

# Proceso de expansión urbana al este de la ciudad de San Juan. Diagnóstico y propuestas de acción para un territorio equilibrado

## Process urban east of San Juan expansion. Diagnosis and proposals for action for balanced territory

*Sandra Esther Sánchez, Hugo Tejada*

[sandraesthersanchez@gmail.com](mailto:sandraesthersanchez@gmail.com) - [geohugo12@yahoo.com.ar](mailto:geohugo12@yahoo.com.ar)

Instituto de Geografía Aplicada- Universidad Nacional de San Juan

### Resumen

Las estructuras urbanas en América Latina se han transformado sustancialmente a partir de la década de 1970, definiéndose un nuevo modelo de ciudad dispersa cuyo principio estructurador es la fragmentación, el que se puede ser identificado en la ciudad de San Juan, núcleo de máxima jerarquía. El este de la ciudad, que se corresponde con el departamento de Santa Lucía, es la zona que menos crecimiento ha registrado desde principios del siglo XX, y hoy se convierte en aquella que registra fuertes transformaciones en su estructura territorial. Como objetivo general, se pretende explicar el modelo de desarrollo urbano disperso que se está manifestando al este del Gran San Juan, identificando las causas que lo generan y los desequilibrios que se manifiestan e impactan en la estructura espacial. El esquema metodológico sigue los lineamientos propuestos por Gómez Orea (2002) que comprende un diagnóstico sistémico para explicar el actual modelo de organización territorial, con el fin de poder interpretar la situación actual del sistema analizado. Las definiciones que resulten del modelo actual, permitirá la definición de acciones estratégicas orientadas a corregir los desequilibrios detectados y conlleven a un desarrollo urbano armonioso.

**Palabras clave:** Organización espacial, fragmentación, ordenamiento territorial

### Abstract

Urban structures in Latin America have changed substantially since the 1970 s, defining a new model of dispersed city whose organizing principle is fragmentation, which can be identified in the city of San Juan, coretop hierarchy. The east of the city, which corresponds to the department of Santa Lucia, the area is less growth recorded since the early twentieth century, and now becomes a strong territorial transformations in its structure.

Overall objective is to explain the pattern of dispersed urban development that is manifesting east of Greater San Juan, identifying what the causes and imbalances that occur and impact the spatial structure. The methodological approach followed the guidelines proposed by Gómez Orea (2002) comprising a systemic diagnosis to explain the current model of territorial organization in order to understand the current situation of the analyzed system. The definitions resulting from the current model, allow the definition of strategic actions that aim to correct identified imbalances and require a harmonious urban development.

**Keyword:** Spatial organization, fragmentation, land use planning

Este trabajo forma parte de la Tesis de Maestría en Ordenamiento del territorio con orientación en Planificación Estratégica. CIFOT. UNC.

## Introducción

Las estructuras urbanas en América Latina se han transformado sustancialmente a partir de la década de 1970, definiéndose un nuevo modelo de ciudad dispersa cuyo principio estructurador es la fragmentación, que consiste en una nueva forma de separación de funciones y elementos socio espaciales, que se mezclan en espacios pequeños. Presenta tres rasgos que lo identifican como son los barrios cerrados; la tendencia de localización de nuevas funciones que se concentran en centros comerciales o se dispersan en el área urbana y la presencia de nuevos parques industriales en lugares diferentes al haber perdido fuerza el factor de localización dominante como son las líneas de tránsito interurbano.

Este modelo de desarrollo urbano se puede identificar en la ciudad de San Juan, unidad espacial ubicada en el Valle de Tulum, donde se ha generado y desarrollado el principal asentamiento humano de la provincia que es el oasis del Tulum. Dentro de él, la ciudad o Gran San Juan constituye el núcleo de máxima jerarquía, integrado por el departamento Capital y los espacios urbanizados de Rawson, Rivadavia, Santa Lucía, Chimbos y Pocito. En consecuencia, la jurisdicción urbana resulta compartida y administrada por estos seis municipios.

El este de la ciudad, que se corresponde jurídicamente con el departamento de Santa Lucía, es la zona de la ciudad que menos crecimiento ha registrado desde principios del siglo XX, y hoy se convierte en una de las más dinámicas en relación a la instalación de nuevas y variadas funciones en una zona tradicionalmente agrícola.

Como objetivo general de la investigación, se pretende explicar el modelo de desarrollo urbano disperso que se está manifestando al este del Gran San Juan, identificando las causas que lo generan, los desequilibrios que se manifiestan e impactan en la estructura espacial, definiendo para ellos cursos de acción estratégicos que permitan lograr un desarrollo urbano equilibrado.

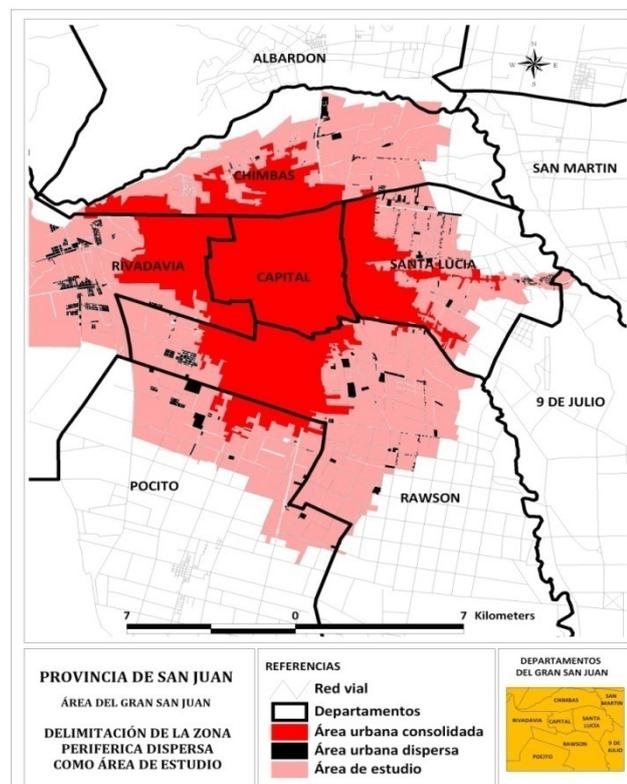
El esquema metodológico sigue los lineamientos propuestos por Gómez Orea (2002) que comprende el análisis detallado de los procesos que explican el actual modelo de organización territorial, el diagnóstico por subsistemas (medio físico, población y actividades, poblamiento e infraestructuras y el marco legal e institucional), con el fin de poder interpretar la situación actual del sistema analizado, la definición de objetivos, que son la expresión formal de la voluntad de resolver los desequilibrios detectados, aprovechar las oportunidades, satisfacer las aspiraciones y prevenir las disfuncionalidades futuras y por último, la elaboración del modelo territorial a alcanzar.

## Crecimiento urbano del Gran San Juan. Rasgos dominantes

La ciudad de San Juan manifiesta desde la década de 1970 un proceso de crecimiento urbano fuera de su área consolidada. Las zonas periféricas se valorizan como espacios que atraen nuevas funciones, las que se van estructurando como “fragmentos modernos” (Bordsorf, 2003, p.39), que corresponden a nuevas urbanizaciones, centros comerciales, zonas industriales e infraestructura relacionada. Visualmente se la reconoce por la discontinuidad del tejido urbano, con vacíos no urbanizados y aún no urbanizables entre ellos, como así también la escasa articulación entre los sectores urbanos.

La figura N°1 muestra el espacio consolidado de la ciudad de San Juan y la zona periférica dispersa a partir de la identificación de tres anillos de crecimiento, definidos al comparar el límite de la ciudad consolidada resultado del trabajo de relevamiento 2011, el límite de la ciudad planificada definido por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano (DPDU) en el Plano de Zonificación del Gran San Juan, y el límite exterior de las áreas rurales.

Fig. N° 1. Ciudad compacta y área periférica



Fuente: Elaboración propia en base trabajo de relevamiento 2011

El análisis de los tres anillos permitió reconocer los procesos más significativos que generan la localización de nuevas actividades como por ejemplo, nuevas urbanizaciones dispersas; desarrollo de zonas industriales; viviendas sociales para erradicación de asentamientos irregulares que configuran ambientes degradados por falta de servicios; espacios verdes; barrios cerrados de clase media alta y alta; instalación de hipermercados; zonas de recreación, casas-quintas, entre otros.

Hasta el Siglo XIX las fuerzas que impulsaron el crecimiento urbano fueron de tipo centrípetas, justificadas en parte por la falta casi completa de medios de transporte; mientras que durante el Siglo XX se produjo un movimiento de tipo centrífugo, es decir que las nuevas construcciones que se desarrollaron en forma lineal a lo largo de las principales vías de comunicación, desbordaron las zonas rurales, provocando la valorización de zonas de cultivos. La zona suburbana inmediata, se desarrolló orientada por las principales vías de acceso a la ciudad, de esa manera, las Avenidas Benavides, Libertador General San Martín e Ignacio de la Roza en sentido oeste-este y las calles Urquiza, España, Mendoza, Tucumán, Rawson y Necochea en sentido norte –sur se convirtieron en los ejes de formación de nuevas áreas residenciales.

La misma creció en los bordes por la gran demanda de suelo urbano, la generalización del uso del automóvil, el desarrollo de los transportes colectivos y fundamentalmente la intervención del Estado a través de políticas de vivienda. El gobierno por intermedio del Banco Hipotecario Nacional, el FONAVI, el Instituto Provincial de la Vivienda, el Lote Hogar; junto con las empresas privadas, se constituyeron en los actores principales en este proceso. De esta manera, se define una ciudad con un patrón de urbanización abierto, donde su espacio parece disolverse sobre los territorios que antes denominábamos hinterland. (Ciccolella, 2003, p. 15)

Este proceso ha generado una fuerte competencia por el suelo entre la vivienda, la agricultura y la industria, y en ese marco la trasgresión de la normativa urbana por parte de los organismos del Estado encargados de aplicarla ha sido una constante, al autorizar nuevas construcciones residenciales en áreas incompatibles; por ejemplo nuevos barrios cerca de industrias nocivas y peligrosas o bien ocupando los mejores suelos agrícolas de la periferia.

## Dinámica demográfica

La población en la provincia de San Juan se caracteriza por su alto grado de concentración en los oasis de regadío, entre los cuales se destaca el de Tulum, que sustenta a la ciudad. Un proceso de macrocefalismo se ha ido produciendo por la confluencia de numerosos factores de atracción, hasta llegar a conformar el Gran San Juan que contiene actualmente más del 70% del total de la población provincial. (Fig. N° 2)

El peor momento del fenómeno demográfico en la provincia fue en la década 1960-1970, donde la mayor parte de los espacios poblados disminuyeron sus tasas de crecimiento medio intercensal. Puede tener dos explicaciones, "error en los datos censales o incidencia de factores económicos en un esquema basado en el monocultivo, que sumado al ciclo de sequía de aquel período influyó en la economía de la provincia provocando emigración de población hacia otras provincias" (Aneas, S. 2008, pág. 68). El censo de 1970 registra un saldo inmigratorio negativo que representa un 18% de la población.

Para 1980, se restablecen los índices con una tasa promedio del 18,3 ‰ y diez años después el crecimiento poblacional es pobre (10,7‰) debido a la disminución del flujo inmigratorio. En la década 1991-2001 la provincia alcanza el más alto crecimiento intercensal (16,2‰) superando al país y la región de Cuyo, debido a la disminución de la emigración. (Aneas S., 2008, pág. 71-72).

La evolución de la población de Santa Lucía manifiesta el mismo comportamiento que la provincia hasta el período 1991-2001, no obstante tiene una tasa mayor que la registrada para San Juan en el último periodo censal.

**Fig. N°2: Evolución de las tasas de crecimiento medio intercensal.1970-2010**

	1970-80	1980-91	1991-2001	2001-2010
San Juan	18,3	10,7	16	10,3
Santa Lucía	24,2	7,2	13,4	11,7

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTIAS Y CENSOS (INDEC). Censos Nacionales de Población y Vivienda. 1970-2010. Aneas S.; Cattapán, S. (2008). "La población de San Juan. Su estructura y sudinámica". Ed.EFU. San Juan

Analizando las tasas de crecimiento intercensal total para el departamento Santa Lucía (Fig. N°3), se observa para el período 1970-1980, progreso en el crecimiento poblacional mientras que en el lapso 1980-1991, una fuerte disminución de la tasa total, con

incidencia destacada del movimiento migratorio. Para el último período, continúa disminuyendo el crecimiento natural, no obstante se detiene el éxodo, aún con valores negativos. Es este fenómeno el que recompone ampliamente la tasa de crecimiento medio intercensal total departamental.

**Fig. N°3: Tasas de Crecimiento Medio Intercensal Natural, Migratorio y Total**

1960-1970			1970-1980			1980-1990			1990-2001		
CMIN	CMIM	CMIT	CMIN	CMIM	CMIT	CMIN	CMIM	CMIT	CMIN	CMIM	CMIT
13,3	2,3	15,6	20,7	3,4	24,1	19,4	-12,2	7,2	16,4	-3	13,4

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTIAS Y CENSOS (INDEC). Censos Nacionales de Población y Vivienda. 2001-2010. Aneas Susana; Cattapán, Silvia (2008): "La población de San Juan. Su estructura y su dinámica". Ed.EFU. pág.73.San Juan

Atendiendo a las relaciones entre la población y el espacio sobre el que ella vive, lo que nos permite analizar la densidad poblacional, existe una marcada concentración de población en la ciudad, ocupando el departamento de Santa Lucía el tercer lugar entre los espacios urbanos con densidades altas, después de Capital (3751,3) y Chimbab (1217,4).

**Fig. N° 4: Evolución de la densidad de población.1914-2010**

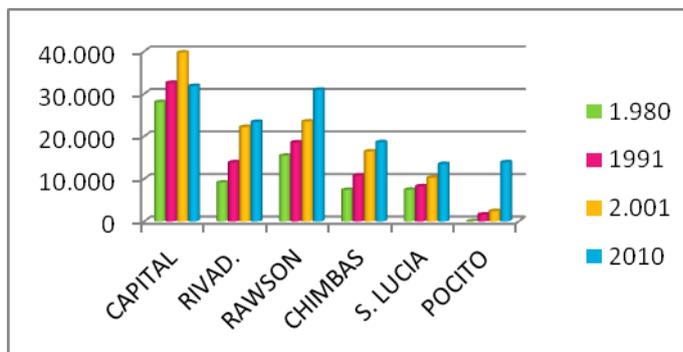
Años	1960	1970	1980	1991	2001	2010
Santa Lucía	394,3	461	587,3	846,4	966,5	1066,9

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTIAS Y CENSOS (INDEC). Censos Nacionales de Población y Vivienda. 2001-2010. Aneas Susana; Cattapán, Silvia (2008): "La población de San Juan. Su estructura y su dinámica". Ed.EFU. pág.73.San Juan

Por otra parte, al analizar la evolución de las viviendas en los departamentos que conforman la ciudad, donde se infiere que en Santa Lucía manifiesta un crecimiento continuo desde 1980 hasta el último censo 2010, período en el que registra mayor crecimiento intercensal. Del 1,9‰ entre 1991-2001 al 5,0‰ en el período 2001-2010. (Fig. N°5)

Este comportamiento lo comparte con el resto de los espacios que conforman el Gran San Juan, excepto con el departamento Capital, que para el último censo registra disminución de las mismas.

Fig. N°5: Evolución de viviendas totales



Fuente: INDEC. Censos Nacionales de Población y Vivienda. 1980-1991-2010. Relevamiento de viviendas construidas en barrios 1991-2001

### Dinámica urbana de Santa Lucía

El este de la ciudad, que se corresponde jurídicamente con el departamento de Santa Lucía, es la zona que menos crecimiento ha registrado desde principios del siglo XX, no obstante hoy, se convierte en una de las más dinámicas en relación a la instalación de nuevas y variadas funciones en una zona tradicionalmente agrícola.

Hasta principios del Siglo XX, la ocupación y organización del departamento estuvo condicionada por graves problemas de anegamiento de suelos al ser una zona de ciénagas. Es a partir de 1914 cuando comienzan a recuperarse extensas áreas críticas y resolverse problemas de drenaje, al concretarse obras de relevancia para el Valle de Tulum en general, y Santa Lucía en particular. El canal Centro o Benavides permitió afianzar la red de riego a nivel departamental y la posterior apertura del sistema de drenaje en el sector Centro, NE y SE del departamento, que permitió la recuperación de áreas cenagosas.

La materialización de estas obras contribuyó a la definición, prolongación y apertura de nuevas calles, con el consiguiente parcelamiento de terrenos, que daría origen a la aparición de barrios y la ampliación del espacio cultivado. Entre la década de 1960-1970 se continuó con la ejecución de obras de impermeabilización de la red de canales secundarios y baterías de pozos oficiales.

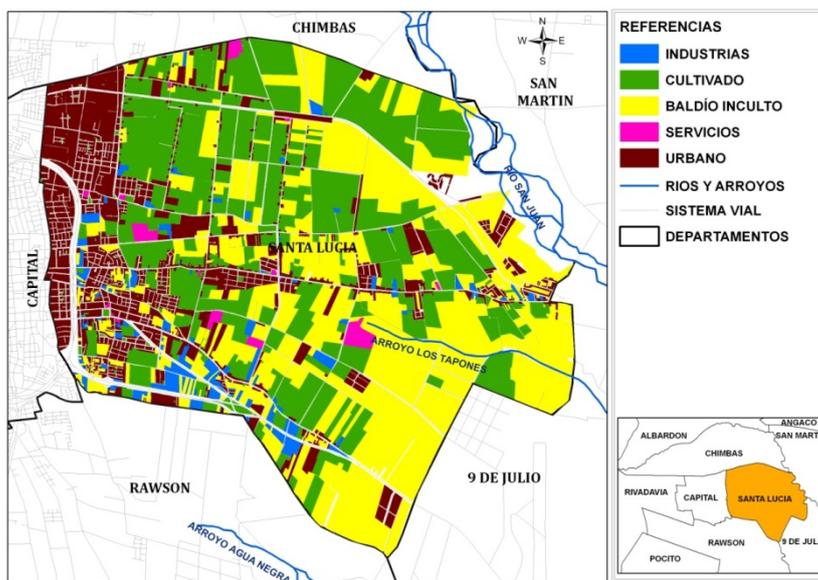
El avance de la urbanización se acelera con la construcción de la Ruta Nacional N°20, eje carretero que jugó un rol hegemónico en la circulación provincial. En simultáneo se aplicó un plan de mejoramiento vial, beneficiando al departamento en cuanto al ensanche, pavimentación de arterias y construcción de obras complementarias como la Av. de Circunvalación y el Acceso Este. Este proceso se vio favorecido por la implementación de

líneas crediticias dirigidas a la construcción de viviendas implementadas por el Banco Hipotecario Nacional, el Instituto Provincial de la Vivienda y la Dirección de Lote Hogar.

Hasta 1980, Santa Lucía manifiesta un crecimiento urbano de forma lineal oeste-este, orientado por los principales ejes de comunicación como son las Avenidas Hipólito Yrigoyen y Libertador General San Martín. La urbanización también crece hacia el norte pero en forma discontinua, con la construcción de nuevos barrios localizados aisladamente, los que se extienden hasta alcanzar el límite con el departamento Chimbas. El resto del espacio departamental está destinado exclusivamente a la actividad agrícola.

Hasta el año 1990, hay densificación de la zona central departamental y la prolongación de la urbanización hacia el este, que se acentúa en los últimos veinte años como se ha podido observar en el trabajo de relevamiento. La actual expansión urbana supera la zona compacta central, y se localizan en el área periférica a ella, construcciones para uso residencial, industrial, comercial y de servicios en espacios anteriormente cultivados. (Fig. N° 6). Las condiciones climáticas, la excelente accesibilidad y la cercanía al centro de la ciudad son factores influyentes para definirla como una de las zonas más atractivas para uso residencial y de fin de semana.

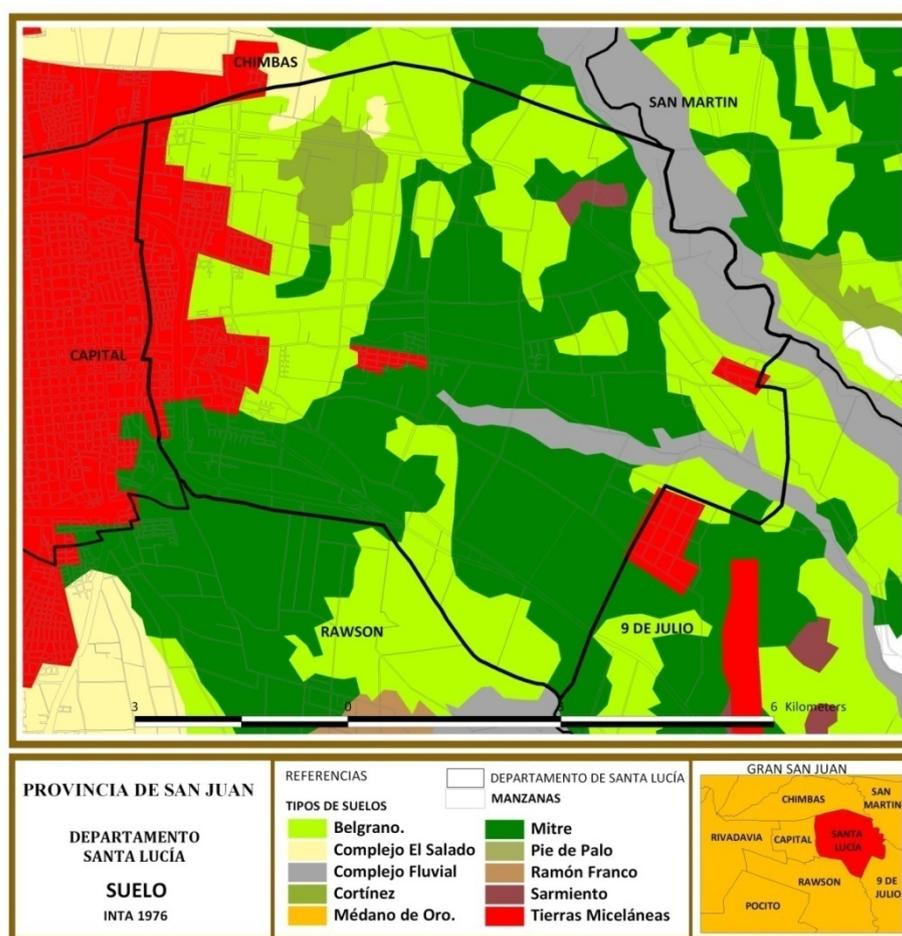
**Fig. N°6: Uso del suelo**



Fuente: Elaboración propia en base trabajo de relevamiento 2011

La valorización de los terrenos y el fuerte movimiento inmobiliario indican la intensificación de este proceso, que reacciona a los estímulos de la inversión y pone de manifiesto la revalorización de la imagen de la periferia urbana que postula Dematteis (1998), quien expresa que hoy son elegidas por las familias por presentar cualidades medioambientales que el centro no posee. De esta manera, se abandonan los suelos cultivados y se venden especialmente para urbanizaciones privadas de alto costo, que buscan su segregación del tejido urbano consolidado sobre la base de lotes muy bien posicionados de bajo valor (Fig. N° 7).

Fig. N°7: Tipología de suelos (falta ubicar en texto)

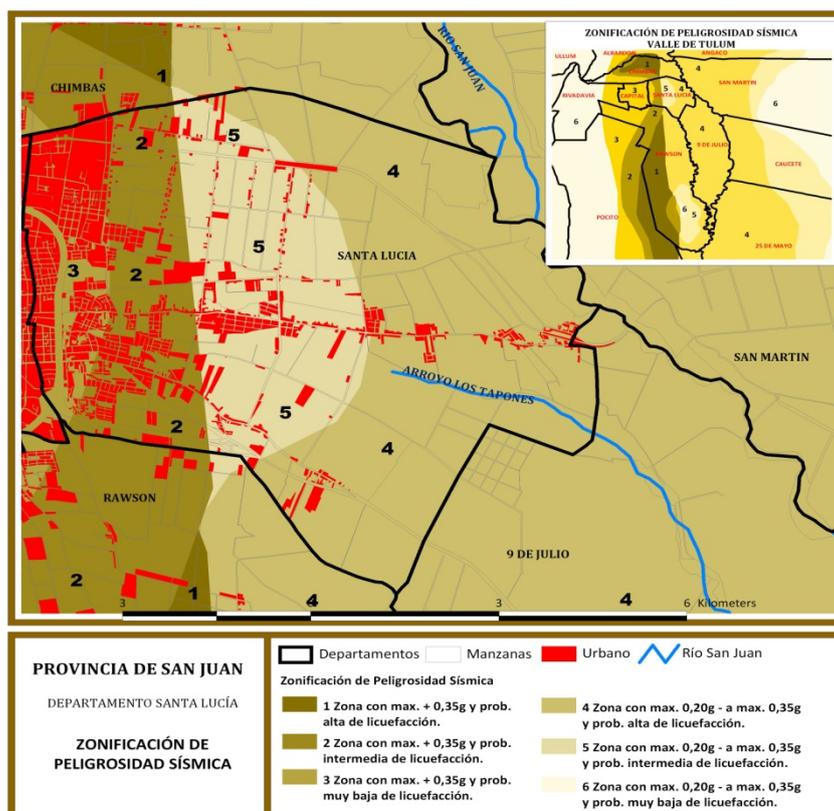


Fuente: Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria. 1976

El desborde que registra el este del Gran San Juan, avanza sobre la llanura aluvial del río San Juan, donde los suelos tienen escasa pendiente, con valores cercanos al 1%, y niveles freáticos altos. Esto implica la probabilidad de licuefacción de suelos ante la ocurrencia de terremotos moderados a intensos. Según estudios del Instituto Nacional de Prevención Sísmica (NPRES), esta llanura amplifica los movimientos sísmicos y las estructuras deben soportar fuerzas mayores, que aquellas construidas en el abanico

aluvial. (Fig. N° 8). Existe una zona de transición de riesgo medio que merece atención por su proximidad al borde este de la ciudad. Es por esta razón que el límite de la misma debería fijarse en la cota de 610 msnm, por cuanto a partir de ella se encuentra un amplio sector de descarga natural del abanico aluvial, con efluencia de aguas subterráneas, que como se ha expresado, activan los paleocauces, y provocan serios problemas de revenición. Esto resulta particularmente grave en las áreas urbanas próximas, por la inminente colmatación de pozos negros.

Fig. N°8: Zonificación de peligrosidad sísmica



Fuente: Instituto Nacional de Prevención Sísmica

## Procesos de dispersión urbana que permiten reconocer y valorar territorios de borde

La expansión de la ciudad y el surgimiento de nuevas periferias, definen territorios de borde, que serían *“aquellos ámbitos donde los efectos de la aglomeración urbana se reducen o son menos evidentes, particularidad que no implica necesariamente la disminución gradual en la intensidad de la ocupación residencial”* (Bozzano, 2000).

Los mismos son identificados en el espacio departamental y se han reconocido en ellos, los procesos que afectan a la estructura espacial.

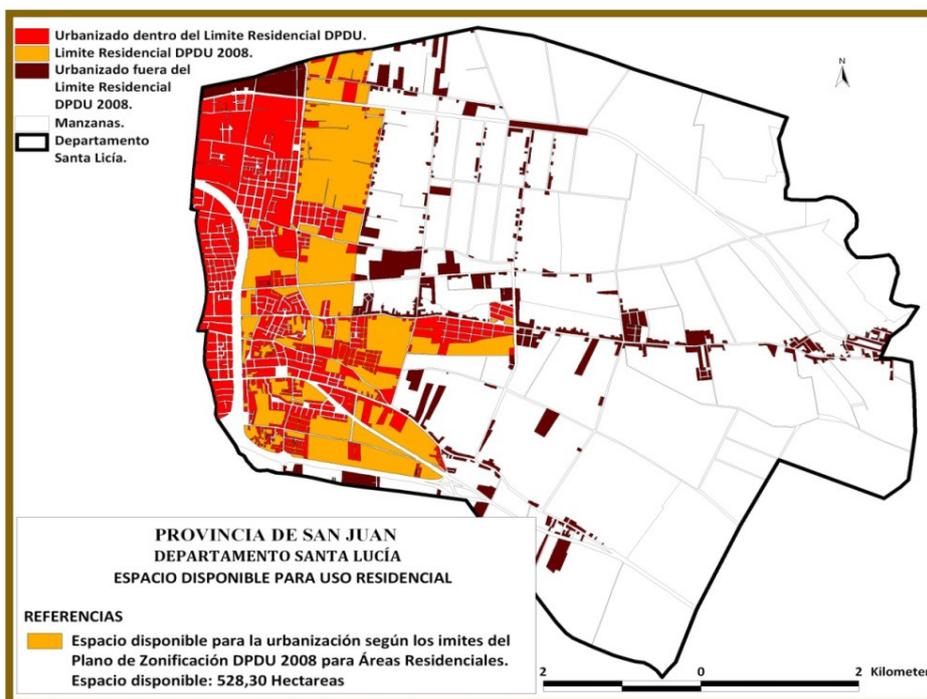
\*Desarrollo urbano compacto hasta Calle Colón, y a partir de ese límite, el crecimiento es lineal hacia el este, orientado por vías de comunicación como Av. Libertador Gral. San Martín, Av. Roque Saenz Peña, Calles San Lorenzo y Pellegrini, y Ruta Nacional N°20.

\*Amplio sector de borde urbano con barrios de clase media y media alta, algunos en etapa de urbanización, otros en construcción y construidos. En general, responden a la modalidad de barrios cerrados gestionados a través de inversiones del sector inmobiliario. Son los que definen el crecimiento espontáneo actual y en gran escala de la ciudad hacia el este.

\*Escaso impacto de la política pública de viviendas.

\*Transgresión de la norma al construir barrios en zonas rurales según lo establece el Plano de Zonificación de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Las construcciones avanzan en espacios que según el Código de Edificación deberían destinarse al uso rural del suelo. La normativa expresa en su Art. 7° que “son Zonas Rurales aquellas destinadas en la actualidad al uso agrícola en general, uso que debe preservarse e intensificarse, y agrega que en general su producción sirve de sustentación al área urbana.” En el mapa siguiente (fig. N°9) se observa la expansión urbana fuera del límite que propone la normativa, siendo que todavía hay disponibilidad de 528,3 ha dentro del límite establecido.

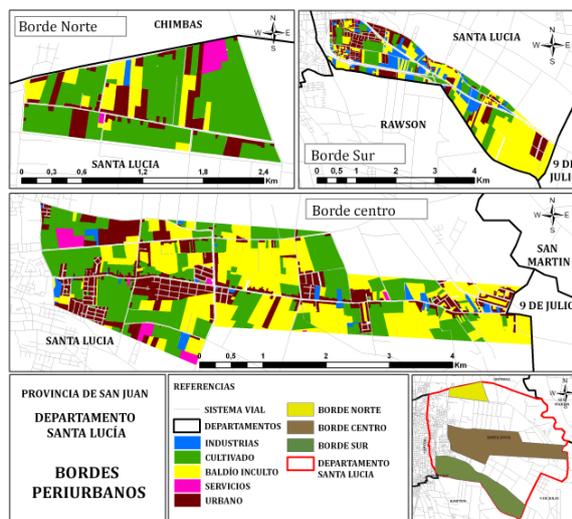
Fig. N°9: Desarrollo urbano y espacio disponible



Fuente: Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Plano de Zonificación Relevamiento del suelo 2011

\*Reducción de la superficie cultivada tradicional con presencia de chacras al norte y parrales al centro y sur, y manifestación de numerosos terrenos con cultivos deteriorados, abandonados y/o erradicados. El 40% de las propiedades tienen un tamaño entre 1-5 ha, factor que afecta la rentabilidad y orienta a otro uso del suelo. De la comparación entre los últimos Relevamientos Agrícolas efectuados por el Departamento de Hidráulica, en Santa Lucía se han perdido 107 ha (fig. N° 10). Su deterioro expresa los resultados de un proceso socio-económico de larga data que ha sido aprovechado para la especulación inmobiliaria y el crecimiento espacial de la ciudad. Se advierte que el valor agrícola del suelo no es considerado al momento de planificar la construcción de nuevos barrios, lo que incentiva el crecimiento urbano a expensas de su disminución. No hay políticas para preservarlo, considerando que al ser su oferta inelástica no puede ser reemplazado y la pérdida por cambio de uso es irreversible.

Fig. N°10: Nuevas zonas urbanas



Fuente: Elaboración propia en base trabajo de relevamiento 2011

\*Reducción de la dotación de agua para riego y consumo. La centralización de la gestión del agua, a través de la Dirección de Hidráulica de la Provincia y Obras Sanitarias Sociedad del Estado respectivamente; la falta de protagonismo del gobierno local; las condiciones climáticas que han determinado la crisis hídrica de la última década; etc. han derivado en una importante reducción del cupo hídrico departamental que impacta fuertemente en el consumo humano, el arbolado, los espacios verdes y los cultivos.

**Zona Norte:** Corresponde al espacio ocupado por colonias agrícolas que tienen sus antecedentes históricos en las políticas inmigratorias de fines del siglo XIX y la Ley de Colonias Agrícolas de 1862. Cuando se radicaron los primeros colonos, accedieron a las tierras donadas por el gobierno para trabajarlas y luego de recibir las escrituras de dominio, promovieron la recuperación de espacios cenagosos e incultos y la mejora de suelos de la Serie Belgrano y Mitre con obras de drenaje y aprovechamiento de aguas subterráneas para irrigación de parcelas. Se desarrolló una zona hortícola y luego productora de vid de excelente calidad que en los últimos años registra disminución de su superficie cultivada por avance de la urbanización.

La venta de parcelas surge de la iniciativa de los propietarios y participa activamente la Unión Vecinal, entidad que tiene injerencia directa en la venta de las propiedades en la zona, mediante normativa referida a los terrenos que se venden, los cuales deben tener un tamaño inferior a 2ha con valores de un millón la hectárea. Con ello se pretende que los nuevos pobladores de la zona pertenezcan a grupos sociales de buen nivel económico, y evitar la radicación de asentamientos transitorios. (Fig. N°11)

Fig. N°11: Anuncio de venta de loteos de barrios privados en zonas agrícolas

**ZONA RICHET ZAPATA**

- \* URBANIZADO (agua, luz, (en lote) gas en puerta)
- \* ESCRITURACION INMEDIATA
- \* BARRIO CERRADO (PROXIMAMENTE PORTÓN DE ACCESO). \* EXCELENTE ENTORNO. \* COLECTIVOS EN PUERTA
- \* CLUB RICHET ZAPATA A 300 MTS.
- \* A 2 MINUTOS DE LA CIRCUNVALACION
- \* LINDA CON LA CASA DEL EX GOBERNADOR ESCOBAR.
- \* 989 mts2
- \* \$150.000 ESCUCHO OFERTAS

Fuente: [www.casas.mitula.com.ar/casas/suelo-pueblo-santa-lucia/2](http://www.casas.mitula.com.ar/casas/suelo-pueblo-santa-lucia/2)

De acuerdo al Plano de Zonificación, hasta calle Angualasto está destinado al uso residencial del suelo, hacia el este de dicha arteria se fija para uso rural y es allí donde se han relevado cinco loteos proyectados para barrios y el Barrio Rural construido con operatorias públicas.

**Zona Central:** Urbanización orientada por tres ejes de crecimiento como son las Avenidas Libertador General San Martín, Roque Saenz Peña y Calle San Lorenzo, con continuidad hasta el límite con el departamento de 9 de Julio. Desde la década de 1970, la ciudad se expande hacia el este en espacios destinados al uso agrícola del suelo. El proceso se inicia con la urbanización de los bordes de los corredores y actualmente los nuevos barrios ocupan grandes parcelas.

Se han relevado 16 barrios privados, algunos ya habitados y otros en etapa de urbanización y venta de lotes. También muchas propiedades en estado de abandono o baldías.

**Zona Sur:** Espacio estructurado por la Ruta Nacional N°20 y el Acceso Este donde la multiplicidad de usos del suelo es el rasgo que la identifica.

Por una parte, la excelente accesibilidad de la zona es el elemento que ha jugado un rol protagónico para convertirla en zona industrial con predominio del rubro alimenticio. A través de la Ruta Nacional N° 20 y la Av. Circunvalación que le permite acceder a la Ruta Nacional 40, se vincula con los mercados consumidores de Buenos Aires, Córdoba y Mendoza, a ello se suma la proximidad del Aeropuerto Nacional de Las Chacritas. En los últimos cinco años se han construido siete barrios privados y otro que se encuentra en etapa de urbanización.

Por otra parte, en los bordes del Acceso Este se han localizado industrias, hoteles residenciales, hipermercados, chacaritas, y terrenos disponibles que se preparan para la construcción de futuros barrios.

## Conclusiones

Al igual que la mayoría de las ciudades latinoamericanas, la ciudad de San Juan o Gran San Juan expande su malla urbana que avanza sobre los mejores suelos del valle.

La zona este, que corresponde al departamento de Santa Lucía es una clara expresión de este fenómeno con un fuerte dinamismo en los últimos años, donde los efectos de la aglomeración urbana se reducen, sin disminuir la intensidad de la ocupación de nuevas funciones, especialmente la residencial. En la conformación de estas nuevas áreas periurbanas han incidido en forma dominante la difusión de complejos habitacionales privados, la cercanía a un acceso vial de importancia, la instalación de escuelas y universidades privadas en cercanía de las nuevas áreas residenciales; la localización de nuevas industrias y servicios industriales y logísticos en la periferia. Marcan una tendencia hacia una nueva ciudad segregada donde el Estado es reemplazado gradualmente como organizador de la seguridad y de servicios urbanos por la iniciativa privada.

Esta modalidad de expansión urbana, fragmentada y dispersa, ha cambiado sustancialmente la estructura espacial dando lugar a un nuevo paisaje que reemplaza las huertas y parrales. Los cambios se han llevado a cabo por acciones sectoriales sin coordinación entre los entes que gobiernan la ciudad y sin respetar la normativa urbana.

El avance urbano en forma dispersa provoca que los servicios de provisión de agua potable y recolección de aguas residuales, sean costosos en si por sus infraestructuras necesarias, no obstante la inserción de lo urbano en estas, provoca un aumento en las perforaciones sanitarias y condena a una baja calidad ambiental a sus habitantes

La nueva realidad requiere de la definición y priorización de los problemas territoriales, para luego avanzar en la propuesta de soluciones en el contexto de la realidad social, política, cultural, económica, que particulariza al borde este de la ciudad.

## Referencias bibliográficas

- Aneas, S y Cattapán S. (2008). *La población de San Juan. Su estructura y su dinámica*. (1ª ed.), San Juan: Ed. Fundación Universidad Nacional de San Juan
- Argentina. Instituto Provincial de la Vivienda – IPV. Datos de Viviendas, 2010. San Juan
- Argentina. Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano-DPDU. *Plan de Ordenamiento Territorial Urbano Rural Provincia de San Juan 2006-2016* (PLOTUR). San Juan
- Argentina. Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano-DPDU. Plano de Zonificación del Gran San Juan. 2008. San Juan.
- Argentina. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos- INDEC. Censos Nacionales de Población y Vivienda. 1980-1991-2001-2010
- Borsdorf, A. (2003). *Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*. (1ª ed.). En Revista EURE, Volumen XXIX, número 86, pp 37-49. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales
- Camisay M. y Vedia M. (2011). *La nueva ruralidad en la Colonia Richet Zapata y alrededores*. (1ª ed.). San Juan, Argentina. Inédito
- Cicolella, P. (2004). *Nuevas relaciones económico-territoriales, nuevos territorios metropolitanos: reflexiones partiendo de casos iberoamericanos*. En Actas del VIII Seminario da Rede Ibero-americana de Investigadores sobre Globalização e Território, pp 89-110. Rio de Janeiro, Brasil.
- Dematteis G. (1996). *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. En Urbanitats, 4, pp. 1-12
- García Palomares J y Gutiérrez Puebla J. (2007). *La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid*. En Revista UCM (en línea). Volumen 27, Nº 3. 2007. Universidad Complutense de Madrid. España. Disponible en [revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/viewFile/.../30912](http://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/viewFile/.../30912).
- Gaviria Z. (2008). *La expansión urbana sobre las periferias rurales del entorno inmediato a la ciudad metropolitana*. En Revista Soluciones de Postgrados EIA, Número 3, pp. 63-74. Medellín.
- Gómez Orea, D. (2002). *Ordenación Territorial*. Madrid, España. Coedición: Ediciones Mundi-Prensa – Editorial Agrícola Española, S.A.
- López, M. I., Sánchez S.E (2011). *Condiciones naturales del crecimiento urbano en la ciudad de San Juan y áreas de influencia*. En Gudiño M. (coord.) (2010) "Amenazas naturales de origen hídrico en el centro oeste árido de Argentina. Diagnóstico y estrategia para su mitigación en el Gran San Juan y Gran Mendoza", San Juan: Editorial Fundación Universidad Nacional de San Juan
- López, M. I., Sánchez S.E. y otros (2003). *Formulación de un proyecto de desarrollo urbano para el Gran San Juan*. San Juan. (1ª ed.), pp. 1-230. San Juan. Instituto de Geografía Aplicada. FFHA. UNSJ.

López, M. I., Sánchez S.E. y otros (1996). *Santa Lucía. Pasado y Presente*. (1ª ed.), pp. 1-79. San Juan. Ed. Mercedario.

Sánchez, S. E., López M.I., Sarracina A (2005). *Limitantes naturales y ambientales para el crecimiento del Gran San Juan*. En Actas de V Congreso Nacional Ambiental 2005, San Juan