



## EMPRENDIMIENTO "LOMAS DE TAFÍ"



San Miguel de Tucumán, Septiembre de 2005

**E**l Gobierno de la Provincia de Tucumán junto con el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano ha encarado el "Emprendimiento Lomas de Tafi", ofreciendo a la comunidad una nueva urbanización totalmente planificada y diseñada en cada uno de sus aspectos, tanto urbanísticos como recreativos, infraestructuras, servicios y habitacionales, para lo cual se desarrollaron nuevas y variadas tipologías de viviendas que atienden las necesidades de diferentes sectores socioeconómicos de la población.

Contemplándose la ejecución de importantes obras de Infraestructura Primarias, Secundarias, de Nexos y Complementarias, asegurándose una eficiente provisión de Servicios.

La urbanización en su totalidad prevé alrededor de 5.000 Viviendas, divididas en tres etapas:

- ▶ La primera etapa de 600 unidades habitacionales ubicada en el sector centro-sur iniciadas.
- ▶ La segunda corresponde a 3.000 unidades habitacionales localizadas en sector central de emprendimiento, y comprende 10 sectores de viviendas que oscilan entre las 282 y 346 unidades.
- ▶ La tercera etapa a encararse en el marco del Programa Federal II con aproximadamente 1.400 viviendas.

### PROPUESTA URBANA

El emprendimiento urbanístico es de una extensión de aproximadamente 397 hectáreas, y está ubicado en el departamento Tafi Viejo, al sureste de la ciudad del mismo nombre, capital de este departamento.

Es una de las áreas vacantes urbanizables más importantes, no sólo por su superficie y ubicación, sino también por las condiciones particulares de accesibilidad, por las posibilidades de conexión a las vías de circulación más importantes y por la continuidad con la trama urbana existente en el entorno. Hacia allí se extiende naturalmente el área metropolitana en su crecimiento.



ETAPA 1

600 VIVIENDAS LICITADAS



Teniendo en cuenta los puntos de llegada al predio, se estructuraron ejes de organización interna de la trama circulatoria vehicular.

El proyecto priorizó, desde el inicio, la generación de espacios verdes en procura de recuperar la imagen "ciudad jardín".

Así se proyectaron reservas a escala del total del emprendimiento por sectores y plazas a escalas barrial, procurando obtener calles que en sus recorridos endosen y vinculen espacios verdes, equipamientos, etc. como paseo tanto vehicular como peatonal.

### Superficie de Espacios Verdes

Parques:	608.580m <sup>2</sup>	*N° de Habitantes estimado 25.000.
Plazas:	111.732 m <sup>2</sup>	*m <sup>2</sup> x personas = 28,8m <sup>2</sup> .
<b>Total:</b>	<b>720.312 m<sup>2</sup></b>	<b>*Recomendado por la OMS = 14,5 m<sup>2</sup></b>

Se han previsto reserva para la ejecución de equipamientos y servicios a escala de conjunto, de sector y barrial, en la búsqueda de dotar a todos y cada uno de ellos con la cobertura adecuada los siguientes equipamientos:

- ▶ Educación - Sanidad - Culto - Espacios Verdes- Deporte- Comercio.
- ▶ Servicios Públicos y Administrativo: Seguridad - Correo - Comunicación - Destacamento de Bomberos - Transporte.
- ▶ Servicios Sociales y Culturales: Guarderías Infantiles, Casas de Cuidado Infantil y Centros Comunitario, Talleres, Teatro, Anfiteatro al aire libre, Talleres de Ciencias Artísticas, Sala de Exposiciones, Museo, bares, espacio destinado a Actividades para jóvenes (recitales, exposiciones, conciertos), etc.
- ▶ Otros Servicios: telefonía, video cable, seguridad privada y otros.

Las avenidas propuestas fueron pensadas con carácter de "bulevares", con anchos de 40 a 30 mts. y redes de mayores dimensiones que en el futuro albergarán equipamiento comunitario.

Se proyectó también una ciclovía teniendo en cuenta la ya diseñada para San Miguel de Tucumán, previéndose un punto de conexión. Para el trazado se tuvieron en cuenta las principales vías de comunicación de los distintos sectores del emprendimiento y los puntos de mayores atracciones como parques y corredores principales, con la intención de incentivar los usos de bicicletas con fines recreativos, contemplando también necesidades laborales. A lo largo de la misma se pensaron zonas de descanso, la correspondiente señalización, iluminación y provisión de papeleros y asientos.

A nivel vivienda se pensó en la combinación de diferentes prototipos, en la búsqueda de obtener un variado paisaje urbano, sumado a la particular traza de calles que acompañen la topografía del lugar, lo que determine numerosos cambios a lo largo del recorrido.

### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

El Emprendimiento "Lomas de Tafi" incluirá en su totalidad Redes de Infraestructura Primarias, Secundarias, de Nexos de Infraestructura y Obras Complementarias de Infraestructura. Basándose en Factibilidades,



Plano de Amanzamiento y Planialtimetría General, Memorias Descriptivas Particulares, Disposiciones, Propuestas, Planos y/o Croquis de Propuestas y demás documentación.

A los efectos de brindar la totalidad de los servicios de Infraestructura al Emprendimiento, se ejecutarán:

- ▶ Red de Agua Potable.
- ▶ Red de Cloacas.
- ▶ Energía Eléctrica.
- ▶ Red Gas Natural.
- ▶ Desagües Pluviales.
- ▶ Red Vial
- ▶ Caminerías.
- ▶ Arbolado.

**Las Obras de Infraestructura Primaria** consisten en la ejecución de los denominados Corredores de Circulaciones Principales y de Borde que comprenden obras subterráneas, superficiales y aéreas, que contemplan obras de accesos, circulaciones, provisiones, distribuciones, recolecciones y desagües.

Siendo estos Corredores, divididos en tres sectores de magnitudes similares, los denominados: SECTOR A – SECTOR B – SECTOR C.

- Avda. Las Américas
- Avda. Los Sauces (Parcial)
- Avda. Central O/E. (Parcial)
- Antiguo Camino del Perú
- Avda. Francisco de Aguirre

Las Obras de Infraestructura Primaria contempladas en cada sector son:

**Red de Agua Potable:**

- Red Maestra, Distribución y Conexiones Domiciliarias.

**Red de Cloacas:**

- Red Colectora Troncal.
- Conexiones Domiciliarias.

**Energía Eléctrica:**

- Red de Media Tensión.
- Red de Baja Tensión.



ETAPA 1



- Alumbrado Público.
- Alumbrado de Espacios Verdes.
- Alumbrado de Parque Sur.

#### **Red de Gas Natural:**

- Red Troncal de Gas Natural y Conexiones Domiciliarias

#### **Desagües Pluviales:**

- Red colectora pluvial.
- Pluvial por conducto subterráneo

#### **Red Vial:**

- Red Vial de Pavimento Flexible y Cordón Cuneta

#### **Camineras:**

- Veredas Peatonales.
- Sendas peatonales Espacios Verdes y Parques.

#### **Arbolado:**

- Provisión de árboles en Avenidas, Calles y Pasajes.
- Espacios Verdes.
- Espacios Semipúblicos – (Viv. Agrupadas).
- Parques.

#### **Obras de Infraestructura de Nexos**

- Prolongación Avda las Américas.
- Prolongación Camino del Perú.
- Vial Pavimentación Francisco de Aguirre y Castro Barros.
- Puentes: -Prolongación Viamonte.
  - Avda Los Sauces.
  - Avda Central E-O.
  - Avda Las Américas.
  - Prolongación Castro Barros

#### **Obras de Infraestructura Complementarias**

- Colector cloacal.
- Agua Potable (Perforación / Cisterna).
- Agua Potable (Estación Bombeo / Red).
- Perforaciones y Obras Civiles Complementarias.
- Cisterna Hº Aº, Estación de Bombeo y Obras Complementarias.
- Desagüe Pluvial a Cielo Abierto.

## PROTOTIPOS DE VIVIENDAS

Contempla la implementación de diversas tipologías de Viviendas unifamiliares que cuentan con 2 y 3 dormitorios con posibilidades de crecimiento en cada caso y ubicadas en terrenos de aproximadamente 300m<sup>2</sup>. Estos prototipos tienen una superficie cubierta que oscila entre 52,00m<sup>2</sup> y 92,00m<sup>2</sup> por unidad.

La implementación de los distintos prototipos en el conjunto y la ubicación de las viviendas en los terrenos responde al objetivo de rescatar y revalorizar los espacios verdes, característicos de la zona donde se desarrolla el emprendimiento, por lo que cada tipología cuenta con jardín, tanto en el frente como en la parte posterior de la vivienda.

Conforme a la Ley n° 24.314 se incluirá, además, un 3% del total de viviendas, destinadas a personas con discapacidad reducida. Para ello se diseñaron tipologías que responden a las resoluciones funcionales requeridas en la mencionada Ley.

La ejecución de las viviendas se llevará a cabo con el sistema constructivo tradicional y se adoptarán diferentes resoluciones en cuanto a niveles de terminación y uso de materiales, adecuados al diseño de cada una de las tipologías ilustradas en cuadros de prototipos.

## IMPACTO ECONOMICO

Este emprendimiento significa un gran Impacto Económico

- ▶ Generación de Mano de Obra directa e indirecta.
- ▶ Reactivación del Mercado de la Producción Local.
- ▶ Creación de puestos de trabajo permanentes en los servicios de mantenimiento y desarrollos normales de nuevas urbanizaciones planificadas.

**ESTO SIGNIFICA PARA LA PROVINCIA DE TUCUMÁN BAJAR EL DEFICIT HABITACIONAL Y REDUCIR LOS NIVELES DE DESEMPLEO.**