



Lomas de Tafí, el complejo habitacional que Tucumán merece, hoy es toda una realidad



Vista infraestructura vial y Parque Sur ▲

El Gran San Miguel de Tucumán (GSMT) es un aglomerado urbano compuesto por siete Municipios (Capital, Yerba Buena, Alderetes, Banda del Río Salí, Lules, Las Talitas y Tafí Viejo) y 12 comunas rurales que comparten una localización centralizada dentro del territorio provincial, teniendo como límites el cordón montañoso de las Sierras de San Javier hacia el oeste y el cauce del río Salí hacia el este, límite éste que ha sido superado en el proceso de crecimiento de la planta urbana. El área metropolitana presenta adecuadas condiciones de accesibilidad y conectividad, contando con una población al censo del 2001 cercana a los 750.000 habitantes, concentrando el 65% de la población provincial en el 6,5% de la superficie del territorio, presentando una densidad aproximada a los 500 hab/km² frente al promedio provincial de 50,71 hab/km².

Se estima que en el año 2010 el GSMT tendrá un millón de habitantes, situación que consecuentemente aumentará las demandas de la población en la provisión de viviendas y equipamientos por parte del Estado.

Ante la falta de planificación integral del territorio y la determinación del uso de suelo ante las tendencias de crecimiento urbano del área metropolitana que permita la clasificación y la valoración de los recursos necesarios para su desarrollo, el IPVyDU ha venido trabajando con una mirada integral del territorio en la búsqueda de articular acciones desde los distintos organismos de gestión y a través de los diferentes programas hoy en vigencia con la intención de abordar la compleja problemática de hacer ciudad desde las diferentes demandas de la sociedad.

► Izamiento de vigas sobre canal Muñecas y Av. Central de 16 mts de luz doble calzada de 9 mts cada una y veredas de 2mts realizado con vigas pretensadas doble T de 0,50 m de altura.

ACCIÓN IPVyDU EN EL SECTOR NOROESTE DEL GSMT

En el marco de la política habitacional que viene implementando la provincia de manera conjunta con la Nación el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano ha puesto en marcha numerosos programas que atienden la variada demanda habitacional de la población en todo el ámbito de la provincia.

Como una muestra de los beneficios de un accionar articulado de diferentes intervenciones en el territorio y su complementariedad a la hora de sumar esfuerzos y aprovechamiento de las inversiones del Estado se pueden mencionar las obras previstas y en ejecución en el sector noroeste de la planta urbana del Aglomerado del Gran San Miguel de Tucumán.

Se trata de una fracción del territorio que ha presentado en los últimos tiempos un incremento importante en su crecimiento, con la consecuente demanda de mejoras de servicios y equipamientos y de superación de las condiciones de pobreza y exclusión de barrios y asentamientos de vieja data, brindando por otra parte posibilidades de extensión de la planta urbana con la incorporación de suelo urbano en condiciones de urbanizar.

Es en este sector donde el IPVyDU ha desarrollado el emprendimiento Lomas de Tafí.



URBANIZACIÓN LOMAS DE TAFÍ

En un predio de 399 hectáreas propiedad del IPVyDU sito en la localidad de Los Pocitos, departamento de Tafí Viejo, inmediato hacia el norte de la planta urbana de San Miguel de Tucumán, se ha desarrollado el emprendimiento habitacional Lomas de Tafí, que comprende 5.000 viviendas y una población estimada en 25.000 habitantes con las respectivas reservas para equipamiento urbano a diferentes escalas. El terreno presentaba características topográficas particulares con la presencia de suaves lomadas, con pendientes generales en sentido NO-SE, con un sector más accidentado en su extremo sudeste, situación que fue condicionante para el desarrollo del proyecto.

El sector donde se inserta la urbanización se encuentra adecuadamente conectado a través de la ex Ruta Provincial N° 314, vía que lo

rodea por su borde este y prolongación de arterias en sentido norte-sur, las calles Castro Barros y las avenidas Viamonte y Las Américas, ejes estructurantes de la planta urbana servida existente, así como también la presencia de la Avenida Francisco de Aguirre, que corre en sentido este-oeste y se constituye en límite sur.

La prolongación de los mencionados viarios hacia el interior del predio definió los ejes estructurantes primarios, avenidas de 30 y 40 metros que generaron con su traza ocho sectores conteniendo cada uno de ellos a su vez conjuntos habitacionales de aproximadamente 300 unidades, con la idea de desarrollar el proyecto de manera articulada, logrando así diferenciación entre los distintos sistemas de agrupamiento con identidad hacia el interior del conjunto general. Sobre los mismos se localizaron las reservas para los equipamientos a escala de conjunto general, así como también viviendas agrupadas que por sus características de conformación



Tucumán

INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



▲ Vista aérea de la infraestructura del complejo habitacional de 3.000 viviendas en Lomas de Tafi, observando la Av. Central del emprendimiento, Av. América, el canal Muñecas de desagüe a la izquierda, dos sectores de los 10 del complejo de las 3.000 viviendas y a la derecha parte de las 600 viviendas.

y la particularidad de las manzanas se diseñaron para enfatizar el carácter de los corredores como boulevares en la búsqueda de recuperar la imagen verde de la ciudad. Dichos corredores contienen los troncales de las redes de infraestructura que abastecerán a los distintos sectores y conjuntos habitacionales.

En el encuentro de aquellos corredores que corresponden a la prolongación de las arterias Avenida Los Sauces (avenida central de la localidad de Villa Carmela), Avenida Las Américas, al norte, y Avenida del Parque Sur (inmediata al cruce del Canal Norte), con la ex diagonal Tafi Viejo-Tucumán, se ha previsto la ejecución de rotadores sobre ésta a fin de agilizar el ingreso a la urbanización en condiciones de seguridad vial cuya realización se encuentra en proceso licitatorio.

La traza de las calles y avenidas, acompañando las curvas de nivel, permitió potenciar las visuales y obtener un variado paisaje urbano, acentuándolo con la combinación de los distintos tipos de viviendas proyectadas especialmente para el emprendimiento tanto en una como en dos plantas, aportando cambios en la morfología.

Una mención especial merece el tratamiento de los espacios verdes proyectados, ya que los mismos responden a necesidades tanto a escala urbana como de sector o de unidades barriales: se ha previsto un parque urbano de 35 hectáreas localizado en el extremo SE del terreno, sector que presenta las condiciones más accidentadas y que por otro lado sirve como adecuada puerta de entrada al emprendimiento: un parque norte con 11 hectáreas respetando un

monte de rebrote existente ubicado en el corazón de la propuesta, en el punto de encuentro de dos canales de conducción de agua de lluvia, corredores verdes que acompañan la traza de dichos canales, generando zonas de protección con posibilidad de recibir equipamiento, una franja de 100 mts de ancho, respetando ordenanzas municipales, que acompaña la traza de la ex Ruta Provincial N° 314, la cual puede ser equipada siempre con consenso municipal, y los espacios verdes a escala de plazas que tienen cobertura barrial. Estos últimos se localizaron sobre los viarios secundarios junto con los equipamientos a escala de sector con la intención de generar recorridos, tanto en sentido norte-sur como este-oeste, que enlazando los mismos tengan variedad y se comporten como paseos tanto peatonales como vehiculares.

En relación al equipamiento comunitario, se han efectuado las previsiones de las reservas para dar respuesta tanto a las necesidades que genera el total del emprendimiento como las correspondientes a sectores o unidades barriales: educación, un total de siete escuelas; sanidad, un hospital con crecimiento gradual hasta llegar a un nivel de complejidad V; culto, dos capillas; deportes, instalaciones cubiertas con una superficie 7.000 m² y al aire libre en parques y corredores verdes; comercio básico, con una superficie de 10.000m² ubicados en las unidades barriales y complementarios con 15.000 m² localizados sobre los corredores; servicios públicos, sede administración municipal, incluyendo actividades cívicas; correo; seccional policial; destacamento de Bomberos; servicios sociales, guarderías infantiles y centros comunitarios a localizar por sector; espacios

comunitarios; cultura (Museo de la Memoria, centro multimedia, anfiteatro al aire libre, sala polivalente para 300 personas, talleres de ciencias y artísticos); otros, como espacios para jóvenes; estaciones de servicio; recreación, ciclovías; telecentros, cabinas telefónicas; etc..

Al presente, el emprendimiento se encuentra en ejecución de un primer sector de 600 viviendas e infraestructura secundaria conformado por cinco conjuntos habitacionales próximo a concluirse localizado en el sector sur de la propuesta e inmediato a barrios ya ejecutados; una segunda etapa ya iniciada que comprende 3.000 unidades habitacionales con un plazo de ejecución de 18 meses localizadas en el sector central y que está conformada por 10 sectores con conjuntos cercanos a las 300 viviendas; y una tercera etapa a encararse en el marco del Programa Federal Plurianual II con aproximadamente 1.200 unidades habitacionales más localizadas en el extremo norte del emprendimiento. Se ha previsto una inversión de \$ 500 millones como aporte nacional no reintegrable.

También se encuentran en proceso de construcción las obras de infraestructura primaria en corredores, las obras de nexo próximas a iniciarse y las obras complementarias que vincularán a la urbanización con los puntos de vuelco o adecuando convenientemente la prolongación de los viarios de acceso indicados como prioritarios para la conectividad a la trama urbana servida.

El emprendimiento Lomas de Tafí ha previsto la concreción de los corredores primarios, que canalizan las redes troncales de la infraestructura por un lado y de las 5.000 unidades habitacionales que conforman el total de la urbanización por otro.



INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Una ciudad planificada



Lomas de Tafí

“El Complejo Habitacional mas grande de Sudamérica en San Miguel de Tucumán”

I ETAPA
TERMINADAS

II ETAPA
INICIADAS

III ETAPA
EN EJECUCIÓN

IV ETAPA
COLECTIVAS

1ª ETAPA, 600 Viviendas e Infraestructura Secundaria
Comprende 5 Conjuntos Habitacionales, ubicados en el sector centro-sur, con 95% de avance de obras.

2ª ETAPA, 3000 Viviendas e Infraestructura Secundaria
Con un plazo de ejecución de obras de 18 meses, comprende 10 sectores de viviendas que oscilan entre las 282 y 346 unidades cada uno, de los cuales algunos ya comenzaron su construcción.

3ª ETAPA, 1200 Viviendas e Infraestructura Secundaria
Dentro del Marco del Programa Federal II (Plurianual) comprende 5 Conjuntos Habitacionales, ya licitados y próximos a adjudicarse.

4ª ETAPA
196 Viviendas Colectivas. Gestión a cargo del Colegio de Arquitectos, para Concurso de Ideas a licitarse en el marco del Programa Plurianual.

5000 VIVIENDAS

- 7 Ha. de Espacios Verdes
- 4 Perforaciones (400m³/hs.)
- 9 Puentes de H²A
- 4 Sub. Estaciones Transformadoras
- 5 Reservas de Agua Potable
- Red Vial (Avda.s, 40 y 30m)

El Emprendimiento incluye en su totalidad Redes de Infraestructura Primaria, de Redes de Infraestructura y Obras Complementarias de Infraestructura, tales como:

Agua Potable, Cloacas, Energía Eléctrica, Gas Natural, Desagües Pluviales, Red Vial, Caminerías, Arbolado.

La Obra de Infraestructura Primaria consta de Corredores de Circulación Principales y de Branca que comprenden Obras Subterráneas superficiales y aéreas, que contemplan accesos, drenajes, provisiones, distribuciones, recolecciones y desagües.



GOBIERNO DE TUCUMÁN

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Argentina
un país en acción

A fin de agilizar la ejecución de las mismas, de manera simultánea o en tiempos diferentes, se han delimitado diferentes sectores que cuentan con independencia funcional y equipamiento en escala. De este modo, quedaron determinados:

- **1º ETAPA** 600 viviendas e infraestructura secundaria (5 conjuntos habitacionales) – Programa Federal de Construcción de Viviendas (ejecutadas y próximas a entregarse).

- **2º ETAPA** 3.000 viviendas e infraestructura secundaria (10 conjuntos habitacionales) – Programa federal de Construcción de Viviendas. (Iniciadas).
- **3º ETAPA** 1.200 viviendas e infraestructura secundaria (5 conjuntos habitacionales) – Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (licitadas y próximas a adjudicar).
- **4º ETAPA** 196 viviendas e infraestructura próximas a licitar. ☉