

AUDIENCIA PUBLICA

CONVENIO URBANISTICO

“Proyecto Especial Acceso Este - Matrícula N° 191.354 y 105.691”

INTRODUCCION

El convenio urbanistico que se tratará en la Audiencia, corresponde a la reglamentacion y acuerdo entre el Privado y el Municipio a favor del desarrollo sustentable de un sector de importancia para la ciudad, donde se propone ubicar la Playa de Transferencia de Cargas que evita el ingreso de camiones de alto porte a la ciudad y ordena el estacionamiento e ingreso a la ciudad. El objeto del convenio es un Proyecto Especial que solicita actualizacion de usos del suelo en un sector de la ciudad que presenta problematicas como la degradación ambiental, desorden de usos y circulacion de vehiculos de gran porte, entre otros.

Cabe mencionar que, la figura de Proyecto Especial implica para su aprobación instancias de evaluacion participativa, inicialmente dentro de las areas del ejecutivo que conforman el OTA, posteriormente a nivel global en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA) compuesto por 34 miembros representantes de las instituciones y por ultimo, luego de todos los tratamientos antes mencionados y habiendo obtenido consenso social, se eleva para su aprobación por ordenanza al Concejo Deliberante. Para los Convenios Urbanisticos ademas agrega una instancia mas de participación correspondiente a la Audiencia pública.

El procedimiento que se aplicó hasta llegar a esta instancia de audiencia es el indicado en el Codigo de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) vigente, a saber:

- 1. Presentacion del proponente privado de un Proyecto Especial de Impacto ambiental y social completo, que contiene los analisis pormenorizados de 3 variables: ambiental, economica y social** (Representa una primera propuesta que posteriormente es reglamentada y ajustada) *se adjunta resumen ejecutivo del proyecto especial;*
- 2. Analisis del Proyecto dentro del Ejecutivo en las distintas areas competentes que realizaron dictámenes tecnicos del proyecto presentado e indicaron ajustes necesarios;**
- 3. Una vez el proyecto obtuvo 3 dictámenes positivos fue elevado al CoMDUA para ser tratado en plenario;**
- 4. Tratado en el CoMDUA y habiendo obtenido dictamen favorable con mayoría de votos positivos se procedio a la elaboracion conjunta del Convenio Urbanistico que reglamenta el acuerdo entre el Proponente y el Municipio;**
- 5. Luego de la revision entre las partes y llegando al acuerdo necesario para gestionar el desarrollo de manera sustentable, ordenada y optimizando los procesos de tramitacion se llevo a la redaccion final del Convenio que se presenta a Audiencia Publica** (en esta instancia se ajustó el contenido del proyecto especial encuadrando el diseño en la normativa reglamentaria);
- 6. Cumplido el procedimiento anterior, se presentó el Convenio nuevamente en el CoMDUA y posteriormente a la presente Audiencia Publica;**
- 7. El Proyecto Especial en conjunto con el convenio y todo el tratamiento realizado de manera participativa y transparente incluido en el expediente, se eleva al Concejo Deliberante para su tratamiento y aprobación.**

Resumen Ejecutivo

Estudio de Zonificación Ambiental y Propuesta “Master Plan Acceso Este Matrícula N° 133.745” para Convenio Urbanístico



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA

Febrero de 2023

INFORMACION GENERAL

Proyecto: Proyecto Especial - Master Plan Acceso Este Matrícula N° 133.745

Matrícula: N° 133.745 departamento Capital.

Propietario: La Lucinda S.A (CUIT: 30-70005853-7)

Representante legal: Sixto Torino (presidente)

Consultora Dynamik S.A.S.: Registro de Consultoras Secretaría de Ambiente de la provincia de Salta: N° 52.

Profesionales Dynamik S.A.S.

Ing. en Recursos Naturales y Medio Ambiente:

Amaro Gonzalo Morón Usandivaras. Matrícula profesional N° 4.620.

Ignacio Butler Cornejo. Matrícula profesional N° 8.171.

Diego Ernesto Farfán. Matrícula profesional N° 8.860.

Romina Orellana Tártalo. Matrícula profesional N° 7.853

Geólogo: Hugo Mery. Matrícula Profesional N° 335

Dr. Lic en Cs. Antropológicas con orientación en Arqueología: Pablo Mercolli

Arquitecta: Josefina Loré Truninger. Matrícula profesional N° 816

Profesionales externos:

Licenciada en Antropología María Luján Bravo Garay. Registro de Consultores Secretaría de Ambiente de la provincia de Salta: N° 394

Mg. Abogado Diego José Méndez Macías. Matrícula profesional N° 2316. Registro de Consultores Secretaría de Ambiente de la provincia de Salta: N° 85.

Ingeniera Ambiental María Dolores Ayerza. Matrícula profesional: 11472. Registro de Consultores Secretaría de Ambiente de la provincia de Salta: 835

Mg. Arquitecto Luis Fernando Rengifo. Matrícula profesional N° 707.

Mg. Ing. Javier Ramos Vernieri. Matrícula profesional. Matrícula Profesional N°: 4.756.

Colaboradores:

Ing. en Recursos Naturales y Medio Ambiente Matías Solbiati

Ing. en Recursos Naturales y Medio Ambiente Sebastián Matías Benavente

Ing. en Recursos Naturales y Medio Ambiente Ayelén Gisela Carrizo

Ing. en Recursos Naturales y Medio Ambiente Ana Carolina Del Basso

Lic. en Ciencias Ambientales María del Carmen Torino

Domicilio: Bicentenario de la Batalla de Salta 1245, dpt 3 C.

Tel: 0387-154439239

E-mail: info@dynamik.com.ar

1. El 13/06/2019 La Lucinda S.A. realiza una consulta previa por mesa de entradas de la Municipalidad de Salta, con copia al Concejo Deliberante, indagando por el interés municipal en avanzar hacia un Convenio Urbanístico relativo a su inmueble (Matrícula N° 133.745) ubicado en el acceso principal de la Ciudad.

Ya en esta presentación inicial, la proponente destacó la especial ubicación del inmueble, su capacidad de satisfacer necesidades públicas de larga data, y sugirió las importantes ventajas que podrían derivarse para la ciudad de una articulación adecuada entre dichos intereses públicos y la iniciativa privada. Manifestó, en ese sentido, su disposición a realizar eventualmente la donación de importantes extensiones para ser destinadas a fines públicos, en el marco del Convenio que pudiera celebrarse.

El OTA confirmó el interés municipal, mediante notificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano de fecha 24/10/19. Se realizaron en esa ocasión ciertos requerimientos, entre los que se destaca la recomendación de realizar un estudio de zonificación ambiental como base para la determinación de una posible propuesta de actualización de usos del suelo en el sector. Todo ello, se indicó, debería canalizarse luego en el formato de un Proyecto Especial Voluntario a ser evaluado por el O.T.A. y eventualmente ser objeto de un Convenio Urbanístico entre la Municipalidad y la sociedad propietaria.

2. El Código de Planeamiento indica que los Convenios Urbanísticos Especiales deben respetar los lineamientos del Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA), dado que no son otra cosa que instrumentos para la realización de sus objetivos (arts. 114, 151, 194 y ccdtes., CPUA). La propuesta planteada ha tomado, por este motivo, de punto de partida este documento y ha procurado ser en todo coherente con el mismo.

En este espíritu se procedió a la realización de los estudios técnicos necesarios para determinar una zonificación ambiental y una propuesta de ordenamiento ambiental del territorio como propuesta de actualización de los usos de suelo

3. El inmueble objeto de este estudio (de aproximadamente 840 Ha), se ubica a 6 km hacia el este del centro de Salta Capital sobre el principal acceso a la ciudad. Posee una ubicación estratégica ya que se encuentra inmediato al área urbana servido por infraestructura y cuenta con una excelente accesibilidad. (*Anexo 1. Ubicación de zona de estudio.*)

En el sector se ubican distintos barrios cerrados y clubes de campo como también actividades comerciales y productivas medianas y mixtas, y hacia el oeste un sector de barrios con características vulnerables de baja calidad general en el hábitat construido. En consecuencia, el predio presenta la oportunidad de equilibrar las dinámicas de grandes tensiones sociales y ambientales, neutralizando así el alto riesgo de intrusión y conflicto social, con tendencia al deterioro ambiental y estético en caso de no desarrollarse armónica y planificadamente.

4. La propiedad abarca distintos sectores, con distinto régimen urbanístico: AGR, AE-RN, y sector más oriental, se encuentra fuera del límite del ejido municipal. (*Anexo 2. Zonificación de Uso de Suelo catastro 133.745, según CPUA. Fuente: Dir. Monitoreo urbano-SIG.*)

5. Se propone una alternativa para la actualización del uso de suelo a través de un análisis integrado de múltiples factores, abordado desde un enfoque multi e interdisciplinario, que contempla variables ambientales, sociales y económicas, como también las normativas aplicables.

La propuesta de Master Plan se desarrolla con metodología analítica y procedimientos técnicos acordes al ordenamiento ambiental del territorio con el objetivo de analizar las variables más relevantes y así diagnosticar la situación actual, como también proponer el diseño de los usos de suelo futuros tendientes al desarrollo sostenible, mejorando de ese modo la calidad y nivel de vida de la población implicada acorde a la planificación integral de toda la ciudad.

El objetivo central es consolidar un ambiente armónico y de calidad en el acceso principal de la Ciudad de Salta.

El predio posee las siguientes características:

- ✓ Más de 6 kilómetros frentistas sobre las rutas del acceso Norte de la ciudad;
- ✓ Se encuentra situado frente a uno de los Nodos más importantes de la ciudad en su acceso NORTE que comunica Norte / Centro y Sur dentro del sistema del tercer anillo vial (PIDUA);
- ✓ Posee uno de los cerros que aporta destacados paisajes al ingreso a la ciudad capital;
- ✓ Por su escala, ubicación y topografía, posee la capacidad para dar solución armónica a la estadía de camiones de carga y de turismo que ingresan a Salta;
- ✓ Posee un entorno consolidado (entre 15/20 años) con industria y viviendas dentro del espectro de segmentos sociales 2 - 3 - 5 - 10;
- ✓ Posee la capacidad para concentrar bienes y servicios para satisfacer las necesidades ya existentes desde hace varios años en la zona;

Con la propuesta se busca:

- Generar con el diseño propuesto la articulación territorial entre los usos actuales fragmentados, (barrios y sectores vulnerables, barrios cerrados y clubes de campo, comercios e industrias y áreas de reserva);

- Desarrollar el sector de manera planificada mediante nuevos usos de suelo convenientes, coherentes con la planificación del PIDUA. Todo ello en función de un desarrollo sostenible y evitando la proliferación de las tendencias actuales de impactos negativos y espontáneos;

- Proveer a la Ciudad de verdaderos y extensos Espacios Abiertos naturales, con acceso público, como articuladores de los usos actuales y propuestos como también la conservación de otros a fin de que brinden servicios ambientales;

- Generar suelo para colaborar con la solución del déficit habitacional, con distintas tipologías de vivienda, a ser desarrolladas en etapas, indicadas en el master plan y articuladas entre sí por espacios verdes públicos;

- Establecer un nodo logístico (estación de transferencia de cargas y otros servicios) largamente anhelado por la Ciudad.

6. Para la elaboración de la zonificación ambiental se utilizó el MÉTODO DE EVALUACIÓN MULTICRITERIO (EMC), obteniéndose así 3 áreas:

- **Zona urbanizable o áreas susceptibles al cambio de uso del suelo**, que de acuerdo con sus características pueden ser sometidas a uso humano directo.
- **Zona urbanizable con restricciones o áreas de uso restringido**, que, si bien, pueden ser sometidas a uso humano directo con usos compatibles y edificaciones de apoyo a las

actividades permitidas, debe hacerse teniendo pautas de manejo o ciertos cuidados a fin de evitar efectos no deseados.

- **Zona no urbanizable o áreas de conservación y mantenimiento**, cuyo uso humano se hace a través del aprovechamiento de bienes y servicios ecosistémicos tales como provisión de agua, regulación climática y de riesgos, paisaje, biodiversidad, lo cual requiere que la intervención sea mínima y no se modifiquen sus características fundamentales. (*Anexo 3. Zonificación*)

El Master Plan se estructura morfológicamente sobre la base de esta zonificación ambiental, principalmente en cuanto a los límites naturales de la topografía, escorrentías y drenajes, por lo que las áreas resultantes presentan forma orgánica y armoniosa con el entorno. Contempla así las siguientes zonas interconectadas (*Anexo 4. Propuesta Master Plan Acceso Este*):

1. **PN Gran parque público / Sendero y miradores** (Parque Natural protegido público, con accesos y actividades controladas)
2. **PN 1- Parque recreativo de montaña (Acceso regulado por gestión privada)** (Parque natural privado, con acceso restringido y actividades controladas, que incluye un sector de lagunas de retardo en función de las escorrentías naturales).
3. **PN – Zona Buffer verde** (Sectores de amortiguación, no accesibles, de preservación para escorrentías naturales)
4. **M6 - Zonas de uso Mixto e institucional**
5. **Ac-So - Zonas para Vivienda asequible - social y CIC**
6. **8. Ac-RM- Zonas para Vivienda de media densidad Unifamiliar / Multifamiliar**
7. **Ac – RB - Zonas para Vivienda de baja densidad**
9. **Ac-MC y Ac-NC - Zonas de USOS MIXTOS**
10. **Nc – PL - Zona para el Polo logístico de transferencia (Carga y turismo)** (*Anexo 5. Caracterización usos de suelo*)

Se proponen para esta zona los indicadores descriptos. Ver *Anexo 6. Indicadores*

En lo que respecta a las zonas identificadas con los puntos 4 a 9, se propone incorporar al PUC un sector central de la parcela correspondiente al completamiento de borde (eje existente de la avenida Asunción), y clasificar como áreas de anexión condicionada, los sectores este y oeste de la propuesta. El sector oeste se podrá reclasificar a urbano en función de desarrollos de vivienda asequible - social, el sector este podrá incorporarse en función del establecimiento del polo logístico, las áreas aledañas al polo se reclasificarán como urbanas en la medida del completamiento y necesidad de actividades de soporte al polo logístico.

La distribución porcentual de los usos según la propuesta es la siguiente:

1. **El 60% de superficie de la parcela corresponde a parque, buffer y espacios verdes** de áreas a mantener y conservar activamente para el disfrute de la población local;

2. **El 15.5% corresponde a uso residencial para el desarrollo de vivienda asequible** y de distintas tipologías respondiendo a la demanda y proyecciones indicadas en el PIDUA según estimaciones con el horizonte temporal 2030;
3. **El 11.51% corresponde usos Mixtos comerciales y de servicios diseñados en función del establecimiento del POLO LOGISTICO de transferencia de cargas** y las actividades de apoyo al funcionamiento de esta actividad principal, que demanda incrementos y necesidades que requieren ser desarrolladas en inmediaciones del polo para evitar traslados y afluencia de personas en el resto del área urbana por lo que se generara un nodo de centralidad en función de ello;
4. **El 13% restante corresponde a la red vial principal** de acceso estos sectores, colectoras, rotondas, calles principales de acceso a los distritos y demás sectores necesarios para el correcto flujo de movimientos en el sector de manera segura y controlada.

La propuesta genera un ordenamiento equilibrando las variables del desarrollo sostenible en función del bien común, (social, ambiental, económico) planificando un desarrollo armónico a futuro en función de las dinámicas territoriales que se estiman en la prognosis realizada, sobre todo en función de la implantación del Nodo logístico. Todas estas conclusiones pueden verificarse en las puntuaciones obtenidas en la Matriz multicriterio del Metodo Sloctus. (*¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.*)

Cabe destacar, por último, que lo que se analiza y propone en esta propuesta es exclusivamente la definición de distritos, usos y actividades permitidas. Esto implica que, aprobados estos usos del suelo, cada proyecto a desarrollar en cada uno de los nuevos distritos deberá a su vez cumplimentar la normativa vigente en relación a procedimientos administrativos y técnicos y ambientales requeridos para la aprobación de cualquier emprendimiento.

7. Entre los potenciales beneficios de la propuesta se pueden mencionar:

Beneficios ambientales

- Desarrollar armónicamente, con un importante componente de preservación ambiental, un sector de la ciudad sujeto a grandes tensiones sociales y ambientales, con altos riesgos de intrusión y tendencias de deterioro ambiental paulatino. Es un sector de la ciudad donde se presenta un avance continuo de asentamientos informales

- Proveer a la Ciudad de verdaderos Espacios Abiertos naturales con acceso público y la conservación de otros a fin de que brinden servicios ambientales.

- Consolidar la preservación de 331 ha, ubicadas en el sector más alto de la matrícula que presenta menos acción antrópica, dándoseles un fin público. A esta se le suman 122 ha como buffer y 81 ha para uso recreativo de montaña. Por lo tanto, la superficie que se propone conservar es mayor a la de la situación actual, (comparada a la superficie vigente de la matrícula categorizada como RN).

- El área AE-RN (Área de interés especial ambiental-reserva natural) actualmente no cumple sus funciones debido a la escasa capacidad de control en zonas de reserva. La propuesta es una oportunidad para revertir dicha situación.

Beneficios sociales

-
- Se habilitan áreas para vivienda para distintos sectores de la sociedad.
 - Colabora con la solución del déficit habitacional.
 - Se habilita el disfrute real de los espacios verdes por parte de los vecinos, haciendo verdaderamente accesibles al público tierras que hoy son privadas y están cerradas.
 - La propuesta busca integrar armónicamente los diferentes estratos socioeconómicos que presenta el sector involucrado.
 - La propuesta tiene el potencial de valorizar y revitalizar sectores hoy deprimidos, como los barrios Canillitas, San Mateo, Torino y Mirador, ubicados en el acceso principal de la Ciudad.

-

Beneficios urbanísticos

- La propuesta procura garantizar la conservación del ingreso a la Ciudad de Salta con un desarrollo armónico, planificado y de jerarquía.
- La propuesta busca evitar la monopolización del sector por urbanizaciones de tipo barrio cerrado.
- Se propone un lugar adecuado y suficiente, ubicado estratégicamente para no afectar la calidad visual del ingreso a la ciudad, para instalar el largamente ansiado Nudo Logístico (Playa de Transferencia de Cargas y otros).
- Se propone una estructura mixta, que permita otorgar autosuficiencia en servicios a todo el sector de la ciudad involucrado (ciudad 15 minutos).
- Se propone el establecimiento de un Centro de Conexidad Barrial que brinde servicios comerciales e institucionales a todo el sector.
- La propuesta procura cerrar planificadamente un vacío urbano que se ha hecho evidente como tal.
- La propuesta permite un desarrollo armónico de la ciudad hacia el este contribuyendo a una expansión proporcionada de la mancha urbana y a la disminución de la longitud promedio de viajes.

Beneficios económicos generales

- La propuesta incluye la generación de un polo de desarrollo para la instalación de diversas empresas (ej. Office Park) en un lugar estratégico por su ubicación en uno de los nodos viales principales de la Provincia.
- Se incluye la generación de un Parque Recreativo, con un altísimo componente de preservación ambiental, donde puedan desarrollarse actividades con alto potencial de atracción turística nacional e internacional (deportes extremos, interpretación de ecosistema, etc.)
- Los corredores ambientales y miradores del Parque Natural y el Parque Recreativo de Montaña proveen una oferta importante para el turismo. La calidad ambiental y estética prevista para el parque de montaña tiene potencial de convertirse en un nuevo foco atractor de turismo.
- El desarrollo de la propuesta constituye una importante oportunidad para la actividad privada ligada al desarrollo urbanístico y la construcción.

- La propuesta propicia ahorros de costos de transporte, disminución de la contaminación y de deseconomías vinculadas al transporte, mayor integración social, mejoras de la calidad de vida, acceso a una oferta urbana más rica, mejora de la calidad estética (acceso a la belleza)

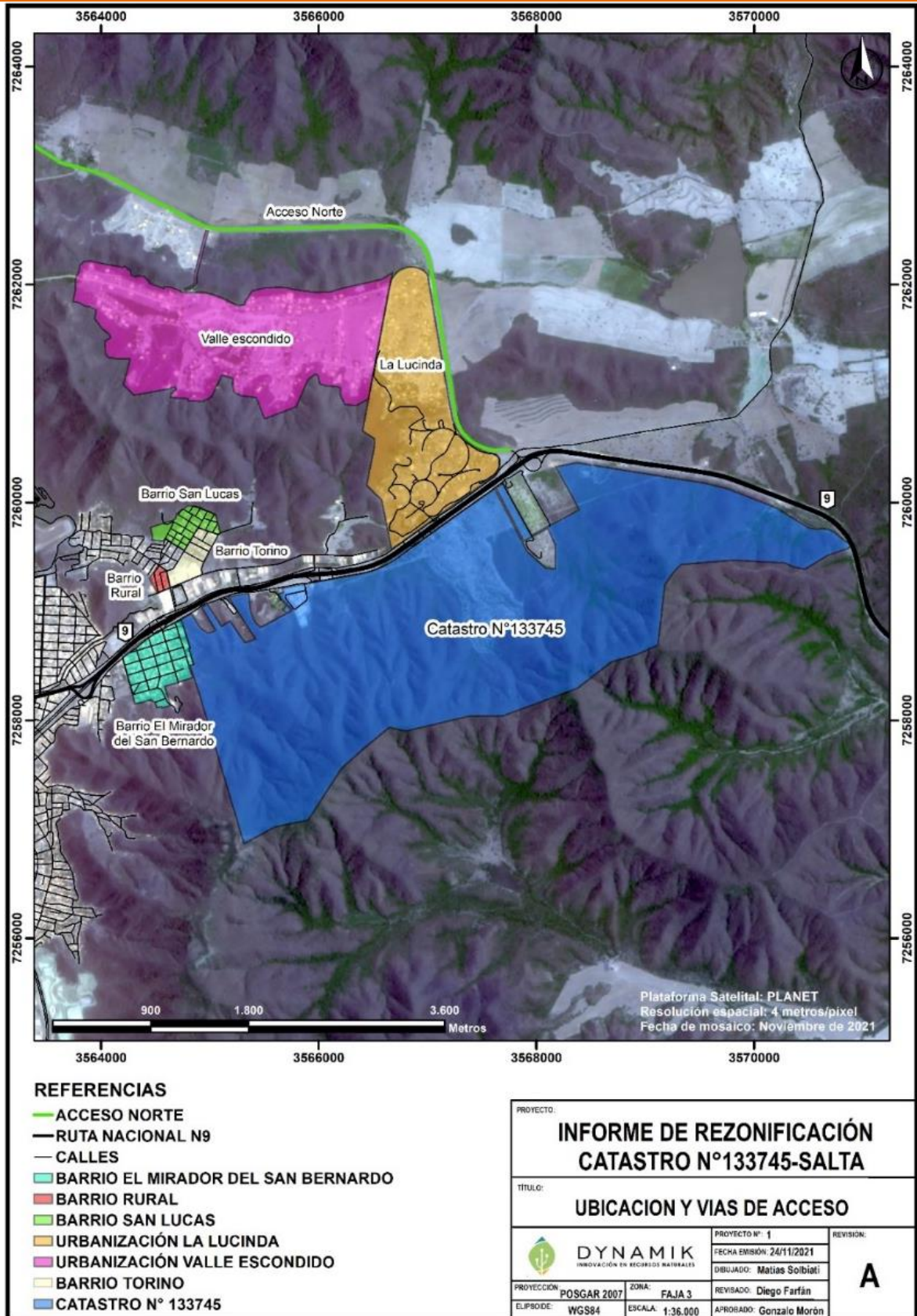
Beneficio institucional

- La propuesta implica una oportunidad inmejorable para demostrar la enorme potencialidad de la articulación adecuada y transparente entre los intereses privados y el interés general.

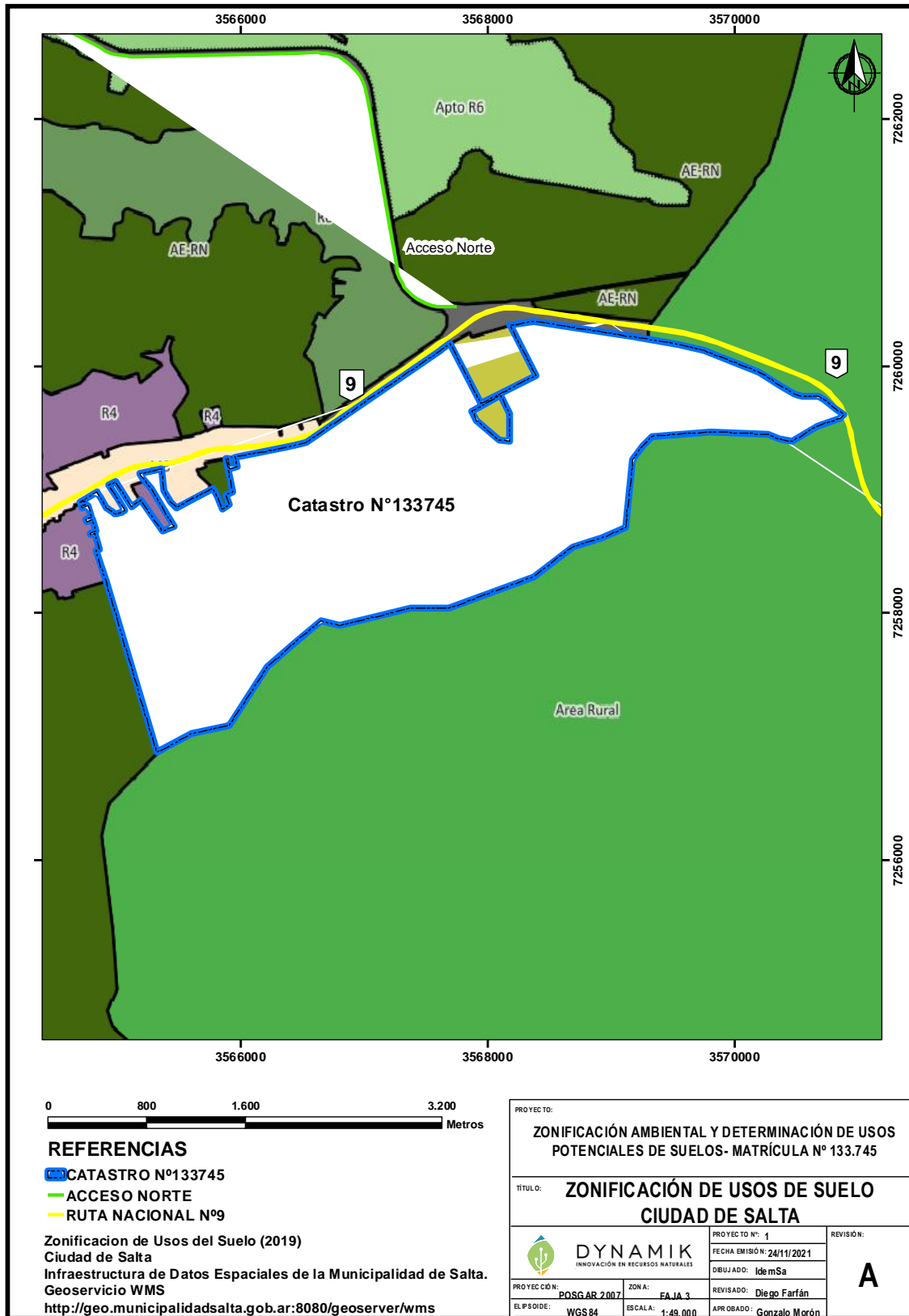
- Materialización de un proyecto de impacto positivo incluido en el PIDUA.

- Posibilidad de recuperación de plusvalías urbanas y aplicación de los instrumentos de regulación para la intervención en el suelo indicados en el CPUA.

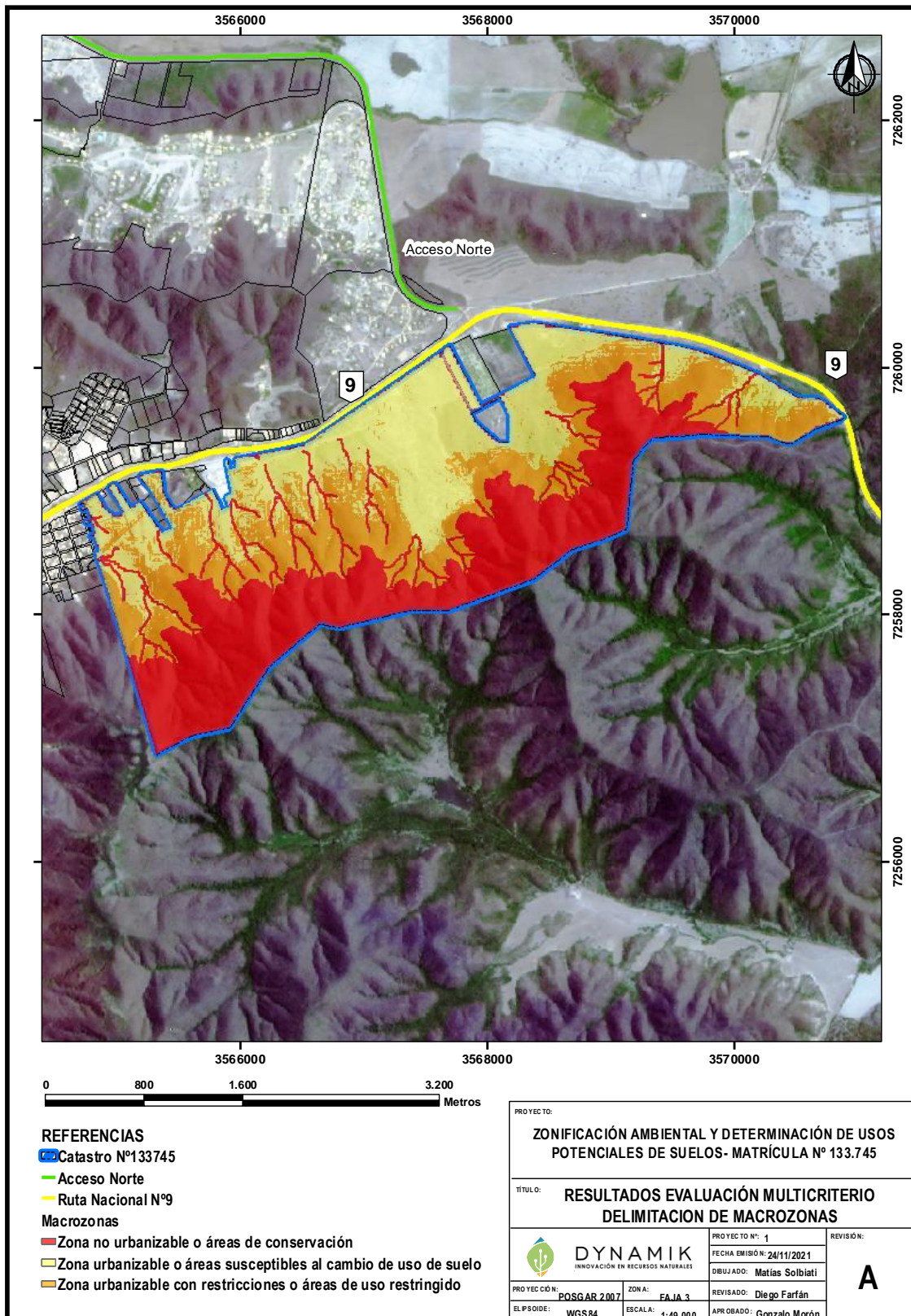
ANEXOS



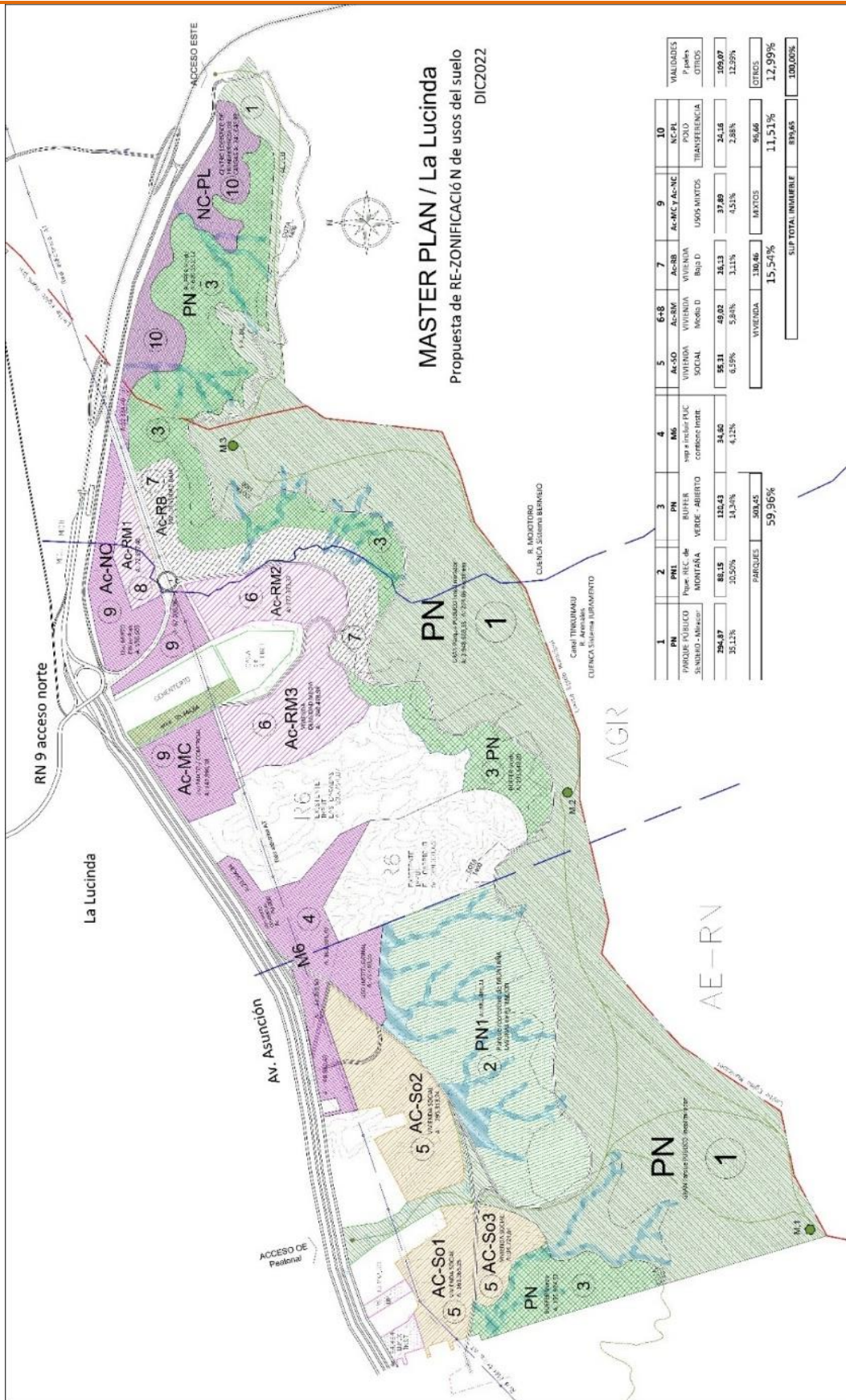
Anexo 1. Ubicación de zona de estudio.



Anexo 2. Zonificación de Uso de Suelo catastro 133.745, según CUA. Fuente: Dir. Monitoreo urbano-SIG.



Anexo 3. Zonificación



Anexo 4. Propuesta Master Plan Acceso Este

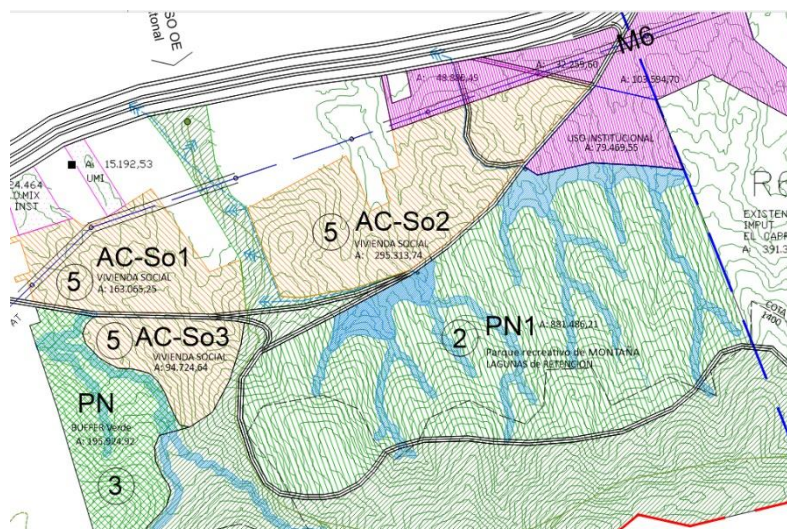
GRAN PARQUE PÚBLICO / Sendero mirador / PN



La propuesta de Master Plan en su modelo espacial, asigna su mayor valor al espacio verde abierto como un aporte significativo desde el punto de vista paisajístico al acceso norte de la ciudad, pero a su vez, propone que sea accesible para el disfrute de toda la comunidad, de esta manera se limita el consumo de suelo en zonas de gran valor paisajístico a la vez que aporta esparcimiento y recreación a las comunidades de toda la zona. Es necesario mencionar que actualmente un sector de la parcela categorizado como área de reserva representa una menor superficie a la incluida en la propuesta, como puede observarse en los gráficos adjuntos.

Este gran parque público 294.87 ha. se propone como un espacio verde abierto, con miradores y senderos deportivos y turísticos a los que se puede acceder desde 3 puntos distintos: 1. Acceso Este, junto a Centro logístico de turismo y transferencia de cargas, 2. Acceso Oeste, junto a la zona Mixta Institucional, 3. Acceso B. Mirador, integrando la recreación las actividades del barrio.

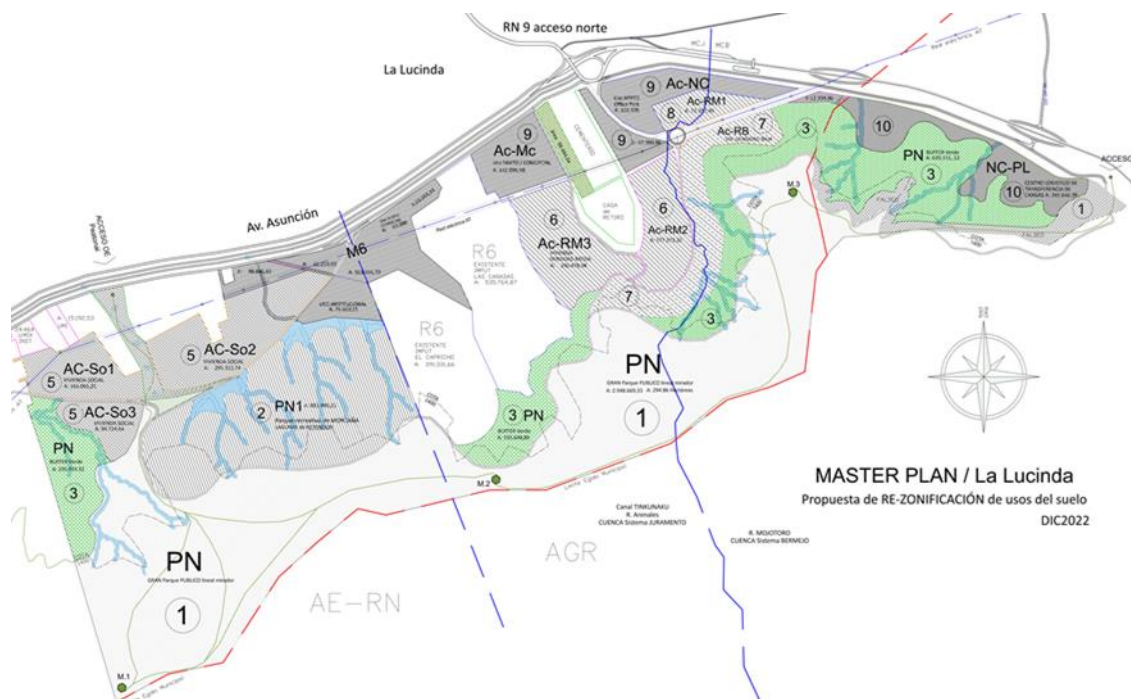
PARQUE RECREATIVO de MONTAÑA / PN 1



Este parque de 88.5 ha. aporta a la mejora y mantenimiento del paisaje al acceso norte de la ciudad, de acceso peatonal y vehicular para el disfrute de toda la comunidad circundante, pero con manejo privado. Su uso recreacional / deportivo puede convertirlo en el epicentro de importantes actividades comunitarias a nivel provincial y nacional. Este sector alberga lagunas de retención para el manejo de las escorrentías naturales que se respetan en toda la propuesta según el análisis hidrogeológico realizado en el diagnóstico y línea de base ambiental.

BUFFER VERDE – Espacios abiertos / PN

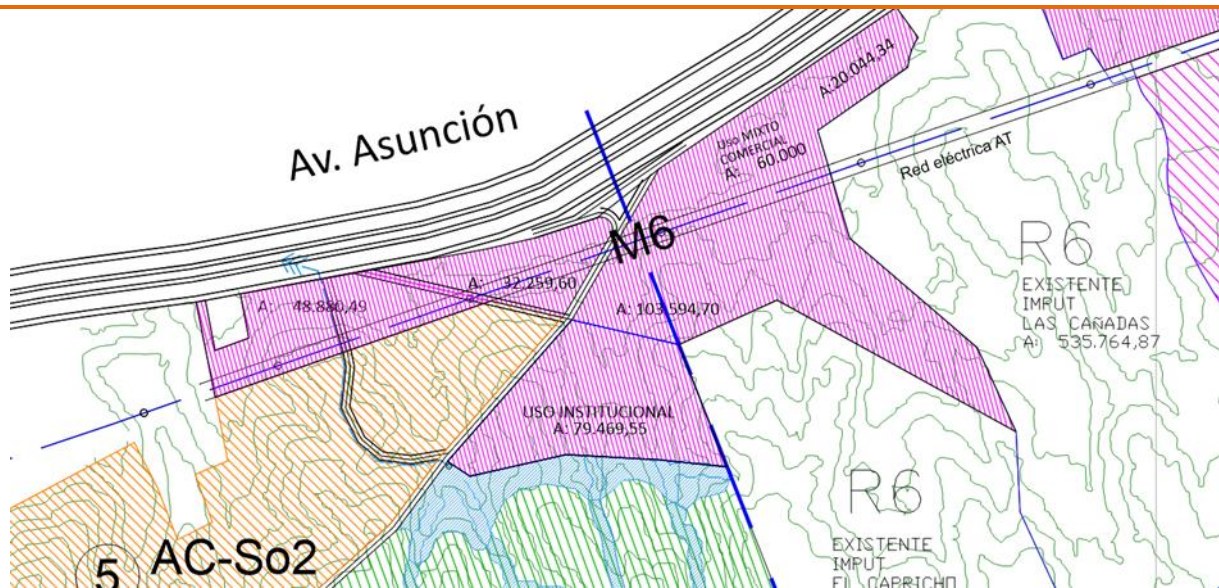
Estas zonas buffer de 120.43 ha. se diseñan en función de mantener las características y escorrentías naturales del territorio articulando las superficies de espacio verde abierto, actuando como zona de protección de los sectores destinados a la Vivienda. Su topografía y vegetación lo convierte en una barrera natural que a su vez permite el cuidado de las cuencas de mayor sensibilidad hídrica.



Zonas de USO MIXTO a INCLUIR en el PUC (incluye institucional)

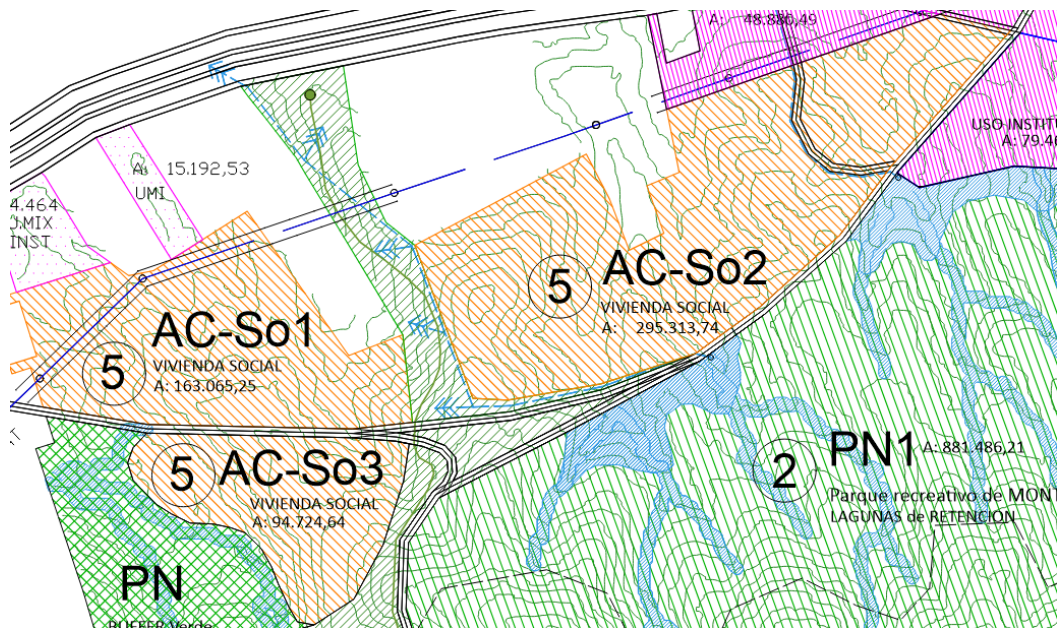
Este sector se define para el completamiento del eje actual Av. Asunción de 34.6 ha. aportando la consolidación de un área de borde donde actualmente se observan implantaciones descontroladas. Este sector desarrollado correctamente funcionara como acceso hacia los parques posibilitando también la instalación de un área institucional a los fines de completar las necesidades preexistentes.

Superficie de gran relevancia dentro del concepto contemporáneo del desarrollo sostenible del territorio, ya que proporciona las actividades necesarias en función de la disminución de traslados. Sera destinada a proveer bienes y servicios para las comunidades existentes y futuras en función a las demandas detectadas en el diagnostico implicando el área de influencia de la propuesta.



Zonas para Vivienda SOCIAL Unifamiliar / AC-SO

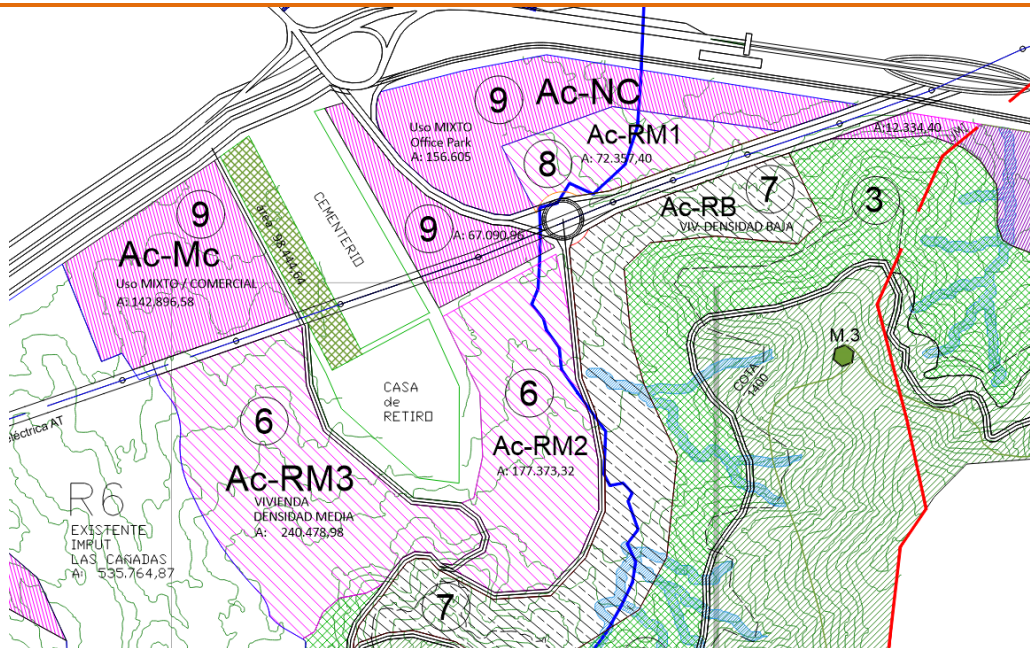
La mayor porción de tierra destinada a vivienda 55.31 ha en la propuesta se destina al sector de vivienda social, con accesibilidad directa a los parques, plazas y zonas institucionales más importantes enumeradas en función de sus aptitudes para la urbanización.



Zonas para Vivienda de MEDIA D. UniF – Multifamiliar / Ac-RM

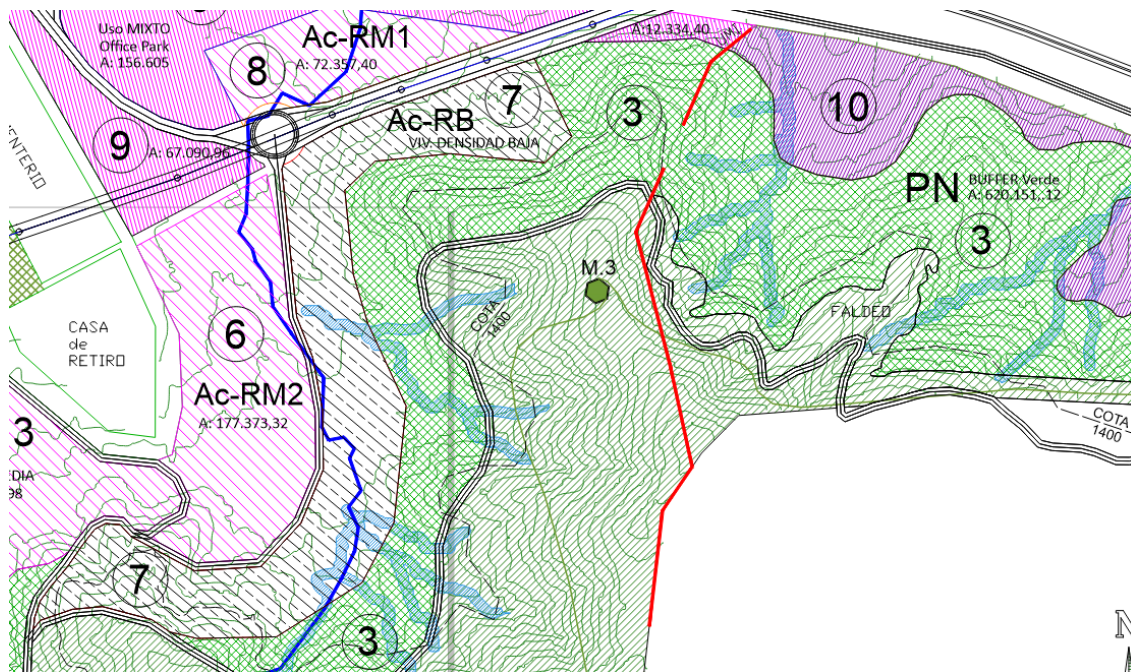
6- Residencial abierta, 41.8 hs con densidades medias en terrenos de superficies medianas a bajas donde sea posible la construcción de edificaciones en propiedad horizontal de baja altura (6mts Max).

8- La mixtura de usos propuesta para el nuevo Nodo de centralidad, incluye la posibilidad de edificaciones de vivienda de densidad media en 7.2 ha para tipologías de baja altura (6 – 9Mts) complementaria a los usos comerciales y de servicios básicos cercanas al sector NC.



Zonas para Vivienda de BAJA D. Unifamiliar / Ac-RB

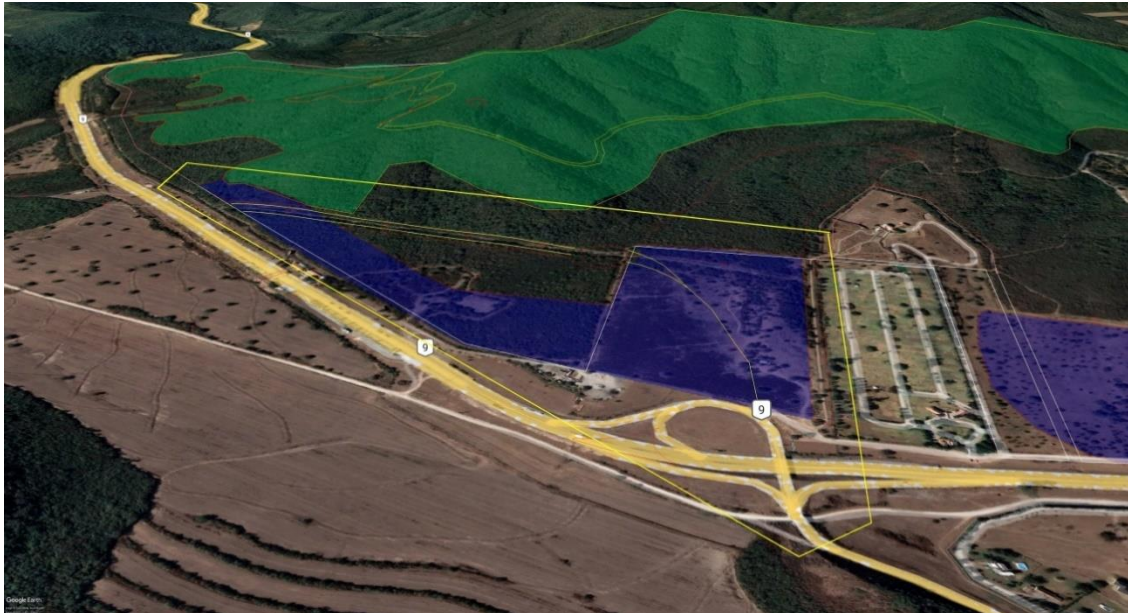
La menor porción de tierra correspondiente a 26.13 ha para el desarrollo de viviendas de densidad baja se emplaza en la zona de faldeo de ladera, pero muy cercano al uso Mixto / institucional y al nuevo Nodo de centralidad propuesto con el objetivo de completar la demanda en las distintas tipologías de vivienda requeridas dentro del PIDUA y generar un gradiente de edificaciones desde lo más denso hacia la avenida Asunción hasta el parque natural en la parte alta.



Zonas de USOS MIXTOS / Centro empresario. / Ac-NC

El área más relevante de la propuesta corresponde al establecimiento del polo logístico para el cual es necesario el desarrollo de un CENTRO EMPRESARIO correspondiente al sector propuesto como NC, nodo de centralidad donde los usos mixtos del suelo permitan la generación de espacios

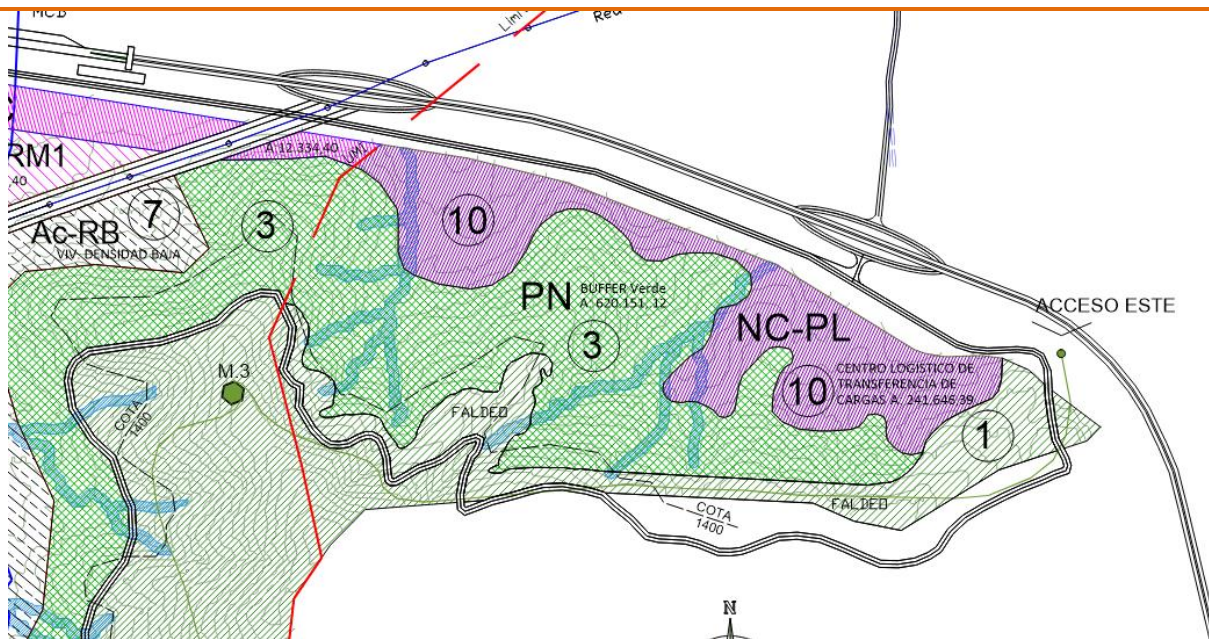
de trabajo en edificios de baja altura, relacionados espacialmente con la vivienda, los parques y las montañas de la zona le otorgarán un gran valor desde el punto de vista paisajístico al acceso de la ciudad y desde el punto de vista de la plusvalía que haga factible el proyecto generando las actividades de apoyo necesarias al Polo Logístico evitando impactos negativos al resto de la ciudad.



Zona para el POLO LOGÍSTICO de TRANSFERENCIA NC-PL

El Polo Logístico de Transferencias de Carga como actividad central dentro del proyecto propuesto, se ubica en un lugar excepcional desde el punto de vista espacial y logístico dado que la topografía permite una gran superficie apta para el uso propuesto, además, es poco visible desde la ruta de Acceso. Se genera un claro aporte a la conectividad con la columna vertebral vial de la región NOA, la RN34.





Anexo 6. Indicadores PRELIMINARES PROPUESTOS

En cuanto a la valoración de los lugares según la puntuación obtenida se detecta que el Centro Logístico de Transferencia será el equipamiento de mayor valoración en cuanto a los impactos positivos de la sinergia que genera para el sector y la ciudad en general, en segundo lugar las zonas de usos mixtos que posibilitan la disminución de traslados y el completamiento del borde urbano abasteciendo las necesidades de los barrios, en tercer lugar el parque público como mayor espacio verde de la zona este de la ciudad, posibilitando el acceso a los ciudadanos del sector como también a los del área metropolitana, el parque urbano recreativo sigue con la puntuación alta ya que posibilitara el desarrollo turístico recreativo y deportivo en el sector, los buffer siguen en la escala de valoración ya que posibilitan la conservación de las escorrentías naturales y el esparcimiento y paseo, luego siguen en puntuaciones altas y medias los distintos desarrollos de vivienda destacándose con puntuación más elevada las de densidad media multifamiliar.

En función de los resultados obtenidos en la matriz puede concluirse que la propuesta da respuesta a los requerimientos actuales en el sector, con la apertura del PUC acotado se logra satisfacer la demanda de actividades y equipamientos para servicios de apoyo detectados en falta con el diagnóstico, a su vez que se genera una tipología de vivienda intermedia entre ambos extremos promoviendo la mixtura social.

Respecto a las áreas de anexión condicionada hacia el oeste se posibilita el completamiento del sector urbano promoviendo la implantación de vivienda social en las tipologías y gestiones previstas a la actualidad con herramientas de gestión del suelo proactivas que generan articulación público-privada y beneficios para todos los actores implicados.

Con la previsión de la implantación del Nodo logístico se propone y planifica todo el desarrollo del sector en virtud de satisfacer las demandas de servicios y actividades de apoyo a la actividad principal, servicios, equipamientos y viviendas necesarias para la activación y funcionamiento del Nodo. Esto evitara traslados, sobrecarga de otros nodos, sobrecarga de los sectores que actualmente brindan servicios por la zona etc.

Se concluye que la propuesta genera un ordenamiento equilibrando las variables del desarrollo sostenible en función del bien común, (social, ambiental, económico) planificando un desarrollo armónico a futuro en función de las dinámicas territoriales que se estiman en la prognosis

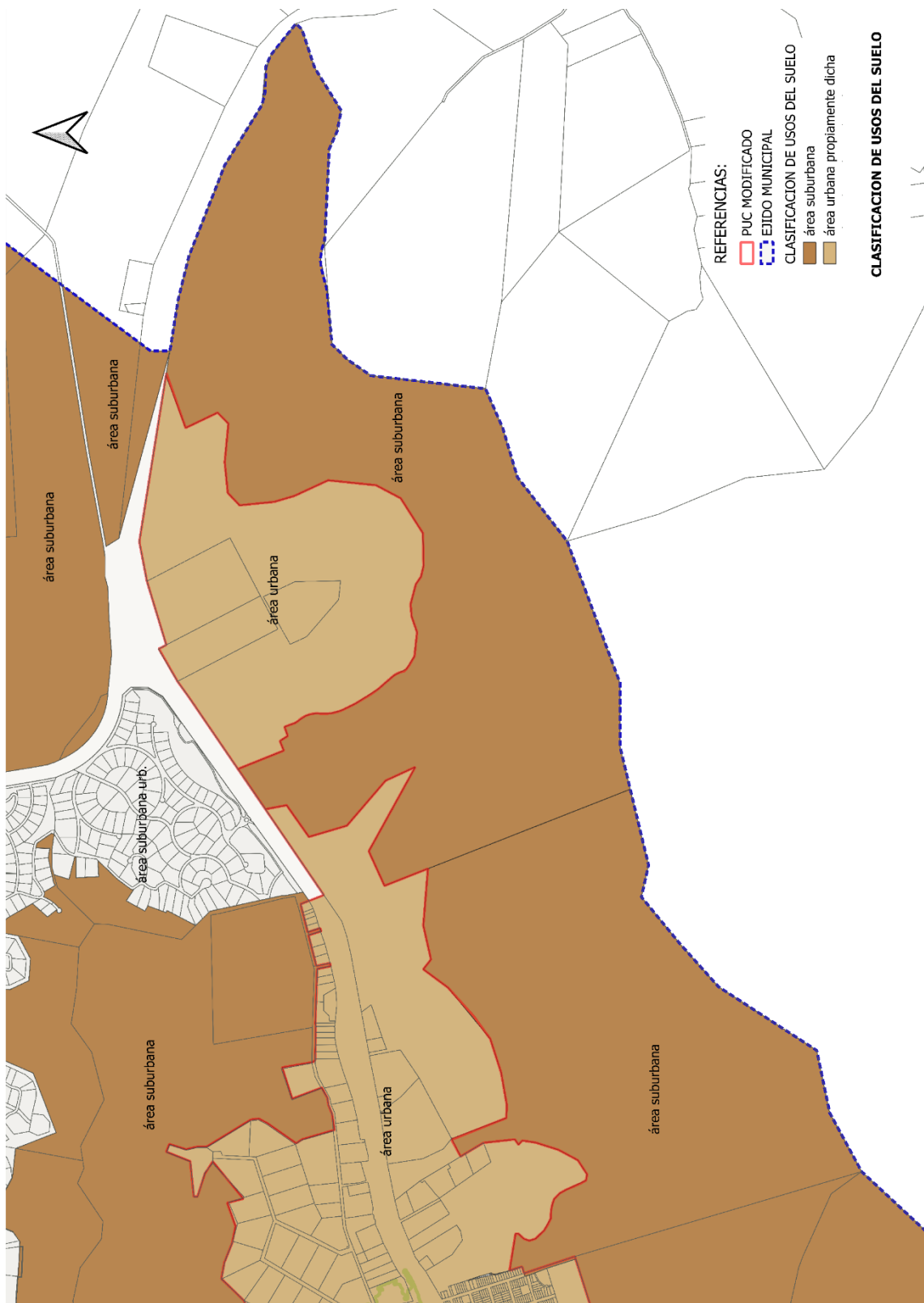
realizada, sobre todo en función de la implantación del Nodo logístico. Todas estas conclusiones pueden verificarse en las puntuaciones obtenidas en la Matriz multicriterio del Método Sloctus.





ACTUALIZACIÓN DE USOS INCLUIDAS EN EL CONVENIO OCTUBRE 2024

Plano Clasificación del Suelo



Plano Zonificación de Usos del Suelo

