



Salta

Planificación urbana

La provincia de Salta se encuentra ubicada al noroeste de la República Argentina, ocupa una superficie de 155.488 km² y por su extensión es la sexta provincia del país. Limita con tres naciones: Chile, Bolivia y Paraguay; y con seis provincias argentinas: Jujuy, Formosa, Chaco, Santiago del Estero, Tucumán y Catamarca.

En la provincia existe una gran variedad de relieves que determinan distintas regiones naturales y bioambientales, así como características culturales diversas en los asentamientos humanos y, por ende, requerimientos muy diferentes en cuanto a las actuaciones habitacionales.

El relieve resulta ascendente de este a oeste, con una gran planicie baja al este y sudeste, parte de la llanura chaco - pampeana.

En el centro de la provincia existen una serie de serranías que corren de norte a sur y determinan, en los espacios intermedios, la existencia de valles fértiles y de climas templados, donde se concentra la mayor parte de la población de la provincia.

Estas serranías y valles determinan también microclimas muy variados y características fitogeográficas diversas, debidas fundamentalmente a las variaciones de altura y a distintas condiciones de humedad y regímenes pluviométricos.

Dentro de la provincia de Salta existen tres niveles distintos de riesgo sísmico, encontrándose la mayoría de las principales ciudades (Salta, Orán, Gral. Guemes, Metán, Rosario de Lerma, Pichanal, etc) dentro de la Zona 3, caracterizada como la de segundo nivel en riesgo sísmico del país.

Al igual que los factores climáticos, el riesgo sísmico determina severos condicionantes en la construcción de viviendas.

La mayor concentración de población se produce en la

ciudad de Salta y su área de influencia, el Valle de Lerma, que concentra prácticamente la mitad de la población provincial. Contamos con un fuerte crecimiento demográfico (el mayor entre las 15 ciudades más grandes de la Argentina en términos porcentuales) e indicadores socioeconómicos intermedios.

En materia de planificación urbana, en el caso de Salta Capital se ha considerado como herramienta principal de análisis el marco de planificación urbano ambiental constituido por el P.I.D.U.A. (Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental) de la ciudad de Salta, vigente en el municipio capitalino desde el mes de diciembre de 2003, así como el resto de instrumentos normativos vigentes, tales como el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Salta.

El plan urbanístico mencionado fue planteado como una herramienta impostergable para hacer frente a los fenómenos de la metropolización que claramente afectaban a la ciudad de Salta, entre cuyos efectos más evidentes se encontraba el de un crecimiento expansivo, de muy baja densidad, que constituye un factor de insustentabilidad para el desarrollo del medio urbano y una amenaza para la persistencia de los usos productivos rurales de su entorno y para la preservación de su entorno y de su valioso patrimonio natural.

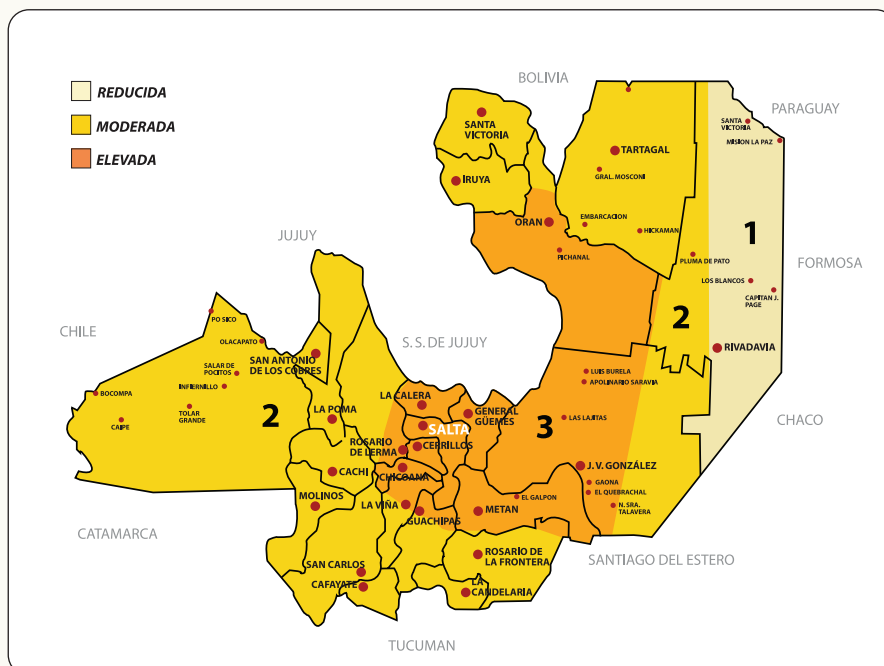
La importancia de considerar al P.I.D.U.A. al momento de definir la localización de nuevos conjuntos habitacionales es de singular importancia, habida cuenta de que el estado provincial, a través del I.P.V., es el principal productor de vivienda urbana en la provincia y en la ciudad de Salta, por lo cual sus acciones conllevan un impacto indisimulable sobre la calidad urbanística y ambiental de la ciudad, así como una fuerte incidencia en los costos operativos de la misma.

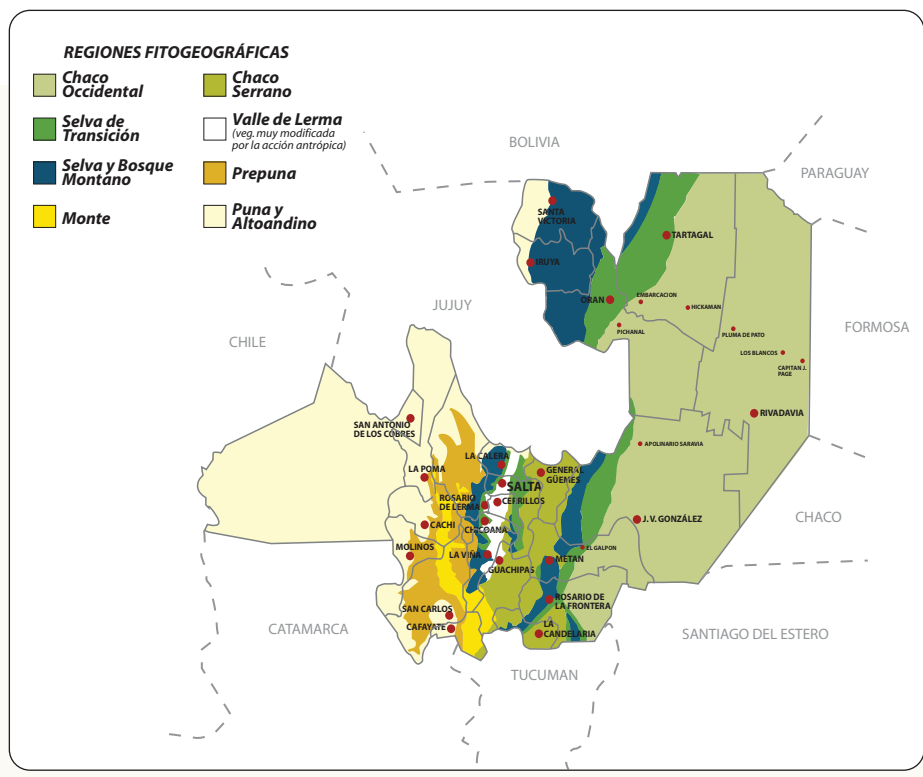
Así, se ha analizado el más amplio espectro posible de factores que inciden en la correcta selección de los emplazamientos para los conjuntos habitacionales previstos, culminando con la identificación de los terrenos aptos para su urbanización.

Con respecto a las localidades del interior de la provincia de Salta, al no existir esta herramienta normativa, el Instituto Provincial de Vivienda se convierte en el organismo que incentiva y apoya al municipio en materia de desarrollo urbano, realizando un minucioso análisis urbanístico de las potenciales tierras a intervenir. Es así que se analizan, entre otros aspectos, los siguientes:

- ▶ Ubicación de la ciudad
 - ▶ Características jurídico - institucionales
 - ▶ Evolución histórica
 - ▶ Contexto demográfico y social
 - ▶ Modelo espacial y estructuración territorial con el departamento
 - ▶ Distribución demográfica en el departamento
 - ▶ Sistema vial urbano (accesos, ejes viales principales, etc.)
 - ▶ Multifocalidad urbana
 - ▶ Interfases regionales y urbanas
 - ▶ Gestión sustentable de la ciudad
- ▶ Limitación de la expansión urbana (sutura y consolidación de áreas marginales, renovación y densificación moderada de áreas urbanas, completamiento de grandes vacíos urbanos, estímulo de la autoconstrucción en lotes vacíos de áreas consolidadas y desestímulo del crecimiento hacia el exterior de la mancha urbana en grandes bloques)
 - ▶ Optimización y gestión concentrada de las infraestructuras y servicios urbanos
 - ▶ Gestión integral de los residuos sólidos urbanos
 - ▶ Ahorro energético
 - ▶ Explotaciones agrícolas y productivas en las interfases rural - urbana
 - ▶ Valorización del patrimonio y desarrollo turístico
 - ▶ Posibles iniciativas del desarrollo sustentable
 - ▶ Gestión interjurisdiccional del territorio
 - ▶ Usos del suelo
 - ▶ Areas residenciales actuales
 - ▶ Planificación de áreas residenciales

Luego se analiza el Plan de Vivienda para el municipio, considerando el déficit habitacional, la distribución espacial del déficit habitacional, la cantidad y tipos de viviendas previstas, los requerimientos de suelo, la modalidad de licitación prevista y finalmente se preseleccionan los terrenos.





Los terrenos preseleccionados son sometidos a una matriz de evaluación que contempla:

A- ASPECTOS RELATIVOS A LA IMPLANTACIÓN

- 1▶ Factibilidad de adquisición
 - 1.1. Restricciones de dominio
 - 1.2. Precio del terreno
- 2▶ Infraestructura
 - 2.1. Agua potable
 - 2.2. Cloacas
 - 2.3. Gas
 - 2.4. Electricidad
 - 2.5. Alumbrado público
 - 2.6. Desagues pluviales
- 3▶ Topografía y morfología
 - 3.1. Relieve y vegetación
 - 3.2. Inundabilidad
 - 3.3. Regularidad del perímetro
 - 3.4. Aprovechamiento potencial

B- ASPECTOS RELATIVOS A LA OPERACIÓN

- 4▶ Equipamiento
 - 4.1. Educación
 - 4.2. Salud
 - 4.3. Espacios verdes y recreación

- 4.4. Seguridad
- 4.5. Comercios y servicios complementarios
- 5▶ Servicios
 - 5.1. Transporte
 - 5.2. Limpieza y recolección de residuos
 - 5.3. Telefonía
 - 5.4. TV Cable

C- ASPECTOS URBANOS - AMBIENTALES

- 6▶ Accesibilidad
 - 6.1. Conexión con red vial principal
 - 6.2. Distancia a centro principal de servicios
 - 6.3. Estado de vías de acceso
- 7▶ Compatibilidad con entorno urbano - ambiental
 - 7.1. Compatibilidad con densidad y usos del suelo
 - 7.2. Afectación de patrimonio urbano - ambiental
 - 7.3. Compatibilidad con planificación y normativa urbana
- 8▶ Compatibilidad con entorno social
 - 8.1. Compatibilidad con perfil e identidad barrial
 - 8.2. Compatibilidad con perfil socioeconómico

Luego de elaborar la matriz de evaluación para cada uno de los terrenos preseleccionados se procede a la comparación de las matrices de los terrenos para conjuntos habitacionales, quedando identificados cuáles son los aptos, no aptos o condicionados. //