

NUEVO CONJUNTO HABITACIONAL "LOS LAPACHOS" - SALTA CAPITAL

Financiamiento compartido

ANTECEDENTES

Esta propuesta nace destinada a un sector de la población que si bien cuenta con recursos, éstos resultan insuficientes para encarar, por medios propios, la construcción de "su casa", e impiden, a la vez, que puedan ser considerados destinatarios del Fo.Na.Vi. tradicional.

La idea es, entonces, aprovechar esa "capacidad" de ahorro, y al combinarla adecuada y cuidadosamente con otros aportes, lograr un correcto "producto" terminado (vivienda), optimizando la utilización de los recursos financieros del IPDUV al reducir su intervención en estos casos.

Y como no debemos perder de vista que nuestras viviendas son siempre de interés social, el equilibrio de condiciones y aportes debe lograr razonabilidad del pago en relación con los ingresos familiares, o sea:

- Balance entre un moderado valor del producto y la calidad mínima que se espera del mismo.
- Ahorro previo por parte de los adjudicatarios que permita reducir los intereses de amortización comunitarios.
- Aporte de capital por el IPDUV a las tasas más bajas del mercado.
- Aporte de capital con financiamiento externo en una proporción que permita la razonabilidad de las cuotas resultantes para que sean pagables. (Lamentablemente por la realidad que vive nuestro país, esto no puede ser considerado hoy.)

Aplicando estas premisas el Instituto llamó, en el 2001, a licitación pública para la construcción de **420 viviendas** (en Planta Baja, unifamiliares en 2 plantas y departamentos) que conforman la 1ª etapa del conjunto habitacional llamado "Los Lapachos", incluyendo en ese llamado la ejecución del pavimento y toda la infraestructura, y se obtuvo un precio promedio para cada tipología de:

Departamentos:	\$18.755	cuota prevista: \$150	Sup. Cubierta: 74,16 m ²
Vivienda 2 plantas:	\$20.350	cuota prevista: \$166	Sup. Cubierta: 77,45 m ²
Vivienda P. Baja:	\$20.742	cuota prevista: \$175	Sup. Cubierta: 65,30 m ²

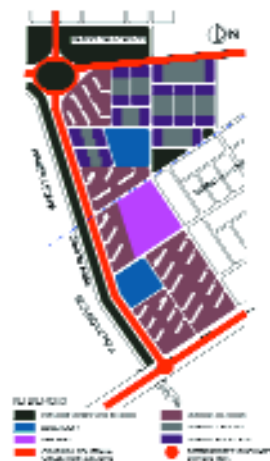
UBICACIÓN

El nuevo conjunto se ubica al sur de la Ciudad de Salta e intenta continuar la integración del área con la trama urbana, completando su ocupación y contribuyendo a organizar el desorden resultante de un rápido crecimiento, (además del aumento de la ocupación del suelo dentro de los límites iniciales del ejido urbano, se produjo importante expansión en los bordes), dado que la ciudad capital constituye el principal asiento poblacional de nuestra provincia, reuniendo más del 56% del total de habitantes provinciales.

La zona de influencia inmediata, por lo tanto, cuenta con todos los servicios de infraestructura (energía eléctrica, agua potable, cloaca, gas natural, desagües pluviales, pavimento, recolección de residuos) y equipamiento comunitario que abarca: educación, salud, culto, servicios públicos, servicios sociales, y diversos espacios destinados a esparcimiento, prácticas deportivas, así como a actividades comerciales.

MEMORIA DESCRIPTIVA

El conjunto habitacional Los Lapachos está constituido por 796 viviendas, todas de tres dormitorios, y dividido en dos etapas, y se proyecta partiendo de una fuerte premisa; respetar una acequia de riego que corre el área de oeste a este, bordeada de añosos y frondosos árboles, en su mayoría lapachos, que dan el nombre al barrio. Así es como la trama vehicular se adapta al trazado de este curso de agua, obteniendo de esta manera manzanas irregulares, asiento de las distintas tipologías de vivienda (P.B, unifamiliar de 2 plantas, colectiva) y de las tierras reservadas para el futuro equipamiento del conjunto. Esto permite enriquecer el paisaje ur-



bano, con mejor aprovechamiento del terreno (costo de la tierra) y optimización del tendido de la infraestructura (por la misma razón) tratando de no perder de vista las preferencias de los destinatarios de estas viviendas.

INFRAESTRUCTURA

El proyecto contempla la ejecución de todas las redes de distribución de la infraestructura propia del conjunto, así como apertura y pavimentado de calles, cordón cuneta, veredas municipales, forestación y parqueización de espacios verdes.

NIVELES DE TERMINACIÓN

Sistema constructivo y materiales tradicionales.

Paramentos interiores: grueso y fino a la cal.

Cielorrasos: grueso y fino a la cal.

Pisos y zócalos interiores: cerámicos esmaltados.

Revestimiento: azulejos hasta 2.05 m de altura.

Pintura interior: al agua.

Mesadas: granito reconstituido.

Artefactos Baño: lavatorio, inodoro, bidet y ducha.

Paramentos exteriores: grueso y fino a la cal.

Pintura exterior: látex vinílico.

Cubierta: tejas sobre losa.

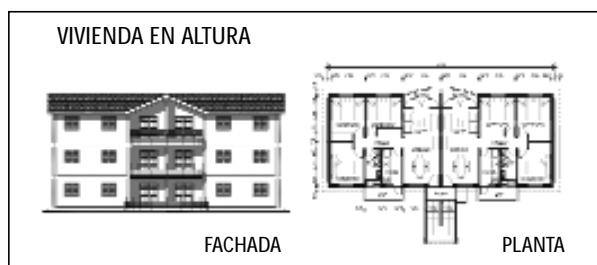
Carpintería: postigones de madera.

Veredas exteriores: cemento fratasado.

Calzada: pavimento articulado.

Forestación: existente en el lugar más 1 árbol por vivienda.

Varios: provisión de pileta de cocina, pileta de lavar, tanque de agua de 500 litros en viv. Individuales, tanques elevados externos en viv. colectiva.



VIVIENDA DOS PLANTAS

