza hasta Gral. Acha)
- José Dolores
- Guayaquil
- Torino
- Florida
- Callejón Catena
- Calle 10
- Calle 14

**TERCIARIOS:**

Dan servicio a zonas pequeñas, tienen poco tráfico, calles de conexión directa a la vivienda, se prioriza el movimiento de patrón.

Calles que corren de Sur a Norte de Izquierda a derecha:

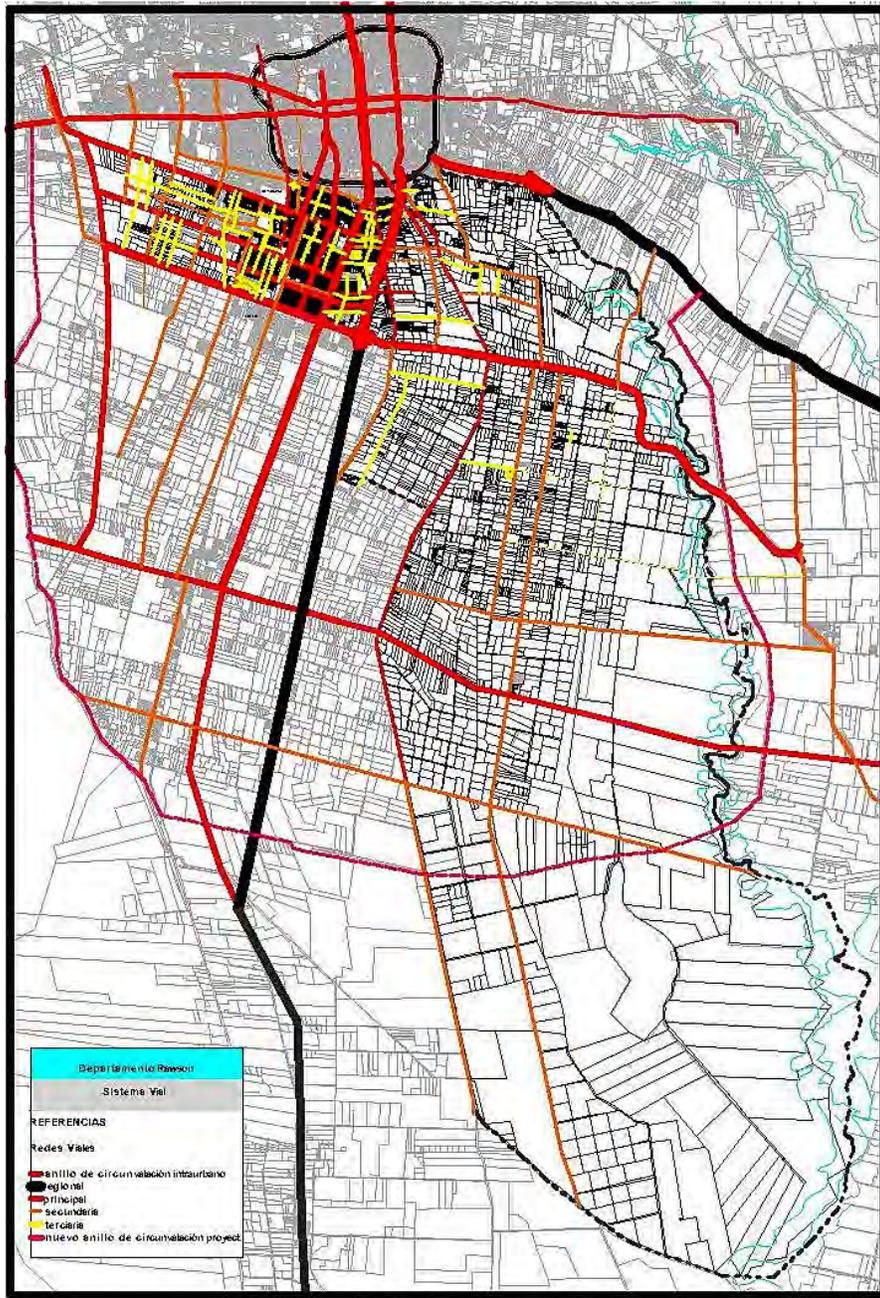
- Jorge Newbery
- Bahía Blanca
- Arturo Capdevila
- Neuquén
- Magallanes
- Zapiola
- Rivadavia
- Frías
- Jáchal
- Juramento
- Las Vicentinas
- Misiones
- Alvear
- Cobos
- Honduras o Néstor Kirchner
- Del Carril
- Catamarca
- Sarmiento
- Tascheret
- Mir
- Rivas
- Garibaldi

Calles que corren de Oeste a Este de arriba hacia abajo:

- Francisco Villagra
- Comandante Cabot (desde Gral. Acha hasta Gral. Mosconi)
- Sabatini
- Rodas
- Cano-Estado de Israel-Cataño-San Lorenzo
- El Baqueano-Cabildo
- O Higgins
- Derqui
- Celman
- Australia
- Quintana-Aguilar
- Cenobia Bustos
- Fermín Rodríguez-Tierra del Fuego
- Laprida
- Rizo
- Perona Oeste
- Callejón Muñoz
- Chacabuco
- Espeleta

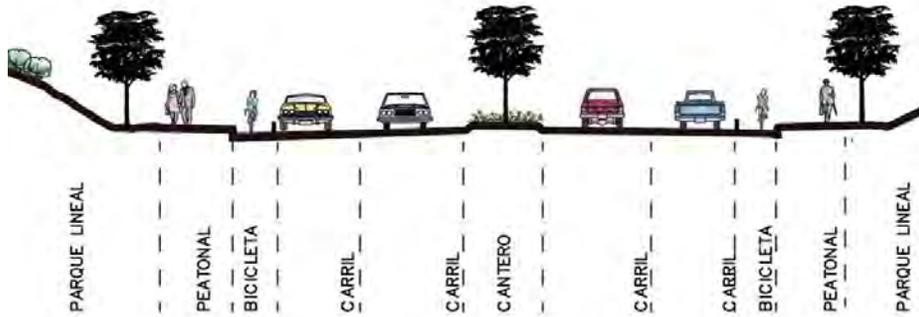
- Córdoba-Echeverría
- Quiroz
- Nacional
- Calle 6
- Calle 8

**SITUACION CONECTIVA EXISTENTE DEPARTAMENTO DE RAWSON**

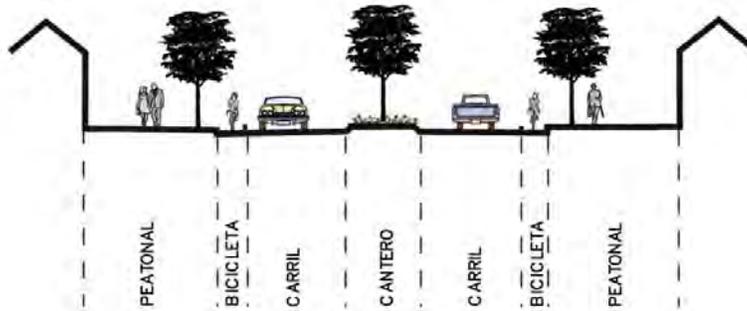




**MODELOS DE SECCIONES TRANSVERSALES. Incorporación de forestación, espacio público y ciclovía**



SECCION TRANSVERSAL RUTA 40

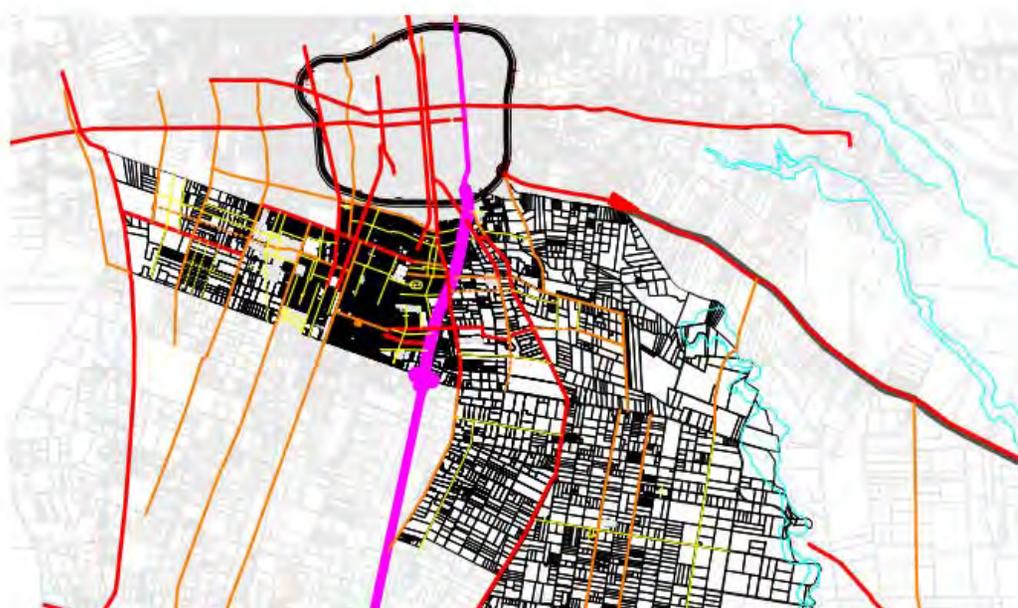


SECCION TRANSVESAL MACROTRAMA

Plan de Ordenamiento Territorial de Rawson (San Juan) – Primera Etapa

	VIAS	ACCIONES SOBRE LA VIA	PROYECTOS ASOCIADOS
<b>A.MACRO TRAMA URBANA</b>			
VILLA KRAUSE	Bv. Sarmiento y Av. España	Puesta en valor: solado, Iluminación, forestación, equipamiento urbano	PUESTA EN VALOR CENTRO
CONECTOR SUR	Conector sur	Iluminación, forestación, equipamiento urbano y CICLOVÍA	-AREA DE OPORTUNIDAD FFCC
EXTENSION OESTE	República del Libano Ortega Oeste Agustín Gomez (ruta 155) BORDE	Iluminación, forestación, equipamiento urbano y asfalto	
<b>B. CONEXIÓN ESTE</b>	Progreso hasta Tapia Dolores hasta Tapia conexión con Junin	Apertura de calle.	
<b>C. RUTA 40</b>	Ruta N 40	Parque lineal. Consolidación de los bordes. CICLOVIA	
<b>D. AREA RURAL</b>			
MEDANITO	Camino rural Junin	Puesta en valor.	CENTRALIDADES RURALES
MEDANO	Caminos rurales s/plano	Puesta en valor.	CENTRALIDADES RURALES

**CONECTIVIDAD DEPARTAMENTO DE RAWSON EXISTENTE Y PROPUESTA**



**REFERENCIAS**

- ANILLO CIRCUNVALACION
- REGIONAL
- PRINCIPAL
- SECUNDARIO
- TERCIARIA
- NUEVO ANILLO CIRCUNV.



### CONECTIVIDAD ESPACIO PÚBLICO Y CENTRALIDADES DEPARTAMENTO DE RAWSON



TRAMO TRAMA.

Continuidad este y

VALOR VILLA  
SE

SECTOR SUR. Puesta en

TRAMO 40. Tratamiento de

ESTRUCTURA TRANSVERSAL  
ESTE. Progreso y Dolores.

VALOR Y  
CONTINUIDAD MEDANITO Y  
TRAMO DE ORO.