



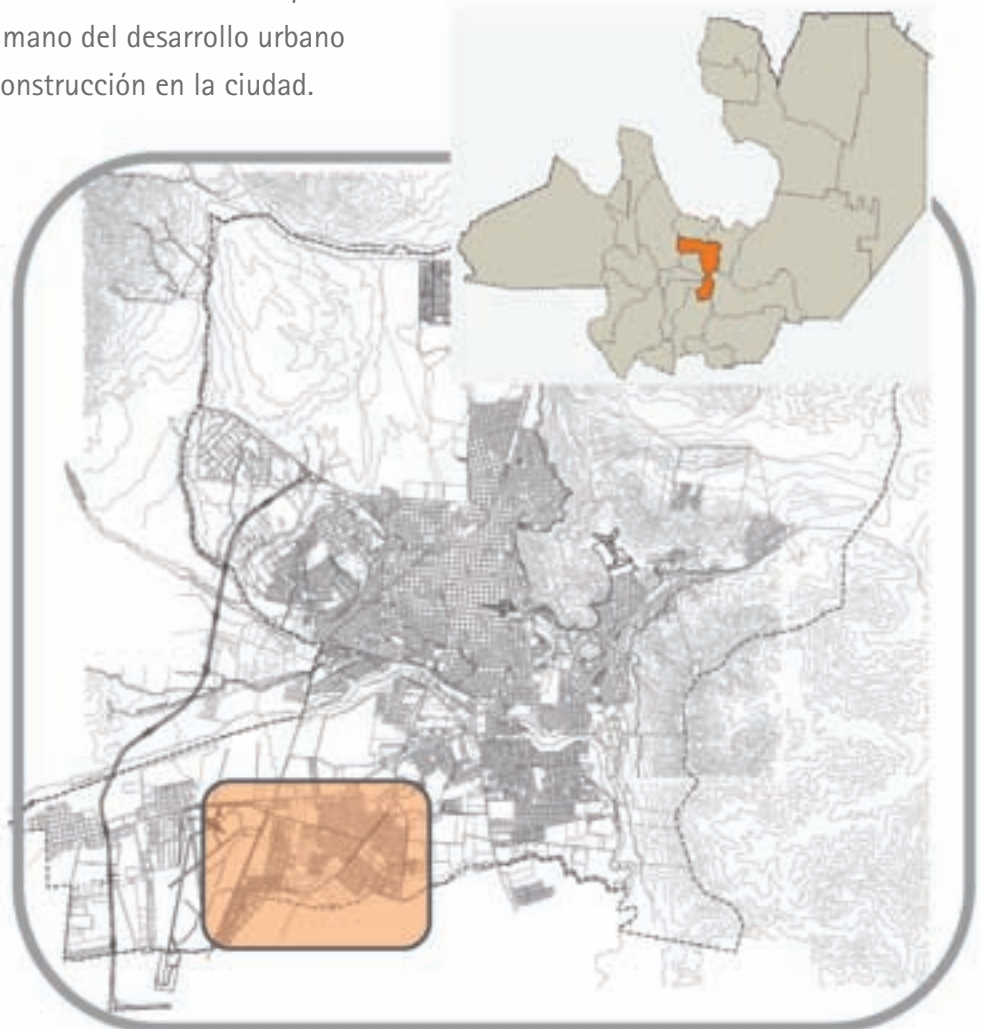
salta

INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

# CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE SALTA

La construcción de viviendas, de la mano del desarrollo urbano y la construcción en la ciudad.



**E**l Instituto Provincial de la Vivienda de Salta ha venido desarrollando en los últimos años su tarea de urbanización en las diferentes localidades de la provincia, a partir de un trabajo coordinado de Planificación Urbana entre las áreas de Planeamiento y Diseño de la gerencia de Proyectos. El área de Planeamiento fue

creada en 2008, retomando y reformulando de manera específica tareas que, con el tiempo, se habían abandonado, y que correspondían a la gerencia de Proyectos. Desde entonces, esta área aplica una metodología de análisis urbanístico.

Esta metodología consiste en el análisis de las diversas localidades de la provincia y la elaboración de un

1980



▲ Barrios estatales, plano base extraído de "Salta, IV siglos de arquitectura y urbanismo - Sociedad de arquitectos de Salta - Salta 1982"

otros organismos de trabajo (diferentes instituciones gubernamentales) y empresas privadas prestatarias de servicios; y el relevamiento de campo propiamente dicho, con un equipo interdisciplinario compuesto por técnicos y profesionales de la gerencia, en el que se realizan entrevistas con las autoridades del pueblo, relevamiento fotográfico, recopilación de datos y recorrido íntegro de la localidad.

2003



■ Barrios estatales preexistentes  
■ Vacíos urbanos potenciales para urbanizar

modelo espacial a partir de un diagnóstico urbano, del cual se desprende la "detección de terrenos aptos para urbanizar, y zonas para sanear, consolidar o reubicar". La metodología implementada se basa en la aplicación de conceptos para la gestión sustentable de las localidades, tendientes a la reducción de costos operativos, gastos de la vida urbana y la preservación del equilibrio entre el medio urbano, rural y natural.

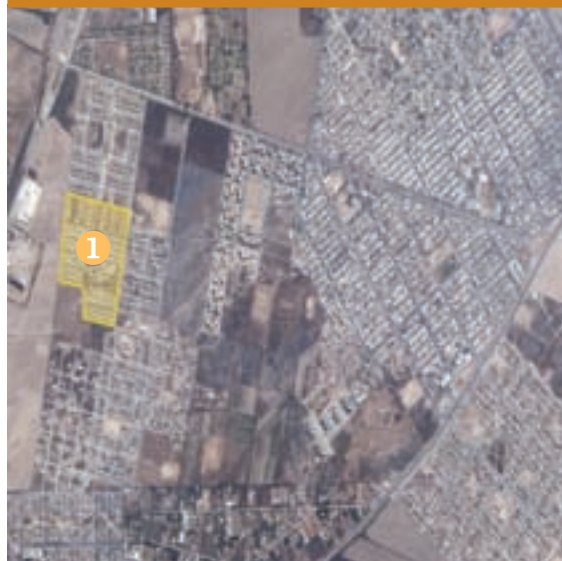
Estos conceptos son:

- Limitación de la expansión urbana: consolidación, densificación y sutura urbana.
- Optimización y gestión concertada de infraestructuras y servicios urbanos.
- Gestión integral de residuos sólidos urbanos.
- Ahorro energético.
- Valorización del patrimonio y desarrollo turístico.
- Gestión interjurisdiccional del territorio.

Existen dos fases de trabajo:

1. Una etapa preliminar, que consiste en un relevamiento de datos referidos al funcionamiento de la localidad, a partir de la coordinación con

2007



1 Barrio "Los Tarcos"





Barrios: 2 "Los Ceibos", 3 "Odontólogos" 4 "Psicólogos"



5 Ampliación del barrio "Los Ceibos"



6 Ampliación del barrio "Los Tarcos" 7 Barrio "Abogados" 8 Barrio "Profesores de Educación Física" 9 Barrio "Contadores" 10 Barrio "Los Molles" 11 Proyecto de ampliación para el barrio "El Bosque"

2. La siguiente fase corresponde a la formulación del informe urbanístico a partir de la aplicación de una estructura metodológica basada en el estudio de la localidad, de lo general a lo particular, abarcando:

**A. Análisis del funcionamiento integral de la localidad:**

**A.a.** Recopilación de datos generales respecto de la ubicación geográfica, aspectos físicos, económicos, socioculturales del departamento, el municipio y la localidad.

**A.b.** Análisis de modelo espacial, región de influencia, red vial, multifocalidad, interfases, sistemas de espacios abiertos, usos del suelo, planificación de áreas residenciales.

**B. Detección de terrenos aptos para el crecimiento,** a partir de una matriz de evaluación que cuenta con tres grupos temáticos de indicadores a utilizar:

**B.a.** Aspectos relativos a la implantación: contemplan aquellas cuestiones vinculadas con la factibilidad y los costos de construcción a ser asumidos por el IPV. Se evalúan la factibilidad de adquisición, la disponibilidad de infraestructura y la situación topográfica y morfológica del predio.

**B.b.** Aspectos relativos a la operación: contemplan cuestiones vinculadas con el equipamiento y los servicios a asumir por los estamentos del Estado o privados y con incidencia directa en los costos operativos de la ciudad y sus habitantes.

**B.c.** Aspectos urbano-ambientales: contemplan aquellos vinculados con la adecuación del sitio al contexto urbanístico ambiental y social, y a sus perspectivas de evolución. Se analizan la accesibilidad y la compatibilidad del predio con el entorno urbano ambiental y social.

**C. Detección de zonas y barrios** susceptibles de ser consolidados, saneados y/o relocalizados por implantarse en zonas de riesgo. Éstos se analizan en función de los mismos ítems enumerados en el punto B.

## CIUDAD DE SALTA: ZONA SUR, DE LA TEORÍA A LA PRÁCTICA

El Instituto Provincial de Vivienda es en la ciudad de Salta "el principal responsable del crecimiento de su mancha urbana", esto reafirma el hecho de que la construcción de viviendas debe darse indefectiblemente junto al desarrollo urbano.

Así, esta institución, a través de un modelo sustentable de ciudad, busca revertir el modelo urbano atomizado,

AÑO	OBRA	ORGANISMO DE FINANCIAMIENTO	ORGANISMO EJECUTOR	CANTIDAD DE VIVIENDAS
1972	Barrio "Casino"	Dirección de Vivienda	1972	
1973	Barrio "El Triunfo"	Dirección de Vivienda	1972	1.200
1974	Barrio "Intersindical"	Dirección de Vivienda	1972	
	Barrio "Santa Lucía"	Dirección de Vivienda	1972	700
1977	Barrio "Ciudad del Milagro"	Dirección de Vivienda	1972	1.800
1978	Barrio "Santa Ana"	BHN - IPV	1972	1.800
	Barrio "Castañares"	IPV	1972	1.612
1979	Barrio "Bancario"	BHN	1972	
	Barrio "San Francisco"	BHN	1972	
				7.112

derivado históricamente de la ejecución de complejos habitacionales de gran escala, desarticulados, en su momento, de la trama urbana fundacional y tendiendo a un crecimiento insustentable.

Las primeras intervenciones urbanas en los años 70 se conformaron en las inmediaciones del éjido municipal, consolidando un modelo de ciudad extendida, desarticulada y poco densificada. Ejemplo de ello son los barrios San Remo, Intersindical, El Tribuno, Bancario, San Francisco y Santa Ana en la zona sur, y Ciudad del Milagro en la zona norte. Se debe aclarar que estas obras se ejecutaron con financiamiento del Banco Hipotecario, pasando luego, algunas de ellas, a la órbita del IPV. Estas intervenciones fueron de tal impacto sobre la ciudad, que ejercieron una presión sobre el suelo urbano, definiendo un marcado eje de crecimiento norte-sur, potenciado por las barreras condicionantes de la ciudad de Salta (tales como los terrenos de propiedad del Ejército al noroeste y la barrera natural de las Serranías al este). Frente a la falta de planificación urbana de la ciudad, en 2003 entró en vigencia el Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA), que contemplaba en uno de sus apartados los grandes vacíos urbanos de la ciudad, los cuales fueron clasificados según las diversas prioridades para intervenir (1º, 2º y 3º etapa, según la vigencia del plan) y los destinos (viviendas sociales y privadas). El vacío urbano detectado en la zona sur de la ciudad se definía como un vacío fragmentado y de importantes dimensiones, conformando una zona de grandes "caries urbanas", producto de las

intervenciones habitacionales estatales en terrenos desarticulados.

Frente a este interés de planificación urbana por parte del Estado municipal, y de la mano del equipo consultor elaborador del PIDUA, surgió la iniciativa del Instituto Provincial de Vivienda de aplicar conceptos para la gestión sustentable de las localidades en sus diversas intervenciones.

En 2005 se formularon los informes urbanísticos de las principales localidades de la provincia; entre ellas, la ciudad de Salta, las ciudades de Tartagal y Orán al norte de la provincia, y la ciudad de Metán, al sur.

En el caso específico de la ciudad de Salta, se detectaron terrenos aptos para urbanizar, enfatizando la consolidación de la zona sur (casualmente coinciden con aquellos vacíos urbanos propuestos por el PIDUA). En el período 2005-2012, la institución actuó en consecuencia adquiriendo varios de estos predios, en los cuales se han venido desarrollando las últimas urbanizaciones. Entre las más importantes se destacan los barrios Los Ceibos, Los Molles y Los Tarcos.

Actualmente, en la zona sur hay en ejecución barrios por convenios con instituciones intermedias, a través del Programa Plurianual Reconvertido.

Por último, existen proyectos para la ampliación de barrios existentes, como El Bosque.

Al día de la fecha, se continúa con la elaboración de informes urbanísticos de las diversas localidades de la provincia, y cada terreno sugerido para urbanizar es sometido a la metodología de análisis descripta al comienzo,



BARRIO	PROGRAMA	CONSTRUIDAS	EN EJECUCIÓN	PROYECTADAS
Los Ceibos	Plurianual II	189		
Ampliación Los Ceibos	Techo Digno 2010	264		
Los Tarcos	Techo Digno 2010		56	
Los Molles 1° etapa	Techo Digno 2010		60	
Los Molles 2° etapa	Techo Digno 2010		60	
Abogados	Plurianual Reconvertido		18	
Contadores	Plurianual Reconvertido		50	
Profesores de Educación Física	Plurianual Reconvertido		32	
El Bosque	Resolución 070 IPV			300
		453	276	-

Ampliación barrio "Los Ceibos" ▶



Barrio "Los Tarcos" ▶



Barrios "Los Ceibos" y "Los Molles" ▶



siendo susceptible de ser clasificado como un predio apto para urbanizar, condicionado o incluso no apto, con el consecuente descarte de su consideración.

Todos estos esfuerzos apuntan al desarrollo urbano sustentable de las localidades en las que inter-

viene el instituto, persiguiendo, a través de las actuaciones para uso residencial, la consolidación y la sutura urbana, evitando el crecimiento de perímetros urbanos innecesarios, con consecuentes incrementos en los costos de la ciudad.

- || LIC. FERNANDO ALESANCO  
PRESIDENTE IPV SALTA
- || ARQ. VICENTE GALLIPOLI  
GERENCIA DE PROYECTOS
- || ARQ. MARÍA EMILIA HAMADA  
ARQ. GISELE MUCHUT  
ÁREA DE PLANEAMIENTO



La tecnología al servicio de la formalización  
laboral en la industria de la construcción



**IERIC**  
*Sistema de Pagos*  
*Boletas*  
*on-line*



[www.ieric.org.ar](http://www.ieric.org.ar)



# Felices Fiestas

Con nuestras mejores intenciones,  
lleguen nuestros deseos de un  
venturoso y próspero año nuevo.

