

# EL IPVYDU ENTREGÓ 600 UNIDADES HABITACIONALES EN MANANTIAL SUR



**E**l emprendimiento habitacional de 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur se encuentra sobre el extremo sudoeste y centro sur del aglomerado del Gran San Miguel de Tucumán, en el Departamento Capital, sobre un total de 150 Has, propiedad del IPVyDU. Se ha desarrollado un proyecto integral que contempla 2.500 unidades habitacionales, ejecutándose viviendas de dos y tres dormitorios, el 5% de ellas para discapacitados. Hoy la obra se encuentra con un avance físico, ejecutado a la fecha, de un 92,528% entre infraestructura y la construcción de viviendas, con una inversión aproximada de \$ 1.100 millones a septiembre de 2015.

La ejecución del complejo Manantial Sur contempla obras de infraestructura primaria, secundaria y 2.500 viviendas, que se dividen en cuatro sectores: A, B, C y D. Sector A: 551 viviendas; Sector B: 610 viviendas; Sector C: 660 viviendas; Sector D: 679 viviendas.

En esta oportunidad el gobernador, junto con el gobernador electo de Tucumán, doctor Juan Manzur, y el interventor del IPVyDU, Gustavo Durán, entregarán 402 viviendas de los sectores A y B, de las cuales 11 son para discapacitados: 4 viviendas de dos dormitorios y 7 de tres dormitorios en los dos sectores. Además se entregarán 157 viviendas de dos dormitorios y 234 de tres dormitorios, también en ambos sectores (C y D), a las cuales se les agrega un cupo de 107 viviendas ya entregado días pasados mediante convenio a



# Tucumán

INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

la Policía de Tucumán, y 92 viviendas a las familias afectadas por las últimas inundaciones que sufrió la provincia, ambas del Sector B.

El barrio Manantial Sur se compone de un total de 2.500 viviendas que se agrupan en 8 prototipos diferentes de dos y tres dormitorios: dos dormitorios: 973 viviendas; tres dormitorios: 1.452 viviendas; discapacitados: 75 vi-

vendas. Además este emprendimiento insume mano de obra de 2.000 empleados.

La infraestructura de los sectores consiste en dotar de los siguientes servicios:

- Red vial, con un total de 40 km. La Red Primaria, con avenidas de Hº de 28 y 30 m de ancho con arbolado en los bordes y secundaria de calles y pasajes de Hº de 10 y 7 m de ancho.
- Red de gas natural, con 35 km de redes de distribución y conexiones domiciliarias.
- Red de agua potable, con 32 km de redes de distribución y conexiones domiciliarias de cañerías primarias y secundarias, con cuatro pozos semisurgentes con distintos tamaños y una cisterna ubicada en el sector B de 2.000 m<sup>3</sup> de capacidad.
- Red de cloacas de 30 km. Red colectora troncal, conexiones domiciliarias, estación de bombeo y

obras civiles complementarias.

- Desagües pluviales: red colectora pluvial, colector troncal de HºAº subterráneo.
- Energía eléctrica de 50 km lineal global, con red de media tensión, red de baja tensión, alumbrado público, alumbrado de espacios verdes y alumbrado de parques.
- Caminarias: veredas perimetrales, sendas peatonales, espacios verdes y parques.
- Arbolado: provisión de árboles en avenidas, calles, pasajes y espacios verdes.

El monto de inversión de la infraestructura es de \$ 510 millones (valores a septiembre de 2015), con un avance físico del 91,160%. El monto de inversión de viviendas aproximado es de \$ 565 millones (valores a septiembre de 2015), con un avance físico del 93,762%.

|| TITO OLIVERA  
PRENSA IPVyDU



# IPV, ENTREGA DE 135 VIVIENDAS AL GREMIO DE UPCN

**Obra:** 135 viviendas e infraestructura en San Felipe y Santa Bárbara – Dpto. Lules – Pcia. de Tucumán. **Empresa:** Enrique Armengol SRL, **Entidad Intermedia:** UPCN (Unión del Personal Civil de la Nación). El emplazamiento de la obra se realizó en un terreno ubicado en la localidad de San Felipe y Santa Bárbara, sobre la ruta nacional 157 en Los Aguirres.



## LA OBRA CONSTA DE:

62 prototipos denominados "FV21", 42 prototipos denominados "FV23", 28 prototipos denominados "FV25", 3 prototipos denominados "FVD21".

Se trata de viviendas unifamiliares, compuestas de dos dormitorios, cocina, comedor, baño y lavadero. El sistema constructivo adoptado es tradicional, con muros de ladrillos huecos y estructura independiente de H<sup>o</sup>A<sup>o</sup> (bases, vigas de fundación, columnas y vigas superiores), y cubierta metálica liviana resuelta con chapas galvanizadas N° 25, montadas sobre estructura de filigrana; desagüe pluvial a canaleta y entubado a cordón cuneta. Los prototipos denominados VFD están diseñados con todas las normativas para que una persona con discapacidad motriz se desenvuelva independientemente. Las características constructivas y terminaciones son idénticas al prototipo antes descripto.

## NIVELES DE TERMINACIÓN:

- Revoque interior:** con terminación fina y pintura látex.
- Revoque exterior:** con revestimiento salpicado acrílico y color incorporado.
- Cielorraso:** de yeso suspendido con aislación térmica de lana de vidrio. Terminación de pintura.
- Piso:** cerámico esmaltado sobre contrapiso.
- Carpintería:** metálica de chapa N° 22. Puerta placa interiores de madera. Ventanas y ventiluces de aluminio.
- Pinturas:** en carpintería metálica, base de antióxido y

terminación con esmalte sintético. En carpintería de madera, impermeabilización con dos manos.

- Vidrios:** float transparente de 3 mm de espesor.
- Instalación sanitaria:** agua fría y caliente en polipropileno termofusión, tanque de 500 l para reserva individual de agua potable.
- Desagües cloacales:** en PVC a red de cloacas.
- Desagües pluviales:** en PVC; entubados a vía pública.
- Instalación eléctrica domiciliaria:** embutida por cañería; cableado antiflama.
- Instalación domiciliaria de gas:** caño de acero con cobertura epoxi (aprobados), de 1/2" y 3/4".
- Artefactos:** se provee inodoro a pedestal, bidet, lavatorio de colgar, receptáculo de ducha (*in situ*), mesada de cocina de granito reconstituido con bacha de acero inoxidable y pileta cementicia de lavar.

### Infraestructura:

- Red de Agua Potable, Red de Nexo de Agua Potable, Red de Cloacas, Red Secundaria de Media y Baja Tensión, Red de Alumbrado Público, Subestación Transformadora, Cordón Cuneta y Base Estabilizada, Caminarias y Arbolado.

## INVERSIÓN:

Total de Inversión en Viviendas	\$ 54.942.321,53
Total de Inversión en Infraestructura	\$ 14.769.546,50
Total de Inversión en Terreno	\$ 2.450.000,00

Avance Acumulado Junio 2015



## Proyecto "Urbanización Riberas del Salí-Tucumán"

# ETAPA DE PRE-URBANIZACIÓN

El Programa de Mejoramiento de Barrios tiene como propósito "mejorar de manera sustentable el hábitat de los hogares de personas residentes en villas y asentamientos irregulares". En este marco, se han programado trabajos de consolidación, saneamiento y ordenamiento de la trama urbana, a través de la provisión de infraestructura y equipamientos acordes con la envergadura y escala del total del conjunto, como también de cada una de sus partes.



▲ ▼ ▼ Apertura de calles y avenidas en las márgenes del río



## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto Riberas del Salí en su totalidad comprende una superficie extensa –aproximadamente 80 Has– con situaciones urbanísticas, sociales, ambientales y legales muy complejas.

El área de trabajo se extiende en ambas márgenes del río Salí, entre Puente Lucas Córdoba al sur y Puente Oscar M. Barros al norte, en terrenos pertenecientes a tres municipios y con administraciones independientes, lo que genera, consecuentemente, la necesidad de mayor articulación para su abordaje. Si bien el área de intervención está conformada por 11 barrios y/o asentamientos, en su mayoría presentan las mismas características territoriales y urbanas, así como problemáticas similares, totalizando 4.253 familias con serias carencias y condiciones de marginalidad y exclusión que las ponen en condiciones de desigualdad frente al resto de la ciudad. En este contexto se requirió, por un lado, un proyecto general e integral a fin de abordar situaciones estructurales comunes, que defina lineamientos generales, como la división en sectores que permita un manejo en escala adecuada de obras y proyectos, respondiendo a las características o particularidades de cada uno de los barrios o conjuntos de barrios.

En el Diagnóstico Integral se determinó la subdivisión del total del conjunto en seis sectores, de los cuales cuatro corresponden a la Ribera Oeste y dos, a la Ribera Este. En ambas Riberas se realizaron relevamientos de datos, provenientes de fuentes directas e indirectas.

En la actualidad dos de los sectores de la Ribera Oeste se encuentran en obra.



▲ Vista de la Villa

A los fines de acceder a las inversiones necesarias para la urbanización del resto, se resolvió trabajar en una etapa previa, que denominamos Pre-Urbanización. Esta etapa consistió en el trabajo participativo de los profesionales a cargo del proyecto y de los vecinos, quienes definieron los pasos a seguir para que fuese posible la accesibilidad a las viviendas individuales a través del diseño de trazas viales; para ello, se previeron viviendas en predios cercanos para la relocalización de familias y liberación de terrenos en el lugar de origen.

## RIBERA ESTE-BARRIO ANTENA-ALDERETE

El Barrio Antena se ubica en la margen este del río Salí. Es un asentamiento de alrededor de 50 años de antigüedad, con una trama urbana irregular. En el barrio habitaban alrededor de 600 familias (2.400 personas), muchas en condiciones de hacinamiento, con grandes dificultades de acceso directo a sus viviendas.

Se fue formando de manera espontánea y generacional. Son familias que dependen de los centros urbanos, ya que se dedican en su mayoría al cartoneo y al

cuentapropismo. La zona se fue poblando de manera improvisada, sin proyección en el tiempo, creando un sector de extrema vulnerabilidad social y ambiental.

## PRE-URBANIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

En el Barrio Antena era imposible iniciar un proceso de urbanización por dos motivos: 1) Era una zona inundable, que no estaba habilitada para ejecutar ninguna obra. 2) Su trama urbana era muy desordenada, y sería imposible llegar con los servicios.

Dada esta situación, era imprescindible realizar una "Pre-Urbanización". La zona considerada "inundable", tanto por las crecidas del río Salí como por desagües de otros barrios de Alderete (definida por la Dirección Provincial del Agua, DPA), determinaba que la superficie donde estaban asentados (casi un 30% del predio) presentara una pendiente hacia el río, con cortes bruscos de casi dos metros en algunos casos, formando terrazas que se comportaban como lagunas de retención.

Como parte de las intervenciones del PROMEBA, se relocalizó a familias que vivían en esta zona a un barrio en Alderete, construi-



▲ La arquitecta Liliana Araujo, coordinadora ejecutiva del PROMEBA, inspeccionando la relocalización

do a través del Programa Federal de Viviendas (complemento del PROMEBA-IPV).

En una primera etapa, se trasladó a 105 familias en noviembre de 2014 y quedó pendiente el mismo número para un segundo traslado este año. Cabe aclarar que este proceso no fue impuesto, sino producto de un consenso con los vecinos, interiorizándolos en el modo de trabajo del Programa y considerando siempre las particularidades de cada familia, su historia y sus necesidades. Algunas de ellas, que vivían en la zona inundable, se oponían a su traslado, aun viviendo las peores inundaciones; entendemos que mucho tenía que ver con los años durante los que habitaron ese sector, su arraigo y su sentido de pertenencia.

Se buscaron alternativas en forma conjunta para resolver cada situación. Una de ellas fue el



# Tucumán

INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



▲ Vista de la Villa



▲ Vista de apertura de calles en la urbanización Riberas del Salí



▲ Vista aérea de la urbanización Riberas del Salí

proceso de reubicación, que consistió en un intercambio de vivienda con otro vecino que quisiera trasladarse al nuevo barrio, consolidando su ubicación en un terreno apto para este fin.

La segunda condición que imposibilitaba la urbanización era la trama urbana totalmente irregular, que impedía el acceso de servicios públicos e infraestructura. Existían mega manzanas, surcadas por pasillos angostos y lotes internos. Los pasillos eran sinuosos, sin iluminación y con pendientes, lo que generaba una enorme dificultad de acceso y situaciones de inseguridad permeables a la venta y consumo de drogas, acentuando la condición de marginalidad y vulnerabilidad social de la población.

Para resolver estas dificultades, en una primera etapa se inter-

vino cerrando algunos pasillos y abriendo tres calles. En una segunda etapa, llevada a cabo en octubre de 2015, se relocalizó a 80 familias del Barrio Antena. Esta intervención posibilitó finalizar con el traslado de las familias ubicadas en la zona inundable y las localizadas sobre calles a abrir.

Como resultado de estas dos etapas de relocalización, se abrieron seis calles, se ensancharon cinco, se eliminaron pasillos y múltiples lotes internos, y se generaron espacios de esparcimiento y equipamiento comunitario.

Más allá de los cambios materiales y espaciales que se pueden visualizar, la urbanización del barrio implica un cambio en la dinámica de la comunidad y en las subjetividades de las personas. Por esta razón, como equipo de trabajo se busca acompañar a

las familias dándoles contención en situaciones de temor, ansiedad y tensiones, además de resolver situaciones concretas imprevistas, como el caso de personas con problemas de salud y distintas cuestiones familiares.

La relocalización en sí es una "mudanza masiva", donde se trasladan simultáneamente numerosas familias que llevan desde sus objetos de uso diario hasta fracciones de la construcción misma: ladrillos, chapas, correas, incluso plantas ornamentales, árboles pequeños y animales domésticos. Todo esto se desarrolla en el lapso de una semana de trabajo intenso, en el que las familias se encargan de organizarse, planificar cómo desarmar las construcciones para no quedarse sin techo hasta la última noche, embalar sus pertenencias, resolver situaciones familiares, etc.



- ▲ Vista aérea de la urbanización Riberas del Salí
- ▼ Vista de apertura de calles en la urbanización Riberas del Salí



Paralelamente a la organización propia de la comunidad, se articula y se cuenta con el apoyo de cooperativas, de maquinaria y personal aportados por el Gobierno local, como así también con recursos humanos y materiales provenientes del IPV, etc. Esta actividad y las distintas áreas intervinientes son coordinadas por el PROMEBA desde el inicio. Con la misma metodología, se trabajó simultáneamente con el

Barrio Presidente Perón, Banda del Río Salí, y Barrio Costanera, Capital, trasladándose 30 y 4 familias respectivamente al complejo habitacional construido para este fin.

## A MODO DE REFLEXIÓN

El proceso de relocalización tiene un gran impacto en la comunidad, genera un cambio en las estrategias de supervivencia, de la vida cotidiana y desnuda cier-

tas situaciones familiares. Resulta muy movilizante para las familias que se encuentran arraigadas a su barrio original, donde crecieron, desarrollaron sus afectos y fueron entramando una organización familiar y barrial a lo largo del tiempo. Por eso resulta fundamental que el modo de trabajar tenga cierta plasticidad, permitiendo realizar cambios y dar respuestas al abanico de necesidades que se van presentando. ☉