

INDICE DEL DOCUMENTO

PRESENTACIÓN

PARTE 1 LA VISIÓN DE LOS ACTORES LOCALES SOBRE LA CIUDAD

- 1.1. **La percepción de los problemas**
- 1.2. **La visualización de las potencialidades**
- 1.3. **La identificación de proyectos para la ciudad**

PARTE 2 LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA CIUDAD

- 2.1. **Los Aspectos socio-económicos**
 - Principales aspectos demográficos
 - Estructura productiva
- 2.2. **La caracterización urbanística**
 - La colocación de la ciudad en el territorio
 - Estructura y configuración urbana
 - Proyectos municipales de gestión avanzada
 - Identificación de problemas
 - Identificación de potencialidades
- 2.3. **La capacidad municipal de actuación sobre el territorio**
 - Los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes
 - El Plan Regulador de Villa Constitución
 - La normativa urbanística
 - El Plan Estratégico Villa Constitución
 - La organización municipal y el ordenamiento urbano
 - Los recursos municipales

PARTE 3 DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA VILLA CONSTITUCIÓN

- 3.1. **Formulación de las directrices generales de ordenamiento para el territorio municipal**
- 3.2. **Criterios generales para la consolidación y el crecimiento de la planta urbana**
- 3.3. **Criterios generales para la actuación sobre las infraestructuras básicas**

3.4. Criterios para la formulación del esquema de ordenamiento de usos y ocupación del territorio municipal

- Las categorías de uso del suelo y su organización en el territorio municipal
- Especificación de los usos del suelo propuestos para cada una de las áreas
- Clasificación de los usos residenciales

3.5. Recualificación del sistema vial

3.6. Recuperación del frente fluvial

3.7. Protección de los sitios significativos

3.8. La organización de la gestión urbanística

3.9. Identificación de los instrumentos de actuación

- Programa de Recuperación del Frente Fluvial
 - Proyecto de Integración Puerto-Ciudad
 - Proyecto del Área Recreativa y Deportiva Ex Puerto de Cabotaje
 - Proyecto del Parque Ribereño
 - Proyecto de Recuperación de Playas Públicas
 - Proyecto del Parque Urbano ex Cilsa
 - Proyecto de Nuevo Desarrollo Urbano Barranca Alta
 - Clubes Existentes (Club de Pescadores y Club Náutico)
- Programa de Protección Paisajística y Ambiental
 - Plan de Manejo de la Isla del Sol
 - Plan Especial de Recuperación y Protección de la Desembocadura del Arroyo Pavón y del Canal Constitución
 - Plan Especial de Protección y Ordenamiento del Arroyo del Medio y su desembocadura (El Yaguarón)
- Programa de Puesta en Valor de Predios Singulares
 - Plan Especial de Recuperación y Protección Barrio Talleres (Bº Talleres I, Congreve y Hoppe)
 - Proyecto de Protección del Predio Cristo Rey y Monte Yenssen

PRESENTACIÓN

A principios del año 2005 la Municipalidad de Villa Constitución firmó un convenio con la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario a los efectos de la elaboración de los *lineamientos de un plan de ordenación urbana* para gobernar los procesos de crecimiento y transformación de la ciudad.

Desde entonces este equipo de trabajo ha venido trabajando en la línea convenida, con la estrecha colaboración de los arquitectos Raúl Pérez y Susana Rodríguez -del Departamento de Planeamiento y Urbanismo- y en permanente contacto con el cuerpo ejecutivo de la Municipalidad de Villa Constitución.

Dos criterios fundamentales han orientado la formulación de la propuesta que se eleva en esta instancia: construir un instrumento flexible y hacerlo en el marco de la interacción con los actores locales.

La primera cuestión tiene que ver con la voluntad de dotar al plan de la elasticidad necesaria para que el Municipio de Villa Constitución esté en condiciones de afrontar eficientemente los problemas de la ciudad. Al respecto conviene notar que la adopción del concepto de "directrices de ordenamiento" apunta precisamente en esta dirección, intentando expresar el énfasis en la dimensión estructural y estratégica de la planificación urbanística, antes que en aspectos coyunturales y de detalle.

La segunda, se refiere a la adopción de mecanismos de interacción con los principales actores de la sociedad local y con las oficinas técnicas municipales, entendiendo que un plan se legitima en la sociedad en la medida en que ésta se involucre efectivamente en el proyecto. En esta última línea se han realizado, a lo largo de la tarea de elaboración, y fundamentalmente en relación a la instancia de diagnóstico y visualización de proyectos, una serie de entrevistas con representantes de distintos sectores de la sociedad villense.

Las Directrices de Ordenamiento Urbano para la Ciudad de Villa Constitución se presentan según la siguiente estructura de contenidos:

En la Parte 1 se presenta la visión de los actores de la comunidad en lo que se refiere a la visualización de los problemas y las potencialidades que presenta la ciudad, como así también a la identificación de los proyectos claves para su desarrollo.

En la Parte 2 se explicita el diagnóstico de Villa Constitución en relación a la situación socio-económica, a la urbanística y a la capacidad actual del Municipio para la actuación sobre el territorio.

En la Parte 3 se plantea la propuesta en lo que hace a los lineamientos generales para la transformación de la ciudad, la identificación de los instrumentos de actuación del Plan (planes especiales, programas y proyectos) y la definición de criterios generales en relación a cada uno de ellos.

Por último, en el anexo, se realiza una primera aproximación a la especificación de usos propuestos por áreas, como base para la elaboración de una futura ordenanza sobre este particular.

Rosario, abril de 2006

PARTE 1

LA VISIÓN DE LOS ACTORES LOCALES SOBRE LA CIUDAD

LA VISIÓN DE LOS ACTORES LOCALES SOBRE LA CIUDAD

Con la convicción de que la visión que los actores tienen sobre su ciudad constituye un insumo clave para la interpretación de los problemas y oportunidades que esta registra, se abordó -como primer paso del diagnóstico- un conjunto de entrevistas a actores claves con relación a la problemática de la actuación sobre la ciudad. Las mismas estuvieron dirigidas a los siguientes grupos de actores:

- el cuerpo ejecutivo municipal y los funcionarios técnicos vinculados a temas con implicancias territoriales;
- el cuerpo legislativo municipal;
- actores relevantes de la comunidad (representantes de cámaras empresarias, vecinales, sindicatos, colegios profesionales, etc.); en este orden se realizaron -además de las entrevistas individuales- talleres especiales con representantes del Colegio de Arquitectos y de las inmobiliarias de la ciudad.

A continuación, se describen los resultados de las entrevistas realizadas, organizados en tres categorías de resultados:

- la visualización de los problemas de la ciudad;
- la visualización de las potencialidades; y
- la identificación de proyectos.

1.1 LA PERCEPCIÓN DE LOS PROBLEMAS

Las respuestas obtenidas en torno a los problemas urbanos han sido organizadas -para su presentación- en las siguientes categorías (Ver Cuadro N° 1):

- movilidad y transporte
- desarrollo urbano
- sistema de espacios públicos
- organización funcional
- infraestructura y equipamiento
- medio ambiente
- desarrollo económico

- municipio y sociedad

Entre ellas, las categorías más aludidas como problema fueron:

- la movilidad y transporte;
- el sistema de espacios públicos; y
- la organización funcional de la ciudad.

Entre los factores más citados como determinantes de problemas se destacan:

- los conflictos de usos;
- la modalidad de crecimiento urbano;
- la falta de espacios públicos;
- los problemas infraestructurales; y
- el tránsito por la ciudad.

A su vez, los temas identificados como más problemáticos fueron los siguientes:

- la localización de talleres e industrias;
- la circulación de tránsito pesado por la ciudad;
- la falta de espacios recreativos de carácter público;
- la localización de locales de diversión nocturna;
- el bloqueo y la contaminación del Arroyo Pavón;
- el movimiento de tránsito, en general;
- los loteos sin continuidad por crecimiento desordenado;
- el desaprovechamiento de la ribera para recreación;
- el crecimiento de los asentamientos irregulares; y
- la inadecuada localización del Parque Industrial.

1.2 LA VISUALIZACIÓN DE POTENCIALIDADES

Las respuestas, en este orden, se han organizado en las siguientes categorías (Ver Cuadro N° 2):

- atractivos de la ciudad
- potencialidades de desarrollo urbano
- emprendimientos de carácter positivo

Entre los factores que se reconocen como *atractivos urbanos* se destacan las menciones asociadas al paisaje que rodea a la ciudad, fundamentalmente las islas —en particular la Isla del Sol— y la ribera del río. Por su lado, el predio de Cilsa también se rescata, en muchas entrevistas, por su valor paisajístico-ambiental y por sus posibilidades para constituirse en un nuevo espacio verde público.

Entre los *atractivos recreativos* se alude al club La Ribera, a algunos clubes privados (en especial el Club Náutico Villa Constitución, aunque se reconoce el carácter limitado del acceso a sus instalaciones) y a los locales recreativos (confitería bailable y restaurante) asociados al Puerto de Cabotaje.

Como *potencialidad de desarrollo urbano* se cita al actual Puerto de Cabotaje, asociado invariablemente a un destino recreativo.

El factor más mencionado por su potencialidad como soporte de un eventual *desarrollo turístico* de la ciudad ha sido el de los eventos (Pre-Cosquín; elección de la Reina del Acero, por ejemplo).

Sin embargo, la mayor potencialidad en materia de *desarrollo económico* aparece encarnada en la figura del Parque Industrial. De todas maneras, hay que reconocer que dicha potencialidad es visualizada fundamentalmente por los funcionarios municipales (integrantes del departamento ejecutivo y directores), mientras que, otros actores relevantes de la comunidad y algunos concejales), lo perciben como un problema. Al respecto, la ubicación próxima del predio a las áreas residenciales y la falta de promoción efectiva, aparecen indicadas como situaciones negativas o, al menos, conflictivas.

Algo similar ocurre con la Zona Franca, aunque sin haber sido mencionada con frecuencia en las entrevistas realizadas. Algunos actores consideran a este emprendimiento como una potencialidad, mientras que para otros reviste una condición negativa, aseverando que sólo se trata de una "burbuja".

También se reconoce con un significativo valor como potencialidad el desarrollo derivado de Acindar a partir de su reactivación y terciarización (con nueve alusiones si se suman las respuestas a pesar de los diversos matices).

Por último, resulta significativo señalar que un total de cuatro actores consideran que no ha existido -en los últimos tiempos- ningún emprendimiento de carácter positivo para la ciudad.

1.3 LA IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS PARA LA CIUDAD

Los proyectos para la ciudad (Ver Cuadro N° 3), se han ordenado en las siguientes categorías:

- movilidad y transporte
- normativa y ordenamiento
- espacios públicos
- infraestructura y equipamiento
- medio ambiente
- desarrollo económico
- gestión municipal
- áreas de oportunidad

Entre estas categorías, la que mayor número de proyectos concentra es la referida a *Desarrollo Económico*, seguida muy de cerca por *Movilidad y Transporte*.

Se verifica, en general, una gran dispersión en las propuestas, tanto en lo que hace a los *temas de proyecto* como a los *proyectos concretos*.

Dentro de los proyectos propuestos como soporte del *desarrollo económico* de la ciudad, por ejemplo, sólo existen dos que han concentrado más de cuatro alusiones: el Parque Industrial y la reactivación del Puerto (esta última se ampliaría a siete, si se incluye el planteo de la necesidad de pensar una estrategia para el puerto, aunque esta no implica necesariamente su reactivación). Estos planteos, están seguidos por la mención de un proyecto de miniturismo local y regional. El resto de las propuestas realizadas (15 en total) presentan sólo una o dos menciones. Lo mismo ocurre con los proyectos planteados en todas las otras categorías.

Sin embargo, en lo referente a proyectos de *movilidad y transporte*, merecen destacarse como paquete de proyectos, los referidos a *Obras Viales* (doce menciones en total, distribuidas entre obras de acceso y nudos viales diversos) y a *Ordenamiento de Sistemas* (doce alusiones distribuidas entre sistema costero, tránsito pesado y ordenamiento general del tránsito). Entre los primeros se destaca el proyecto de acceso a la zona industrial desde autopista y entre los segundos el ordenamiento del sistema vial y del tránsito, seguido por la sistematización del paseo costanero y de un circuito de tránsito pesado.

En lo que se refiere al resto de los planteos, merecen destacarse en primer lugar las propuestas de ordenamiento de usos del suelo (cuatro referidas al ordenamiento de los usos en general y seis referidas a usos diversos), las diversas propuestas sobre Cilsa (ocho en total, incluyendo algunas opuestas entre sí, como la recuperación productiva y el destino a parque público), y la demanda, más que propuesta de proyectos de espacios públicos (sobre todo sobre la costa) y de una planta potabilizadora.

Si bien los proyectos sobre áreas consideradas de oportunidad urbanística no obtuvieron menciones significativas durante las entrevistas, merecen citarse -por la relevancia que adquieren para este estudio- la recuperación del puerto de cabotaje para turismo y recreación y el desarrollo de un proyecto que establezca el destino del predio de Servicios Portuarios SA, cada una con dos menciones. Cabe señalar, sin embargo, que el Puerto de Cabotaje es mencionado frecuentemente en otro orden como potencialidad turística y recreativa.

CUADRO N° 1: VISUALIZACIÓN DE LOS PROBLEMAS POR GRUPO DE ACTORES

Cat.	Tema	Descripción problema	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
MOVILIDAD Y TRANSPORTE	Estructura vial	Circulación de tránsito pesado	2	-	1	4	7		
		Accesibilidad a la ciudad	-	-	-	1	1		
		Acceso a Puerto	-	-	1	1	2		
		Acceso a Area Industrial	-	-	3	1	4		
		Conectividad vial interna	1	1	-	1	3		
		Fragmentación vía férrea Acindar	-	-	-	1	1	18	
	Tránsito	Tránsito general	1	2	-	3	6		
		Circulación ruta 21	-	1	-	-	1	7	
	Transporte	Transporte en general	1	-	1	-	2		
		Transporte interurbano	-	-	1	1	2		
Transporte local		-	-	1	-	1	5		
			5	4	8	13		30	
DESARROLLO URBANO	Crecimiento	Crecimiento desordenado - loteos sin continuidad	-	2	1	3	6		
		Desorden urbanístico (edilicio, funcional y estético)	1	1	-	2	4		
		Dificultades para la expansión	2	-	-	-	2		
		Crecimiento de asentamientos irregulares	2	2	1	1	6	18	
	Política de desarrollo	Ausencia de planificación	-	2	-	-	2		
		Presiones urbanizadores e inversoras para disminuir condiciones	-	-	-	2	2	4	
			5	7	2	8		22	

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción problema	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS	Sistema en general	Falta de espacios verdes	2	-	1	2	5		
		Falta de espacios recreativos de carácter público	-	3	2	2	7		
		Falta de instalaciones específicas para recreación	-	1	-	2	3	15	
	Sistema de la costa	Asentamientos irregulares en la costa	-	-	-	3	3		
		Desaprovechamiento de la ribera para recreación	-	-	-	6	6		
		Falta de un proyecto serio para la barranca y la costa	-	-	-	1	1	10	
	Isla del Sol	Falta de equipamiento Isla del Sol	-	1	1	3	5		
		Conflicto de propiedad Isla del Sol	-	-	-	1	1		
		Desaprovechamiento turístico Isla del Sol por visión ecológica	-	-	-	1	1	7	
	Cilsa	Abandono CILSA	-	-	-	1	1	1	
			2	5	4	22			33
ORGANIZACIÓN FUNCIONAL	Conflictos de usos	Desorden funcional y conflictos funcionales en general	1	1	2	-	4		
		Conflictos asociados a industrias y talleres	2	3	4	3	12		
		Conflictos asociados a locales de diversión nocturna	2	2	2	1	7		
		Estaciones de servicio	-	-	2	-	2	25	
	Normativa	Ausencia de normas claras	-	-	1	1	2		
Falta de respeto por las normas		-	1	-	2	3	5		
			5	7	11	7			30
SUELO Y VIVIENDA	Vivienda	Déficit de viviendas	-	-	1	3	4		
		Alto precio e insuficiencia de vivienda en alquiler	-	1	-	2	3		
		Crecimiento de asentamientos irregulares	2	2	1	1	6	13	
	Suelo	Falta de tierras aptas para vivienda	-	-	1	-	1		
		Falta de tierras públicas	-	-	-	1	1	2	
			2	3	3	7			15

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción problema	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	Infraestructura	Carencias en infraestructura y servicios (en general)	-	1	-	1	2		
		Falta de cordón cuneta en la periferia	-	1	-	-	1		
		Falta de iluminación en la periferia	-	1	-	1	2		
		Carencia y deterioro pavimentos	-	1	1	2	4		
		Inapropiada calidad del agua (alta presencia de nitratos)	-	-	3	1	4		
		Inundaciones barrios Neuman, Jardín y Municipal	-	-	-	1	1		
		Insuficiente dimensión planta tratamiento cloacal	-	-	1	-	1	15	
	Grandes equipamientos	Falta hospital alta complejidad	-	-	1	-	1	1	
	Equipamiento asociado al turismo	Falta estación terminal de ómnibus	-	1	-	-	1		
		Faltan hoteles	-	1	-	-	1		
		Falta infraestructura turística	-	-	-	1	1	3	
	Equipamiento barrial	Lugares para ancianos y niños	-	-	2	-	2		
		Lugares para deportes femeninos	-	1	-	-	1		
		Falta de equipamientos en la periferia	-	1	-	1	2		
		Falta de escuelas	-	-	-	1	1		
Faltan centros de salud municipales		-	-	1	-	1			
Problemas para el desplazamiento de discapacitados		-	-	1	-	1	8		
			0	8	10	9		27	
MEDIO AMBIENTE		Ausencia de política ambiental	-	1	-	-	1		
		Ausencia de cultura ambiental	-	1	-	-	1		
		Contaminación acústica y visual	-	1	-	-	1		
		Tratamiento y disposición de residuos	-	1	2	-	3		
		Insuficiente arbolado	-	2	-	2	4		
		Contaminación del aire en el sector del puerto	-	-	1	-	1		
		Bloqueo y contaminación del A° Pavón (afecta club Mitre y B° Lujan)	-	-	4	3	7		
		Torres telecomunicaciones	-	-	-	1	1		
		Emanaciones cancerígenas colada Acindar	-	-	-	1	1		
			0	6	7	7		20	

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción problema	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
DESARROLLO ECONOMICO	Aspectos generales	No existe auténtica reactivación industrial	-	-	1	-	1		
		Desplazamiento de actividades a SN y Rosario	-	-	1	-	1		
		Dependencia económica de Acindar	-		1	1	2		
		Conflictos con empresarios	-	-	-	1	1		
		Falta de mano de obra calificada	-	-	-	1	1	6	
	Zona Franca	ZF es una burbuja (no es emprendimiento serio)	-	-	-	3	3		
		ZF es un fracaso	-	-	-	1	1		
		Inadecuada localización de ZF	-	-	-	1	1	5	
	Parque Industrial	Inadecuada localización	-	-	1	5	6		
		Inadecuada caracterización y dimensión	-	-	2	-	2		
		Falta de infraestructura y consorcio	-	-	-	1	1		
		Falta de interés empresarial	-	-	-	1	1	10	
	Puerto	Indefinición del tema puerto	-	-	-	1	1		
		Desaprovechamiento del puerto	-	-	1	1	2	3	
				0	0	7	17		24
MUNICIPIO Y SOCIEDAD	Gestión Municipal	Escasa organización interna del municipio	-	1	-	-	1		
		Falta de liderazgo político	-	1	1	-	2		
		Falta de liderazgo de VC en el departamento	-	-	1	-	1		
		Ineficiencia del Municipio	-	-	-	1	1	5	
	Sociedad	Falta de sentido de pertenencia de la población	-	-	1	-	1		
		Segregación social ciudad vieja - ciudad nueva	-	-	1	-	1		
		Escasa participación de la gente	-	1	-	-	1		
Falta de conciencia ciudadana		-	1	-	-	1	4		
			0	4	4	1		9	

CUADRO Nº 2: VISUALIZACIÓN DE LAS POTENCIALIDADES POR GRUPO DE ACTORES

Cat.	Tema	Descripción potencialidad	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
ATRACTIVOS DE LA CIUDAD	Atractivos paisajísticos	Isla del Sol	5	6	3	3	17		
		La costa	4	4		2	10		
		La barranca			1	1	2		
		Las islas		2	2	1	5		
		El río		2	1	2	5		
		Los arroyos			1	1	2		
		El Yaguarón				1	1		
		El entorno rural			1		1		
		Cilsa		1	3	1	5		
	Colegio Cristo Rey (Monte Jensen)			1		1	49		
	Desarrollo del turismo	Posibilidad de desarrollo de miniturismo	1				1		
		Circuito turístico por vinculación de puntos históricos				1	1		
		Turismo asociado a la pesca		1			1		
		Turismo asociado a eventos (Pre-Cosquín, Pre-Federal, Reina Acero)		5			5	9	
	Lugares de recreación	Playas (no explotadas)		1			1		
		Camping San Cayetano (S/ Arroyo Pavón en Fighiera)				1	1		
		Club La Ribera (S/ Arroyo del Medio)		1	1	1	3		
		Bailable y Restaurant en Puerto de Cabotaje		1	1	1	3		
		Balneario Municipal		1			1		
		Camping Los Pinos		1	1		2		
		Unos pocos clubes deportivos de acceso limitado		4			4	15	
			10	30	16	16			72
	POT. DES.	Puerto de Cabotaje		1	3		4		
Predio Servicios Portuarios (actual uso rural)			1			1	5		
			2	3				5	

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción potencialidad	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot	
EMPRESARIOS POSITIVOS	Obra pública	La obra pública desarrollada	1				1			
		Pavimentación de calles				1	1			
		Cordón cuneta				1	1			
		Agua (cobertura 100%)				1	1			
		Cloacas (cobertura 90%)				1	1			
		POMEBA				1	1			
		Construcción CIC (con contraparte programa jefes y jefas)				1	1			
			Camino de la costa		1			1	8	
	De urbanización		Proyecto de Urbanización tradicional en predio de Serv. Portuarios		1			1		
			Urbanización en dúplex detrás de Cilsa		1			1	2	
	Productivos		Parque industrial	4	3	2	2	11		
			Zona Franca	1	1		1	3		
			Ind. subs. Acindar que se independizaron (propia línea de productos)	1				1		
			Micro-empresarios familiares	3	1			4		
			CODISCO (bolsitas residuos)	1				1		
			Huertas comunitarias		1		2	3		
			Industrias calzado - botones artesanales - aserradero		1			1		
			Planta gas - cloro		1			1		
			Ampliación de Acindar por reactivación	2		1		3		
			Modernización y terciarización de Acindar			2		2		
			Terciarización de Metcon (Paraná Metal)		1	1		2		
			Cooperativa puerto Acindar			1		1		
		Desarrollo derivado del crecimiento de Acindar y Metcon		1	1		2	35		
	Éxitos pasados		Cilsa	1				1		
			Confitería Puerto de Cabotaje			1		1	2	
	Comunitarios		Actividad de vecinales c/ apoyo munic. cloacas, agua y cordón cuneta		1		2	3		
			Organización social para recuperar Cilsa				1	1	4	
			14	14	9	14			51	

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

CALIFICACIÓN NEGATIVA	Ningún emprendimiento positivo	1		1		1		1		4		
	Dependencia de Acindar							1		1		
	Zona Franca			3		2				5		
	Desmantelamiento instalaciones ferroviarias	1				1				2		
	Confiterías bailables					2				2		
	Horno Incinerador tóxico en Empalme					1				1		
	Calera (ya desactivada)					1				1		
	Planta de gas - cloro			1		1				2		
	Hoteles abortados			1						1		
	Edificios en altura parados			1						1	20	
		2		7		9		2			20	

CUADRO N° 3: IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS POR GRUPO DE ACTORES

Cat.	Tema	Descripción proyecto	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
MOVILIDAD Y TRANSPORTE	Obras viales	Circunvalación	1				1		
		Mejoramiento Camino Chapuy		1			1		
		Acceso zona industrial desde autopista	1	1			4		
		Acceso a puerto				1	1		
		Ensanche ruta 21 y bicisenda				2	2		
		Prolongación Saavedra				1	1		
		Nudo Corrientes y Saavedra		1			1		
	Avenida en calzadas laterales via férrea Acindar					1	12		
	Ordenamiento sistemas	Paseo costanero	1				2	3	
		Accesibilidad territorial - sistema de accesos	1				1	2	
		Circuito Tránsito pesado		1	1		1	3	
		Ordenamiento sistema vial, tránsito y estacionamiento		2	2			4	12
	Transporte	Sistema de transporte público			2			2	2
			4	6	5	11			26
NORMATIVA - ORDENAMIENTO	Ordenamiento de usos	Normativa clara de usos del suelo	2		1	1	4		
		Regulación usos nuevo acceso desde autopista	1				1		
		Regulación localización estaciones de servicio		1	1		2		
		Regulación ubicación confiterías bailables			2		2		
		Regulación seguridad en espacios públicos			1		1	10	
	Usos Luzuriaga	Recalificación Luzuriaga	1				1		
		Plan de colaboración empresas-municipio para mejoramiento Luzuriaga					1	2	
	Ordenamiento Urbanización	Reglas de desarrollo claras y consensuadas			1		1		
		Regulación de barrios cerrados	1				1	2	
	Ordenamiento Edificación	Regulación de la edificación en altura		1	1		2		
Regulación de alturas sobre la barranca			1			1	3		
			5	3	7	2			17

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción proyecto	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot
ESPACIOS PÚBLICOS	Espacios recreativos	Espacios públicos recreativos - parques - espacios verdes	1	2	1		4		
		Balneario				1	1		
		Recuperar y rehabilitar Camping Los Pinos				1	1	6	
	Sistema costero	Proyecto integral de la costa			1	1	2		
		Proyecto costa para ganar espacios públicos		1		1	2	4	
	Cilsa	Cilsa como parque recreativo		1			1		
		Cilsa como espacio cultural (exposiciones - convenciones)				1	1		
		Cilsa como espacio deportivo (estadio regional)	1				1		
		Protección arboleda	1			1	2		
		Recuperación		1		1	2		
	Expropiación para parque público				1	1	8		
			3	5	2	8		18	
INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	Grandes Infraestructuras	Planta potabilizadora			3		3		
		Toma agua río			1		1	4	
	Infraestructuras barriales	Completamiento infraestructuras	1				1		
		Ampliación red agua potable			1		1		
		Desagües pluviales para sanear Neuman - Jardín				1	1		
		Pavimento barrios				1	1	4	
	Grandes equipamientos	Estación de Ómnibus	1				1		
		Casa de turismo	1				1		
		Club náutico municipal	1				1	3	
	Equipamientos barriales	Lugares de encuentro para jóvenes y tercera edad	2				2		
Dispensarios		1				1			
Lugares para práctica deportiva		1				1			
Centros culturales y deportivos en distintos sectores de la ciudad		1	1			2	6		
			9	1	5	2		17	

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción proyecto	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot	
MEDIO AMBIENTE		Política ambiental		1			1			
		Normativa de protección del medio ambiente	1				1			
		Saneamiento del Arroyo Pavón		1	1		2			
		Plan de manejo Isla del Sol que incluya área recreativa				2	2			
		Desactivación planta gas-cloro			1		1			
			1	2	2	2			7	
DESARROLLO ECONOMICO	Política general de des. Econ.	Proyecto fortalecimiento de la estructura productiva			1		1			
		Proyecto para superar dependencia de Acindar - diversificación			1	1	2			
		Marco institucional Municipalidad - Pymes				1	1			
		Capacitación				1	1			
		Financiamiento				1	1			
		Creación de condiciones para ZF y PI			1		1	7		
	Proyecto soporte social	Cooperativa de reciclado de basura	1				1	1		
	Soporte económico	Expansión Área Industrial	1				1			
		Plan de radicación industrial		1			1			
		Parque Industrial	2	1		1	4			
		Zona Franca			1	1	2			
		Estrategia para el Puerto	2		1		3			
		Reactivación Puerto	1		1	2	4	15		
	Desarrollo Turismo	Miniturismo local y regional			1	1	1	3		
		Circuito turístico (miradores)			1			1		
		Capitalizar Pre-Cosquín			1			1		
		Desarrollo de infraestructura Hotelera, Sala de Conferencias, Auditorio			1			1		
Hoteles						1	1			
Puerto de cabotaje como puerto turístico -recreativo - deportivo		2					2	9		
			9	6	7	10			32	

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Cat.	Tema	Descripción proyecto	Ejecutivo	Directores	Concejales	Actores relevantes	Parc 1	Parc 2	Tot	
GESTION MUNICIPAL	Gestión municipal	Organización de la administración municipal				1	1			
		Capacitación del personal municipal				1	1			
		Presupuesto participativo			1	1	2	4		
	Gestión Urbanística	Proyecto de ordenamiento y embellecimiento de la ciudad					1	1		
		Proyecto de crecimiento ordenado					1	1		
		Banco de Tierras Públicas		1				1		
		Programa de vivienda pública	1		1			2	5	
			1	1	2	5		9		
AREAS DE OPORTUNIDAD		Recuperación de los espacios del Puerto (Unidades I y II)	1				1			
		Recuperación puerto de cabotaje para turismo y recreación	2				2			
		Reactivación ferrocarril					1	1		
		Destino Yaguarón		1				1		
		Destino predio Servicios Portuarios	1				1	2		
		Destino grandes industrias desactivadas	1					1		
			5	1		2		8		

PARTE 2
LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA CIUDAD

PARTE 3
DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD
DE VILLA CONSTITUCIÓN

ANEXO

LINEAMIENTOS NORMATIVOS DE USOS DEL SUELO

LISTA DE PLANOS

PLANO INSERCIÓN TERRITORIAL
PLANO USOS DEL SUELO SEGÚN PLAN REGULADOR VIGENTE
PLANO PLANO ACTUAL ZONA URBANA, SUBURBANA Y RURAL
PLANO AGUA POTABLE: RED DE COBERTURA
PLANO DESAGÜES CLOACALES: RED DE COBERTURA
PLANO RED VIAL: ESTADO DEL PAVIMENTO
PLANO NIVELES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS
PLANO EQUIPAMIENTO EXISTENTE
PLANO EQUIPAMIENTO EXISTENTE
PLANO PROBLEMAS
PLANO POTENCIALIDADES
PLANO ORDENAMIENTO DE USOS PROPUESTOS
PLANO ESTRUCTURA VIAL JERÁRQUICA
PLANO ESTRUCTURA VIAL JERÁRQUICA
PLANO CLASIFICACIÓN DE USOS RESIDENCIALES
PLANO PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS

LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA CIUDAD

2.1 ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

2.1.a Principales aspectos demográficos

La ciudad de Villa Constitución, cabecera del Departamento Constitución, está ubicada sobre la costa del río Paraná, en el extremo sur de la región metropolitana de Rosario -a aproximadamente 70 km de la ciudad central-, muy próxima al límite interprovincial con Buenos Aires. Se encuentra limitada por el arroyo Pavón, al norte, y por el arroyo del Medio, al sur.

Dentro de la región metropolitana de Rosario constituye, a su vez, una sub-área interprovincial junto con la ciudad bonaerense de San Nicolás (137.867 hab.) y las localidades santafesinas de Empalme (5.890 hab.), Pavón (1.493 hab.), Theobald (302 hab.), Rueda (233 hab.) y Fighiera (4.812 hab.).

De acuerdo con el último Censo Nacional de Población y Vivienda, la ciudad cuenta con 44.369 habitantes en su distrito municipal y 82.642 en su departamento; esto implica que casi un 54% del total de los residentes en el Departamento se congrega en la ciudad cabecera. La enorme mayoría de esta población reside en áreas urbanas (menos del 2% de los villenses habitan en el área rural).

El incremento poblacional en el período 1991-2001 fue mucho menor que el experimentado en el período 1981-1991, lo que indica un ritmo de crecimiento más lento que en la década anterior. De todas formas, la ciudad cabecera ha crecido a un ritmo apenas por debajo del promedio del crecimiento provincial (7,23%) y mayor que el promedio del Departamento (4,06%), en el que existen muchas localidades con tasas negativas. En términos relativos, además, ha crecido en forma similar a su vecina San Nicolás (3,60%). Ambas ciudades experimentaron en la década pasada una gran crisis socioeconómica, que sobrevino en la transformación de sus respectivas “grandes empresas” (Siderar -ex Somisa- y Acindar).

CUADRO N° 4: POBLACIÓN DE LA CIUDAD Y DEL DEPARTAMENTO

POBLACIÓN	TOTAL 2001	TOTAL 1991	VARIACION	TOTAL 1980	VARIACION
	Habitantes	Habitantes	%	Habitantes	%
Departamento	82.642	79.419	4,06	S/D	S/D
Vª Constitución	44.369	41.530	6,84	36.788	11,42

Fuente: Elaboración propia, con datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2001.

No sucede lo mismo con algunas localidades del entorno inmediato, como Theobald, Pavón y Empalme (con porcentajes de crecimiento de 29,61%; 19,92% y 10,40%, respectivamente), que parecieran estar atrayendo mayor cantidad de población externa, pudiendo incluso presumirse que atraen a los propios villenses que no cuentan con adecuada oferta de inmuebles para residir

en su ciudad.

En este sentido, las previsiones realizadas en el año 2000 por el Plan Estratégico para Villa Constitución acerca del crecimiento de la ciudad son muy superiores a las que efectivamente se verificaron. En él se planteaba que la ciudad tendría, en el año 2005, 47.220 habitantes en su término municipal y 84.677 en su Departamento. El incremento previsto en esta proyección, podría haber sido parcialmente absorbido por las localidades del entorno inmediato, dadas sus altas tasas de crecimiento.

A su vez, el crecimiento poblacional de Villa Constitución se encuentra por encima del de la ciudad de Rosario. Sin embargo, resulta muy inferior al experimentado por otras localidades del área metropolitana de Rosario (las localidades del cordón sur y oeste cuentan con tasas que van desde un 10%, como es el caso de Fighiera, hasta un 88%, como el de Pueblo Esther).

Respecto de la conformación por edades, algunas afirmaciones contenidas en el Plan Estratégico de Villa Constitución continúan siendo válidas, aún con ajustes efectuados a partir de los últimos datos del CNP 2001:

- La ciudad tiene una población joven, incluso en mayor medida que la del conjunto provincial; casi las dos terceras partes de la población (el 64%) tiene menos de 40 años, por lo que existe un interesante potencial de dinamismo demográfico y económico.
- El índice de dependencia total (niños y ancianos) es relativamente bajo, siendo alentador de cara al mantenimiento a largo plazo del sistema de seguridad social local; ya que la distribución demográfica por los tres grandes grupos de edad es la siguiente: el 26,3% tiene menos de 15 años; el 63,3%, entre 15 y 64, es población económicamente activa y el 10,6%, supera los 64 años.

2.1.b Estructura productiva

Esta ciudad, que recibe un primer impulso con el emplazamiento del Puerto y con la extensión de un ramal ferroviario desde la localidad de Empalme hasta las instalaciones portuarias, obtiene un estímulo definitivo para su desarrollo, con la radicación de la empresa siderúrgica Acindar, en los años '40.

A partir de ese momento, la ciudad define un claro perfil de centro industrial y comienza a nuclear actividades asociadas a la gran empresa siderúrgica, quedando su destino estrechamente ligado a los avatares económicos de la misma, especialmente, habiendo disminuido notablemente la actividad portuaria tradicional.

De acuerdo con los datos del último Censo Nacional Económico, a mediados de los años '90, la mayor cantidad de puestos de trabajo urbano se encontraban en la industria (4.413 personas, 57%), superando en magnitud a los generados por otros sectores productivos; en este sentido, existen proporciones similares de puestos de trabajo ocupados en actividades comerciales (1.749, 22%) y en servicios (1.564, 20%).

Diez años atrás, los obreros industriales se distribuían en un total de 140 establecimientos de distinto tipo. Actualmente, aún cuando no se cuenta con datos oficiales actualizados ¹, podemos afirmar (según un relevamiento de las empresas más importantes) que aún subsiste la misma estructura: una gran empresa siderúrgica y una pléyade de industrias metalúrgicas y metalmeccánicas (matricerías, autopartes, maquinarias, equipos, etc.), a las que se suman puntualmente otras empresas de variados rubros (productos alimenticios, agroquímicos, cerealeras, areneras, etc.). En los últimos cuatro años, sin embargo, ha habido apertura de nuevos establecimientos y ha aumentado la producción de los ya instalados, logrando una reactivación socio-económica que trae consecuencias sobre el espacio urbano: incremento de la circulación (particularmente del transporte de cargas) y conflictos de compatibilidad con la residencia.

La principal empresa de la ciudad (ACINDAR) es una fundición de hierro y acero que ocupa, actualmente, a 1.800 empleados; esto es más del 40% de los trabajadores industriales de la localidad. Esta empresa, instalada en la ciudad desde 1942, evidencia su envergadura incluso urbanísticamente, ya que comprende un predio de 394 Has -que se encuentra construido en una mínima proporción (220.000 m²)- y cuenta con terminales de embarque y acceso ferroviario propios.

CUADRO Nº 5: ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA CIUDAD POR RUBRO

ACTIVIDAD	RUBRO	TOTAL	%
Industria Manufacturera	Fabricación Productos Metálicos	20	46,8
	Fabricación de Maquinarias y Equipos	4	9,4
	Fabricación de Autopartes	3	7
	Elaboración Productos Alimenticios	3	7
	Fabricación de Productos Químicos, Agroquímicos	2	4,6
	Plantas de Gas	2	4,6
	Elevadores y unidades de embarque	2	4,6
	Fabricación Metales, Industria Siderúrgica (ACINDAR)	1	2,3
	Producción de madera y subproductos	1	2,3
Actividades Extractivas	Fabricación de Productos Minerales No Metálicos (vidrio)	1	2,3
	Extracción de arenas	2	4,6
Ventas Mayoristas	Compra-venta de Chatarra	1	2,3
	Venta mayorista, Productos de Almacén	1	2,3
TOTAL RELEVADO		43	100

Fuente: Elaboración propia, con datos relevados a partir de Guía Telefónica 2005 e Internet.

La composición social de Villa Constitución es predominantemente de clase media, lo que queda evidenciado por la calidad y propiedad de la vivienda, ya que el 50,6% de los hogares cuenta con viviendas de categoría CALMAT1 ²; sólo el 4 % de la población vive en máximas condiciones de hacinamiento, a la vez que el 81% de las familias es propietaria de su vivienda. A pesar de la situación que reflejan los datos censales, se puede afirmar a partir de la

¹ El Censo Económico no está procesado y el Municipio no cuenta con un registro actualizado de los establecimientos industriales.

² CALMAT 1 es uno de los indicadores de Calidad de Materiales que define el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2001. En particular, hace referencia a viviendas construidas con materiales sólidos y resistentes en todos sus parámetros (pisos, techos, paredes) y que cuentan con todos los elementos de aislamiento y terminación.

observación de la ciudad y de las entrevistas realizadas, que el fenómeno de los asentamientos irregulares en la ciudad es significativo y está incrementándose.

Al año 2001, y de acuerdo a los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, la desocupación superaba en gran medida, en Villa Constitución, la media provincial, ascendiendo al 43,7% de la P.E.A. local. Sin embargo, esta situación ha mejorado seguramente en los últimos cuatro años, por la reactivación económica que evidencia la ciudad.

El escenario que se avizora respecto de la estructura productiva de la ciudad es promisorio en cuanto a la actividad industrial, pero absolutamente incierto en cuanto a la actividad portuaria. Por un lado, ha habido una reactivación de la actividad de Acindar en los últimos años -determinado por la existencia de ventajas comparativas para la exportación-, cuya actividad se encuentra actualmente en expansión. Esto coincide con la expansión de las empresas subsidiarias y de servicios. Por otro lado, existe una Zona Franca Santafesina -en proyecto desde hace más de 10 años-, que no logra concretarse, y dos áreas portuarias subutilizadas y con importantes dificultades para su desarrollo, en virtud de las acciones que requiere su puesta en funcionamiento y la localización próxima al tejido urbano más consolidado.

En relación a la actividad industrial, y debido a la intensificación y crecimiento de la producción, se han suscitado en los últimos años numerosos conflictos de usos (ruidos en áreas residenciales consolidadas o próximas, congestión de tránsito y deterioro de las calzadas, etc.), incrementándose las necesidades de suelo calificado para la instalación de nuevas industrias o industrias en expansión.

Es así, como se apuesta a la concreción de un área industrial de promoción (en proceso de construcción por parte de la municipalidad). Sin embargo este emprendimiento no parece tener una dimensión suficiente, ni una ubicación totalmente adecuada por su proximidad a áreas residenciales.

En cuanto a la actividad portuaria el panorama es incierto por las propias deficiencias del soporte físico (la escasa profundidad del canal de acceso, el deterioro y desmantelamiento de las instalaciones portuarias, la pérdida de áreas operativas por ocupación irregular y la difícil accesibilidad terrestre) y por conflictos administrativos (al interior del Ente Portuario y con los actuales concesionarios). A pesar de ello, actualmente, pareciera existir un proyecto de reactivación de las unidades portuarias (incluso, una expansión de las mismas) desde el ámbito provincial, aún con escasas precisiones. Al mismo tiempo, se está llevando adelante un intento de reactivación del Puerto de Cabotaje (o Unidad III), en contra de las aspiraciones expresadas por las autoridades y los actores sociales de la ciudad.

Respecto del Puerto de Cabotaje cabe realizar algunas consideraciones particulares, por tratarse de una unidad que se encontraba fuera de servicio desde hace aproximadamente 30 años y que está ubicada en un lugar privilegiado: el área central, el sector de mayor consolidación y concentración comercial y, a la vez, con mayor carga de representación simbólica de la ciudad. A pesar de haberse planteado su reconversión como puerto recreativo-deportivo (según surge de múltiples entrevistas, de proyectos de ordenanzas y del Plan Estratégico), y aún cuando resulta inviable el acceso por camiones u otros medios, recientemente, se suscribió un convenio para su habilitación como puerto de cargas a granel,

para recibir preferentemente chatarra que tiene como destino a la empresa Acindar. Esta situación es claramente demostrativa de la desarticulación existente entre las decisiones de los actores económicos y las definiciones urbanísticas que requiere la ciudad.

2.2 CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

2.2.a La colocación de la ciudad en el territorio

Las condiciones más significativas de Villa Constitución en lo que se refiere a su inserción territorial están definidas por:

- su colocación sobre la costa del Paraná, en un área de barranca alta, con condiciones naturales favorables para la instalación de puertos y, a la vez, con un gran atractivo paisajístico, donde la construcción de una barrera artificial (la línea férrea que penetra a la isla Cafferatta -hoy conocida como Isla del Sol-) fue generando una sedimentación fluvial como producto de la cual se verifica la reducción del canal navegable, pero también una zona de playas bajo la barranca;
- su ubicación entre dos arroyos que definen importantes meandros antes de desaguar en el Paraná, el arroyo Pavón y el arroyo del Medio, ambos con interesantes características paisajísticas y potencialidades de uso recreativo;
- su pertenencia a la región metropolitana de Rosario, ciudad a la que está fuertemente vinculada en términos funcionales, si bien no de continuidad física;
- su localización, dentro de esta región, en un extremo del desarrollo ribereño y en un anillo de ciudades intermedias colocadas en un radio de entre 50 y 70 kilómetros de Rosario, vinculadas por un arco vial constituido por la ruta provincial N° 91, la ruta nacional N° 178, y la ruta provincial N° 90.
- la proximidad a la ciudad bonaerense de San Nicolás, una ciudad de mayor tamaño con la que comparte su rol de ciudad industrial siderúrgica, complementándose (Siderar, la empresa nicoleña, produce piezas de acero planas, mientras que Acindar, la empresa villense, produce piezas largas) y configurando el más importante polo siderúrgico a nivel nacional;
- la configuración, junto con la ciudad de San Nicolás, de un núcleo metropolitano con cierta autonomía, en la estribación sur de la Región Metropolitana de Rosario y dentro del eje metropolitano Rosario - La Plata;
- la inclusión, en dicho núcleo, de un conjunto de pequeñas localidades, algunas de las cuales quedan articuladas mediante la ruta provincial N° 21 (Empalme, Pavón y Fighiera) y otras a través de caminos de tierra (Rueda y Theobald);
- un sistema de conexiones territoriales que presenta las siguientes dificultades:
 - la distancia a la Autopista Rosario-Buenos Aires (el elemento vertebrador de ese sistema), conjuntamente con el mal estado de los accesos a la ciudad;
 - el excesivo movimiento de transporte de carga sobre la ruta provincial N° 21 (ex ruta nacional N° 9), sistema complementario de la autopista;
 - la inconsistencia del sistema de transporte público metropolitano hacia la ciudad, que implica tiempos de viaje excesivos (en el caso del tránsito por ruta N° 21) o paradas muy distantes (en el caso de los servicios expresos por Autopista).

Estas condiciones definen a Villa Constitución como una ciudad colocada en una porción del espacio metropolitano, que se ve fuertemente tensionada por una ciudad extra-provincial de mayor jerarquía (la ciudad de San Nicolás), por lo que su rol potencial como ciudad articuladora de una sub-región metropolitana se ve puesto en cuestión; con un puerto que en otros tiempos fue muy activo y que hoy está en crisis por una serie de factores geográficos (pero también como producto de una ineficaz administración) y con una cantidad de puertos próximos muy competitivos hacia el norte y hacia el sur (entre los cuales se encuentra el de la propia ciudad de San Nicolás). Pero a la vez, es una ciudad con inmejorables condiciones naturales y paisajísticas desaprovechadas, que está atravesando un interesante proceso de expansión de las actividades económicas asociadas a su rol histórico.

El Plano “Inserción Territorial” sintetiza los principales elementos de la organización del territorio en un espacio acotado.

2.2.b Estructura y configuración urbana

La ciudad de Villa Constitución tiene su fundación oficial el 14 de febrero de 1858, con el nombre “Puerto de las Piedras”, a partir de una operación de urbanización. El trazado original definía aproximadamente un cuadrado (conformado por actuales calles 14 de Febrero, San Luis, Colón y Almirante Brown) con un total de 156 manzanas organizadas en torno a un par de plazas que abarcaban cuatro manzanas y que hoy han sido ocupadas -casi en su totalidad- por edificios de equipamiento. La estructura original se completaba con una Avenida colocada en su eje, interrumpida por las plazas y perpendicular al río (la actual Av. Acevedo).

En 1886 se inaugura el tramo ferroviario Campana–Rosario, y surgen en la región las estaciones de Pavón, Theobald y Empalme. En el último año de esa década se inaugura la línea ferroviaria Villa Constitución–San Urbano, con las estaciones de carga y pasajeros de Rueda, Godoy y Villa Constitución.

Hacia fines de la década del 80, con la creación de la estación ferroviaria de Villa Constitución, la construcción de galpones ferroviarios y del puerto, la ciudad comenzó a desarrollarse en las proximidades de esta zona a partir de los barrios Hoopé, Congreve y Talleres. Tensionado por estas actividades, el centro de la ciudad se fue consolidando desplazado del centro original, sobre la calle San Martín y con un área de mayor actividad ubicada sobre las calles Lisandro de La Torre e Yrigoyen, como ejes transversales.

Posteriormente, a principios de los años 50, a partir de la instalación de la empresa Acindar³ y con la aparición de urbanizaciones próximas a dicha empresa, la ciudad comenzó a

³ Acindar se instala en la ciudad de Villa Constitución en 1951, con un moderno tren de laminación Morgan. Entre los años 1962 y 1963 se formó, la firma Marathon, en asociación con el grupo Thyssen, con el objeto de producir aceros especiales. Posteriormente, Acindar adquirió la participación del grupo Thyssen. En la década de los 90 se privatizan las empresas del sector que estaban en manos del gobierno. Con la crisis del 2001, la familia Acevedo, que ejercía el control accionario de la compañía, considera la conveniencia de llegar a una alianza estratégica con otro grupo, de manera de consolidar su presencia regional e internacional y llega a un acuerdo con la firma Belgo Mineira, una importante empresa siderúrgica Brasileña. La familia Acevedo vende el 50% del paquete de control y comienza un gerenciamiento conjunto de Acindar. Posteriormente, Belgo adquiere el resto del paquete de control y actualmente posee el 72% de las acciones de la compañía.

extenderse hacia el sur y a definir una estructura longitudinal a lo largo de la costa. Este crecimiento se produjo con una lógica absolutamente fragmentaria en tanto estas urbanizaciones se fueron materializando en forma aislada, sobre fracciones perpendiculares a la costa, que fueron dejando espacios intermedios sin urbanizar. Durante este proceso, cada urbanizador operó según un criterio autónomo, interno a la fracción que se urbanizaba y sin ninguna correlación con el trazado de las fracciones próximas, por lo que actualmente se verifica una absoluta discontinuidad de las calles en sentido Norte - Sur, siendo prácticamente imposible reconocer ejes capaces de recomponer cierta continuidad en dicho sentido.

Como resultado de este proceso la ciudad actual adquiere un desarrollo que se prolonga sobre la costa, organizado sobre la Ruta Provincial N° 21 (ex ruta 9) como único eje vertebrador efectivo, a lo largo del cual se van articulando distintas situaciones, desde las unidades portuarias ubicadas en el extremo norte, la ciudad residencial en el tramo central (que coincide con la presencia de usos comerciales y terciarios sobre el correspondiente tramo de la ruta 21) y la colocación de grandes superficies industriales sobre el sector sur.

Esta ciudad de desarrollo longitudinal encuentra un límite bien definido hacia el oeste en la traza de la vía ferroviaria que une el sector portuario ubicado al norte de la ciudad con la planta de la Acindar en el sur. Contiene, además, fragmentos absolutamente atomizados respecto de la planta urbana, uno de ellos hacia el Sur, sobre el Arroyo del Medio (el barrio Arroyo del Medio), algunos sobre la ruta 21 (frente al área industrial de Acindar) y otros al norte, más allá de las Unidades Portuarias I y II (los barrios Iguazú y San Miguel Arcángel).

En este sentido N-S sólo es posible reconocer como arteria con cierta continuidad a la calle Dorrego (hasta el barrio San Lorenzo), mientras que en el sentido E-O, se destacan como elementos organizadores de la ciudad (pero también como elementos que introducen negatividades) el acceso desde autopista (la ruta nacional N° 177), el tramo de la ruta provincial N° 21 que conecta con las localidades de Empalme, Pavón y Fighiera (que al ingresar a la planta urbana se denomina Av 14 de febrero), y la ya citada Avenida Ing. Arturo Acevedo, una arteria significativa, que se caracteriza por su valor ambiental y que está interrumpida por una escuela.

La ciudad más consolidada, tanto desde el punto de vista de la ocupación como de la provisión de servicios de infraestructura, se encuentra delimitada por la penetración del ramal ferroviario proveniente de Empalme Villa Constitución hacia el Puerto -hacia el norte- por la ya citada línea férrea de Acindar -hacia el oeste y el sur- y por el río Paraná hacia el Este. Dentro de este sector, la calle Presbítero Segundo (ex Saavedra) define el límite oeste del área con ocupación plena y con servicios relativamente completos. Entre esta arteria y las vías ferroviarias se verifica en cambio, una alternancia de áreas sin urbanizar y de áreas ocupadas y -dentro de estas últimas- de áreas servidas y áreas con servicios incompletos (fundamentalmente en lo que hace a pavimentos).

Sin embargo, las situaciones más graves de déficit de servicios se registran en algunos de los fragmentos urbanizados por fuera de estos límites, fundamentalmente en el Barrio Luzuriaga y en el desarrollo sobre el Arroyo del Medio (además de otros de pequeña envergadura) que suman a la falta de pavimentos la inexistencia de servicio cloacal con conexión a red.

Otra característica significativa de la ciudad de Villa Constitución es la ocupación continua, a lo largo de la costa, por parte de asentamientos irregulares, en muchos casos localizados en condiciones de gran fragilidad por peligro de deslizamientos sobre la barranca, o de inundación, en el caso de los que se ubican sobre la zona baja de sedimentación. Este problema no ha sido hasta el presente cuantificado, pero es un fenómeno significativo por su magnitud y que tiende a agravarse, por lo que se estima urgente que el Municipio aborde un estudio en profundidad, tendiente a cuantificar y caracterizar los diversos modos del problema y a identificar alternativas de resolución.

El Plano “Niveles de Dotación de Servicios” describe los niveles de dotación infraestructural en los distintos sectores de la ciudad.

2.2.c Proyectos municipales de gestión avanzada

Existe una serie de proyectos, en distinto estado de avance, que están siendo gestionados por la Municipalidad de Villa Constitución. Dichos proyectos exigen ser tenidos en cuenta a la hora de formular el Plan para ser incorporados en una estrategia general de ordenamiento urbano, a la vez que demandan la modificación de normativas vigentes. Los mismos son reseñados a continuación.

La Zona Franca Santafesina (ZFS):

a. Situación actual

Es un emprendimiento comercial e industrial de gestión mixta (provincial-municipal-privado), que está siendo desarrollado por el Ente ZFS en un predio de 56 Has, separado del predio de Acindar por un cañadón. Es posible que incluya unidades de embarque. Se encuentra en estudio el pliego para la futura concesión, prevista para el año 2006 y en proyecto el acceso vial.

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador lo consideraba dentro de las “Zonas en Estudio y/o de diseño especial”, pero fue modificado posteriormente incorporándose en parte como “Zona Industrial” y en parte como Zona Franca Santafesina.

El Nuevo Parque Empresarial:

a. Situación actual

Es un emprendimiento industrial de gestión municipal, que comprende un predio de 22 Has. Se está tramitando ante la Provincia de Santa Fe su designación como “Área Industrial” (o “Parque Empresarial”), a fin de encuadrarse en la Ley Prov. Nº 11.525 (“Áreas y Parques Industriales”) para gozar de sus beneficios. Se encuentra actualmente en ejecución.

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador lo consideraba dentro de la “Zona Industrial”, pero fue modificado posteriormente designándose como “Expansión de la Zona Franca Santafesina”.

El Nuevo Acceso para el Tránsito Pesado:

a. Situación actual

Es una obra vial para cuya concreción se están efectuando gestiones ante la Provincia de Santa Fe, habiéndose acordado oportunamente con la Empresa Acindar el suministro de materiales para su construcción. La Municipalidad encargó un informe técnico evaluando diferentes alternativas de trazado. Se encuentra actualmente en estudio.

b. Definiciones de la normativa vigente

El tramo urbano, ya abierto, atraviesa áreas definidas por el Plan Regulador como “Residenciales Uni y bifamiliares” (Barrios Luzuriaga y El Palmar), “Residenciales de Quintas” (en la realidad, rurales) y “Zonas Industriales”.

El Predio ex CILSA:

a. Situación actual

Es un emprendimiento municipal de carácter cultural y recreativo, que supone la reconversión de las instalaciones de la ex Fábrica Cilsa (aprox. 20 Has) como parque urbano. Se encuentra bajo custodia de una Comisión Especial de vecinos, mientras se discute el proyecto definitivo y se tramita la transferencia dominial definitiva.

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador del año 1962 lo considera como “Zona en estudio y/o de diseño especial”.

El Paseo de la Costa:

a. Situación actual

Es un proyecto vial municipal, de doble traza, que recorre el frente fluvial del Paraná. Articula áreas con asentamientos irregulares dispersos, clubes de río e instalaciones portuarias y de almacenaje de granos. Está parcialmente ejecutado el tramo urbano del Bv. Seguí. Se encuentra en estudio el tramo de la zona a urbanizar (correspondiente a la prolongación del Bv. Seguí, bajo barranca, y de calle Colón, sobre barranca).

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador considera que atraviesa un “Zona en Estudio y/o de diseño especial” y parte de la franja “A Forestar”.

El Polideportivo Municipal:

a. Situación actual

Es un emprendimiento recreativo-deportivo de gestión municipal, que comprende el área de los Ex Talleres y Almacenes del Ferrocarril (aprox. 18 has, propiedad del Estado Nacional). El proyecto contempla la prolongación de calle Presbítero Segundo (ex Saavedra), la construcción de una plaza pública y la conformación de un predio con instalaciones deportivas, culturales y servicios, así como con dos áreas de estacionamiento a nivel. Se encuentra en trámite la transferencia del dominio ante la Nación.

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador del año 1962 lo considera como “Área Ferroviaria”.

El Barrio Plan Federal de Viviendas:

a. Situación actual

Es un emprendimiento de vivienda pública (400 viviendas unifamiliares), con gestión municipal (fondos del Plan Federal de Viviendas de la Nación) y ejecución de obras infraestructurales básicas por parte del PROMEBA. Comprende el área de ex Fábrica de Tratamiento de Durmientes del Ferrocarril, actualmente de propiedad Municipal. Este proyecto permitiría trasladar las familias del Asentamiento Evita, emplazado en adyacencias del Puerto de Ultramar y del Arroyo Pavón. Se encuentra en estudio el proyecto definitivo.

El emplazamiento de este Proyecto presenta inconvenientes asociados a la calidad del suelo (probable contaminación con creosota) y con la proximidad del actual basural de la ciudad.

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador considera como “Área Ferroviaria”, al sector norte (de aprox. 18 Has) y como “Residencial de Quintas”, al sector sur (de aprox. 10 Has).

El Relleno Sanitario:

a. Situación actual

Es un emprendimiento comercial privado, concesionado por la Municipalidad de Villa Constitución a la actual empresa prestadora del servicio de recolección de residuos, a partir de una licitación pública realizada tiempo atrás. Comprende un predio ubicado en adyacencias del Canal Constitución, de la Ruta Prov. Nº 21 y del actual basural. Se encuentra en trámite de aprobación por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia. Cabe señalar que la radicación definitiva de un relleno sanitario en esta localización constituye una situación con alto potencial de riesgo por su ubicación sobre el Canal Constitución y por las condiciones de inmediata proximidad al emplazamiento previsto para el Barrio del Plan Federal de Viviendas. Al respecto, el pliego licitatorio para el Relleno Sanitario, establece taxativamente como condicionante de la localización lo siguiente: *"Su ubicación deberá estar suficientemente alejada del Río Paraná, los Arroyos del Medio, Pavón y Villa Constitución, de poblaciones estables y de zonas con desarrollo del miniturismo o dotadas de riquezas naturales susceptibles de ser aprovechadas en beneficio de la comunidad, y nunca a menos de mil (1.000) metros de esos lugares"*; mientras que la actual localización contradice absolutamente todas estas prescripciones.

b. Definiciones de la normativa vigente

El Plan Regulador del año 1962 lo considera como "Residencial de Quintas".

2.2.d Identificación de Problemas

Los problemas que presenta la ciudad y a los cuales debe dar respuesta el Nuevo Plan son, sintéticamente, los siguientes, según se expresa en el Plano Nº 3:

- La ausencia de ejes organizadores alternativos a la ruta 21 en sentido norte - sur y la discontinuidad de las calles existentes en ese sentido.
- El recorrido del tránsito pesado y la situación de atravesamiento urbano que se genera como producto de la penetración de camiones por el actual ingreso desde autopista a la ciudad y su posterior derivación hacia el puerto (por Av. Tte. Ramos) y hacia el área industrial (por la ruta provincial Nº 21).
- La presencia de algunos nudos conflictivos de difícil resolución, fundamentalmente los que se definen en las siguientes intersecciones:
 - Ruta Nacional Nº 177 (actual acceso desde autopista) y Ruta Provincial Nº 21
 - Ruta Provincial Nº 21, calle 14 de febrero y vías del ferrocarril correspondientes al ramal Acindar
 - Ruta Provincial Nº 21, ingreso del ramal Acindar y Av. Silvestre Begnis

La situación de este último nudo se vería notablemente complejizada en el futuro de materializarse el proyecto de nuevo acceso de tránsito pesado desde autopista sobre Silvestre Begnis.

- La existencia de un trazado ferroviario privado (perteneciente a la empresa Acindar), con muy pocas situaciones de cruce, que opera como límite de la urbanización en todo el borde oeste y que constituye una fuerte barrera ante el crecimiento, además de una nueva situación de atravesamiento urbano -en este caso, de tránsito ferroviario-;
- La colocación del área destinada a Parque Industrial en una localización absolutamente contigua a sectores residenciales muy consolidados (barrios Palmar, Galotto y Ré);
- La existencia de un basural adjudicado como "relleno sanitario", en un área muy próxima a zonas residenciales, inmediatamente contigua a un área programada para la ubicación de vivienda pública y en directa relación con un curso de agua (el Canal Constitución).
- Las Unidades de Puerto I y II (utilizadas en la actualidad como área de depósito de granos) y su proximidad a áreas residenciales. Este sector de puerto ha dado lugar, además, a partir de su subutilización, a una serie de situaciones conflictivas en su interior: el desarrollo de un asentamiento irregular de importantes proporciones y de un basural.
- La presencia de áreas obsoletas o abandonadas, fundamentalmente en relación a situaciones de gran valor urbano o de gran potencial recreativo para la ciudad, como son:
 - el predio de la ex fábrica Cilsa, cuyas instalaciones han sido desmanteladas a lo largo de los años;
 - las áreas ocupadas por la planta aceitera próxima a Cilsa, actualmente desactivada; y
 - el predio del Camping Los Pinos, de propiedad privada y en estado de abandono, donde también se verifica una situación de desmantelamiento progresivo.
- El deterioro ambiental sobre la desembocadura del arroyo Pavón, por una confluencia de diversos problemas:
 - el progresivo deterioro de su desembocadura como producto del desvío ilegal de su cauce, situación que además pone en crisis a uno de los clubes de río más importantes de la ciudad (el Club Náutico Mitre);
 - la presencia de las piletas de tratamiento de líquidos cloacales y el vertido de sus efluentes a una zona donde no existe caudal suficiente para garantizar su rápida evacuación y degradación;
 - la presencia de asentamientos irregulares (barrios Luján y Evita) colocados en situación de absoluta proximidad con las piletas de tratamiento, también cercanas a los barrios Iguazú y San Miguel Arcángel;
 - la contaminación de las aguas como resultado de vertidos de distinta índole que se realizan aguas arriba del Canal Constitución;
 - las conexiones clandestinas de desagües cloacales que contaminan el Canal Dorrego, el cual desemboca sobre el Arroyo Pavón en las proximidades de los barrios Iguazú y San Miguel Arcángel.
- El rápido e intenso crecimiento de los asentamientos irregulares a lo largo de toda la ribera sobre el Paraná, paralelamente a la ausencia de políticas al respecto por parte de los organismos públicos.
- La existencia de urbanizaciones desarticuladas de la planta urbanizada y con dificultades serias en lo que hace a provisión de servicios y dotación de infraestructura (se hace

referencia, fundamentalmente, a los barrios Arroyo del Medio y San Miguel e Iguazú) y de otras áreas degradadas más próximas a la planta urbana pero sin servicios (por ejemplo, Barrio Primuci).

- La presencia de áreas deficitarias en materia de pavimentos, donde se verifica una ocupación bastante consistente (los barrios Luzuriaga, Galotto, Industrial, San Lorenzo, Santa Mónica y los barrios ubicados al oeste de calle Presbítero Segundo).
- El grave conflicto de usos planteado en barrio Luzuriaga a partir del incumplimiento de las normativas vigentes.
- La colocación del Autódromo, una actividad conflictiva por el nivel de ruido que genera, en un sector muy próximo a áreas residenciales existentes y programadas, sin que medie la existencia de elementos de amortiguación (barreras forestales, terraplenes, etc).

2.2.e Identificación de potencialidades

Entendiendo Se entiende como potencialidad, desde el punto de vista urbanístico, a toda situación que, aún cuando pueda configurar actualmente un problema, conlleva en sí ciertas disponibilidades y posibilidades de resolución, capaz de revertir la actual situación e incluso de convertirse en elemento cualificador de la ciudad y dinamizador del desarrollo urbano, es posible destacar en este orden las siguientes situaciones (expresadas en el Plano “Potencialidades”):

Con formato

- El puerto de la ciudad (Unidades I y II), que si bien configura hoy un problema por su estado de subutilización y abandono y por los conflictos ambientales y funcionales que genera su escasa actividad, tiene posibilidades de operar como un elemento positivo de la ciudad, ya sea a partir de su reactivación total o parcial (la que demandaría la resolución de problemas de acceso vial, acceso fluvial y polución ambiental) o de su reconversión total o parcial, incorporando usos de tipo residencial, cultural, recreativo, comercial, etc. que facilitarían su integración a la ciudad.
- El puerto de cabotaje (Unidad III), durante años en desuso y recientemente concesionado como puerto de cargas, a pesar de sus grandes posibilidades como puerto recreativo – deportivo, dada su colocación en el frente ribereño y su inserción en el área central de la ciudad. La situación actual constituye una realidad que es necesario resistir por los problemas que implica el funcionamiento de un puerto de estas características en dicha localización;
- El predio de la ex fábrica Cilsa, con un importante patrimonio forestal, aunque con instalaciones vandalizadas a los largo de años, respecto del cual existen posibilidades auténticas de recuperación para el uso público a partir de los esfuerzos realizados por los vecinos y por el Municipio;

- La presencia de instalaciones de una vieja aceitera abandonada (hoy subutilizadas a partir del uso parcial de las instalaciones por parte de una empresa informática), colocadas en un sector con amplias posibilidades de re-conversión, que capitalizaría su colocación frente al predio forestado de la ex Cilsa y el río.
- El predio de la empresa de Servicios Portuarios, sobre la costa, actualmente utilizado para uso rural y colocado en una ubicación inmejorable desde el punto de vista urbanístico, cuyos propietarios están dispuestos a urbanizar mediante un convenio urbanístico.
- Una situación ribereña privilegiada, que constituye la potencialidad por excelencia de la ciudad de Villa Constitución pero que se encuentra absolutamente subutilizada. Esta componente ribereña, articula todas las situaciones enumeradas anteriormente y comprende, además, situaciones de barranca alta con importantes visuales, de playas abandonadas y de espacios y recorridos públicos potenciales, que es necesario poner en valor y recuperar para el uso público de la ciudad, aunque para ello es necesario resolver el problema de la presencia continua de asentamientos irregulares.
- La presencia de situaciones de gran valor ambiental, paisajístico y recreativo, vinculadas a los arroyos y canales que surcan el territorio municipal:
 - el último tramo y la desembocadura del Arroyo del Medio, situación privilegiada que es necesario proteger y poner en valor;
 - el último tramo y la desembocadura del Arroyo Pavón, actualmente en estado crítico, que es necesario, sanear y recuperar;
 - las márgenes del Canal Constitución, actualmente en riesgo por la presencia de un basural a cielo abierto, que es necesario sanear y recuperar.
- Un paisaje de islas muy próximas que es necesario preservar.
- Una situación de enorme valor ambiental, con grandes posibilidades recreativas en relación a la Isla del Sol, que es necesario poner en valor y regular.
- La posibilidad de establecer un recorrido de circunvalación parquizado para la ciudad consolidada, a partir de la existencia de áreas de reservas a ambos lados de la vía ferroviaria de Acindar S.A., parcialmente abiertas como calles urbanas pero sin ninguna cualificación y la posibilidad de establecer un recorrido de circunvalación más amplio, que contenga a las áreas de futura expansión y que a la vez derive el tránsito de camiones, para lo cual se encuentran abiertas prácticamente todas las trazas.
- Los barrios Hoopé, Congreve y Talleres, que conservan edificios y situaciones urbanas originales, constituyéndose en un testimonio de los primeros épocas del desarrollo de la ciudad.
- Un conjunto de predios privados de carácter recreativo, algunos en buen estado de conservación (como el Club La Ribera -sobre el Arroyo del Medio- y el Club Náutico Villa Constitución -sobre el Río Paraná-); otros que es necesario rehabilitar (como el Club Mitre) y otros en condiciones de gran deterioro pero con posibilidades de recuperación para el uso público (como el Camping Los Pinos).

- Una serie de predios privados con grandes potencialidades para actividades turísticas y recreativas, colocados sobre el Arroyo del Medio (como la estancia Los Cerrillos, la estancia Las Tinajas, el Centro Bíblico y el Ex Molino Santa Clara); todos ellos requieren acciones de puesta en valor que, en algunos casos, exigirán concertación con otros municipios en tanto se encuentran por fuera del Distrito Villa Constitución.

2.3. LA CAPACIDAD MUNICIPAL DE ACTUACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

2.3.a Los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes

El Plan Regulador Villa Constitución

El Plan Regulador Villa Constitución, aprobado por Decreto Municipal N° 344/62, con sus posteriores modificaciones, es el instrumento de actuación con el que la autoridad municipal ha contado para orientar el desarrollo y el crecimiento de la ciudad durante los últimos 43 años.

Si bien hay numerosas situaciones que indican que las disposiciones del plan no han sido estrictamente observadas (la reiterada utilización de la categoría “no conforme”, referida a la localización de usos en distintos sectores de la ciudad es una clara indicación de ello), este instrumento técnico ha contribuido a lo largo del tiempo a la definición de la configuración actual de la ciudad.

El Decreto Municipal N° 344/62 se refiere específicamente a los contenidos de un "Reglamento de Zonificación y Loteos", tal como se desprende de su artículo N° 1. Por lo tanto, el "plan regulador" no avanza más allá de una “zonificación” del distrito municipal según usos del suelo. Precisamente, el tema "usos" en Villa Constitución es una de las cuestiones más conflictivos en cuanto al ordenamiento territorial se refiere. Al respecto, distintas situaciones aparecen como problemáticas en el plan vigente y que merecen ser resueltas en la formulación de un nuevo plan de ordenamiento urbano:

a- Sección III (Áreas de Uso), artículo N° 2 (delimitación de zonas según usos del suelo)

- La identificación de una zona específica para la construcción de “centros vecinales” no parece ser necesaria, ya que la ubicación de ese tipo de equipamientos está contemplada en los usos admitidos para las distintas zonas R (residenciales).
- La definición de una zona de “áreas verdes a forestar” se refiere en realidad a “áreas de protección y uso recreativo”, dos categorías diferentes que aluden a distintas situaciones y que no necesariamente demandan su forestación (“área de protección” remite a una política urbana específica, mientras que “uso recreativo” remite a una condición funcional de determinada porción del territorio).
- La definición de amplios sectores como “zonas en estudio y/o diseño especial” deja un alto margen de discrecionalidad para la determinación de su posible destino, ya que no aparecen indicaciones de ordenamiento para ninguna de estas áreas, siendo éstas, precisamente, áreas claves sujetas a transformación.

- b- Sección IV, Sección V, (densidad para los usos residenciales, altura de la edificación y porcentajes de ocupación de los lotes en área de uso residencial y en área comercial administrativa)
- La zonificación propuesta no plantea diferencias significativas entre las zonas establecidas. En efecto, la zona CA y la zona R1 tienen los mismos indicadores urbanísticos; la diferencia está en los usos admitidos en una y en otra. Por su lado, las zonas R1 y R2 admiten los mismos usos del suelo, si bien con una pequeña diferencia en sus indicadores urbanísticos (mayor altura y factor de ocupación del lote en R1 con respecto a R2). Lo mismo ocurre entre las zonas R2 y R3. Corresponde entonces, analizar la posibilidad de simplificar la clasificación de usos del suelo.
 - La asignación de usos por zona se resuelve mediante indicación de un extenso elenco de usos posibles que no utiliza la misma denominación para todas las zonas (por ejemplo, en la zona CA se alude a “escuelas”, mientras que en el resto de las zonas R se utiliza la no muy precisa denominación de “edificios docentes”; en las zonas CA y R se menciona la categoría “parques y zonas recreativas”, que resulta confusa para indicar un uso a localizar dentro de un área residencial o comercial).
- c- Sección X (subdivisión de tierras, dimensiones mínimas de lotes según zonas, requisitos técnicos generales, cesiones).
- En el punto 10.1.8. se establece que “Para las nuevas urbanizaciones o loteos adyacentes a zonas ya urbanizadas, el Departamento de Obras Públicas podrá exigir que se correspondan o se relacionen con los ya existentes”. Por otro lado, la única referencia que se hace al sistema vial es a escala de loteo o parcelamiento. Estas escasas condiciones a cumplir en los nuevos loteos, y el crecimiento fragmentado, determinó la discontinuidad de la planta urbana y la falta de continuidad en la red vial existente.
 - En relación con las posibilidades de realizar loteos, de la norma se desprende que toda el área rural es pasible de fraccionamiento, ya sea para uso residencial (de baja densidad, y con escasa diferencia entre las disposiciones para la zona de fin de semana y la zona de quintas) o para uso industrial.

No obstante, el mayor problema se presenta con la contradicción entre las disposiciones del plan, respecto de los usos del suelo, y los usos realmente localizados en distintas zonas de la ciudad. El Barrio Luzuriaga es un claro ejemplo de las situaciones más conflictivas. En efecto, según el reglamento en cuestión, el barrio está identificado como R3, Zona G (Área de uso residencial); no obstante, se encuentra en él una gran cantidad de talleres y pequeñas industrias en situación de usos “no conforme”. Por su lado, la mayoría de los talleres instalados tampoco cumple con lo establecido en la Sección X (subdivisión de tierras), apartado III (requisitos técnicos generales), donde se determina una superficie mínima de 2000 metros cuadrados con un frente mínimo de 25 metros para el lote destinado a uso industrial.

Los problemas originados por la creciente actividad industrial se plantean a partir de distintas situaciones y que, en cierto modo, son las más preocupantes en materia de ordenamiento territorial en una ciudad como Villa Constitución:

- inobservancia generalizada de las disposiciones del Plan Regulador vigente (que resulta particularmente evidente en el barrio Luzuriaga),

- áreas destinadas a uso industrial que no cuentan con servicios infraestructurales ni con condiciones aceptables de accesibilidad,
- ausencia de políticas específicas referidas al rol productivo que distingue a la ciudad de Villa Constitución en la región, e
- incertidumbre en la localización de las actividades productivas.

La normativa urbanística

La autoridad municipal dispone de una serie de ordenanzas referidas al ordenamiento territorial que, en la perspectiva de la elaboración de un nuevo plan, pueden agruparse genéricamente en dos grupos:

- Ordenanzas que deberán ser modificadas o reemplazadas en relación con las políticas y directrices de ordenamiento urbano contenidas en el Nuevo Plan;
- Ordenanzas que deberán mejorarse para optimizar su utilización.

En primer grupo se encuentran aquellas que se desprenden del Plan Regulador vigente y se refieren a las condiciones de los usos del suelo, división fundiaria y habilitaciones:

- Ordenanza N° 1339 de 1993, sobre Habilitaciones Comerciales.
- Ordenanza N° 2017 de 1997, sobre Establecimientos Comerciales.
- Ordenanza N° 2201 de 1998; sobre lotes de medidas inferiores a las establecidas por el Plan Regulador.
- Ordenanza N° 3026 de 2004; complementaria de la anterior sobre subdivisión en lotes menores.
- La calificación de suelo urbano, suburbano y rural, definida en el plano de Catastro Municipal referido al Distrito Villa Constitución, con una mera finalidad tributaria.
- La Ordenanza vigente referida al plano oficial del Municipio que se verá afectada por los cambios referidos a nuevos trazados y urbanizaciones.
- Ordenanzas referidas al Organigrama Municipal..

El segundo grupo, comprende aquellas referidas al patrimonio urbano y natural y otras que, más allá de su condición de “autonomía” respecto del plan, se presentan como potenciales para impulsar una transformación positiva de la ciudad. Sin embargo, requieren de un análisis exhaustivo vinculado a su real implementación en el tiempo (en relación con los resultados obtenidos) y a ciertas modificaciones propias de las transformaciones ocurridas en la ciudad desde las correspondientes fechas de sanción. En este grupo se identifican las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza N° 1402 del 18 de Junio de 1993. Declaración de la Reserva Natural a la Isla Cafferata (Isla del Sol).
- Ordenanza 1759 del 7 Junio 1995. Creación de la Comisión Pro-Preservación Área Costera.

- Ordenanza N° 2303 del 29 de Diciembre de 1998. Declaración de Interés Municipal sobre la promoción de la preservación y conservación de inmuebles de valor histórico-cultural y/o natural medioambiental de la ciudad de Villa Constitución.
- Ordenanza N° 2434 del año 2000. Resolución HCM N° 97 del año 2000. Definición de la zonificación o subdivisión del predio de CILSA.
- Ordenanza 2580 del 13 de Marzo 2001. Institucionalización del Régimen de Padrinazgo.
- Ordenanza 2820 del 13 agosto 2002. Creación del Banco de Tierras.
- Ordenanza N° 3126 del año 2005. Creación del régimen de Promoción Empresarial de la ciudad de Villa Constitución.
- Ordenanza sobre Nuevos Criterios para la División de Áreas Catastrales.

Existen otras Ordenanzas, como las referidas a ruidos innecesarios o excesivos y a calidad para el control de la contaminación atmosférica que podrán necesitar una actualización y una evaluación del cumplimiento por parte de los ciudadanos, como así también del control de policía de la Municipalidad.

El Plan Estratégico Villa Constitución

A fines del año 2000 se terminó de confeccionar el Plan Estratégico de Villa Constitución. Si bien no es un plan de ordenamiento territorial, este plan establece directrices que tienen que ver con el territorio, su planificación y organización. Al respecto, establece como prioridad uno la elaboración de un Plan de Ordenamiento Urbano (POU), entendido como *“un proyecto en sí mismo, que debería asumir los proyectos urbanísticos relacionados con la movilidad interna y externa de la ciudad (ejes urbanos y nuevo eje fluvial) y con la recuperación del centro histórico, área costera y zonas verdes de la ciudad”*.

Como prioridad dos, se propone la recuperación del frente fluvial, aprovechándolo como recurso turístico. En ese sentido, desde el Plan Estratégico se aconseja la elaboración de un Plan Especial destinado a articular medidas urbanísticas y paisajísticas, así como otras de carácter funcional, planteando, además, una serie de proyectos particulares tales como la puesta en valor de la Reserva Isla del Sol, la construcción del Parque del Río en la zona del Puerto de Cabotaje, la construcción de un área de esparcimiento en el tramo sur y la concreción de un corredor ribereño que los vincule. Proponen incluso la erradicación de los asentamientos irregulares con las plusvalías generadas por la renovación de viviendas en el sector.

Muchos de los proyectos enunciados por el Plan Estratégico de Villa Constitución tienen aún total vigencia y merecen ser retomados en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano, entre ellos los siguientes:

- la reactivación de la Zona Franca Santafesina (aunque con referencia a la anterior localización);
- la recuperación del Frente Fluvial, que comprende la formalización de un parque y de un recorrido costero, así como el mejoramiento de la reserva natural Isla del Sol;

- la reactivación del Puerto de Ultramar, que comprende la propuesta de reconversión del Puerto de Cabotaje como área de esparcimiento; y
- la construcción de un polideportivo (cuyo proyecto está actualmente concluido).

2.3.b La gestión municipal y el ordenamiento urbano

La Municipalidad cuenta con 446 empleados de planta permanente y con 55 contratados⁴. Cabe señalar que la Dirección General de Recursos Humanos de la Municipalidad en su informe "Plan General de Trabajo 2004-2008", prevé como objetivo general del Proyecto 2⁵, "*Contar con una nueva estructura organizativa, dinámica, acorde con la estrategia general de la institución, que contribuya a reducir costos a partir de un aumento de la eficiencia y la calidad ...*" Considera, además, la definición de criterios generales para el diseño de una nueva estructura y para la reasignación de cargos –en forma gradual- tendiente a la implementación de una nueva estructura organizativa.

El actual Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Constitución se organiza y articula en torno a cuatro secretarías, que son las siguientes:

- Secretaría de Gobierno;
- Secretaría de Hacienda;
- Secretaría de Acción Social;
- Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

De estas secretarías se analizaron dos, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, ya que inciden –si bien de diferentes maneras y con distintos alcances– en la gestión y disposición de temas vinculados a la intervención sobre el territorio urbano.

Cabe señalar que la Dirección de Vivienda con ingerencia directa en el Ordenamiento Urbano y en la acción social que de ella se desprende, actualmente depende en forma directa del Intendente.

La composición y estructura organizativa de la Secretaría de Hacienda se describe en el Cuadro N° 6 Del análisis se desprende, entre otras cuestiones, la disponibilidad de tecnología informática con amplio potencial de utilización en la Planificación Urbana, ya que la Municipalidad cuenta con herramientas como los Sistemas de Información Geográfica (SIG). Si bien el mayor porcentaje de su utilización ha sido orientado a decisiones vinculadas con el catastro urbano y rural de Villa Constitución, fundamentalmente con fines tributarios, se hace necesario aprovechar las posibilidades de esta herramienta, ampliando su aplicación a la planificación urbana. Desde esta óptica, el diseño e implementación del SIG deberá incorporar nuevas variables de análisis, interpretación y actualización.

⁴ MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN. Dirección de Recursos Humanos. Plan General de Trabajo 2004-2008. Autor Marcelo Colombo. Marzo 2004.

⁵ Op. Cit. Plan de Monitoreo y Evaluación "Programa Nueva Muni-Etapa 1" (pág. 19 y 88).

Con referencia a esta cuestión es necesario señalar la importancia de recabar y sistematizar información urbanística y no sólo tributaria. Se hace referencia a toda aquella información relacionada con la elaboración y actualización del *plano base* –urbano y rural- del municipio, y a la necesidad de volcar en el mismo las apertura de trazados, las redes de infraestructura básica, los nuevos desarrollos urbanos, etc., que constituyen datos claves para una adecuada programación del desarrollo urbano.

En relación con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se observa que no existe en el actual cronograma el rango de Director para las tareas vinculadas a la *planificación y ordenamiento urbano* y que todas las acciones y competencias en esta materia se insertan en la Secretaría a partir del rango de Jefe del Departamento “Planeamiento y Urbanismo”.

Tal como se puede observar en el Cuadro N° 6, la Secretaría de Hacienda cuenta con cuatro Directores y una Tesorería. Una de esas direcciones es la Dirección de Informática de la Secretaría de Hacienda, de la que dependen un programador SIG y de un registrador de SIG.

Si observamos el Cuadro N° 7, referido a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se verifica la debilidad de su estructura en relación a la Secretaría de Hacienda y la escasez de recursos humanos aplicados al ámbito urbanístico, ya que el Departamento correspondiente sólo cuenta con un Jefe de Departamento, un Asistente Técnico Profesional y dos Auxiliares Administrativos. Esto es particularmente grave si se tiene en cuenta la diversidad y complejidad de funciones comprendidas en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, entre las que se encuentran los rubros Planeamiento Urbano, Obras Públicas, Obras Privadas, Servicios Públicos, cada uno de los cuales requeriría, al menos, una Dirección.

Al respecto, se destaca la escasa jerarquía asignada a la actuación urbanística en este esquema organizativo, como así también, el escaso personal abocado a estas tareas, por lo que resulta imperiosa la organización y definición de una estructura mínima que permita llevar adelante las estrategias definidas en el Plan de Ordenamiento Urbano.

CUADRO N° 6: ORGANIZACIÓN DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA

Secretaría de Hacienda

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Rango 1	Rango 2	Rango 3	Rango 4	Rango 5
1 TESORERA		1 Sub- Tesorero		1 Cajero
		1 Jefe de Receptoría		1 Auxiliar Administrativo
				1 Auxiliar Administrativo
1 DIRECTOR DE INFORMATICA	1 Analista de Sistemas			
	1 Jefe Control de Calidad			
		2 Operador de Consola		
		3 Programadores		
	1 Programador SIG	1 Registrador de datos SIG		
1 DIRECTOR DE RENTAS		1 Jefe de Sección Fiscales Impositiva		2 Auxiliares Administrativos.
				6 Inspectores.
				3 Notificadores.
		1 Jefe de Sección Catastro		2 Auxiliares Administrativos.
		1 Jefe de Sección Trámites		3 Auxiliares Administrativos
		1 Jefe de Sección Administración Cementerio		1 Auxiliar Administrativo
		1 Jefe de Sección Gestión de Cobros		2 Auxiliares Administrativos
		1 Jefe Sección Liquidaciones		3 Auxiliares Administrativos
		1 Jefe de Sección Comercios		5 Auxiliares Administrativos
		1 Trabajador Social		
	1 Jefe División Control y Verificación de Recursos.			1 Auxiliar Administrativo
1 DIRECTOR DE FINANZAS Y PRESUPUESTOS		1 Jefe de Sección Almacenes		
		1 Jefe de Sección Recepción de Materiales		
		1 Jefe de Sección Contaduría		
		1 Jefe de Liquidación de sueldos		
		1 Jefe de Sección Compras		
1 DIRECTOR DE PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO				

Fuente: Elaboración Propia en base a la información provista por la Municipalidad de Villa Constitución

CUADRO N°7: ORGANIZACIÓN DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Secretaría de Obras y Servicios Públicos					
Rango 1	Rango 2	Rango 3	Rango 4	Rango	
1 DIRECTOR GENERAL DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y OBRAS PRIVADAS	1 Jefe de División Mantenimiento	1 Jefe de Taller Herrería		7 Oficiales Taller Herrería	
		1 Jefe de Sección Taller Mecánico		4 Oficiales Mecánicos	
				1 Medio Oficial Mecánico	
				1 Ayudante Mecánico Pintor y Lavador.	
				1 Oficial Electricista Medio Oficial Mecánico	
				2 Ayudantes Mecánicos	
			1 Oficial Gomero Ayudante Mecánico		
			1 Taller Construcción Cepillos		
			1 Auxiliar Administrativo		
	1 Jefe de División Dpto. Talleres	1 Jefe de Sección Taller Eléctrico			5 Chofer, Operarios
					9 Operarios
					1 Auxiliar administrativo (en licencia)
	1 Jefe de División Servicios Públicos (subrogancia)		1 Supervisor Servicios Públicos		8 Operarios
			1 Asistente Técnico e Inspector		
			4 Inspectores Servicio Recolección Residuos		
	1 Jefe de División Mantenimiento y Producción de Obras Públicas	1 Encargado de Sección Bacheo			17 Operarios
					24 Choferes
		1 Jefe de Sección			2 Inspectores
					4 Operarios Bacheo
				2 Operarios	
				2 Operarios Albañiles	
				3 Oficiales Albañiles	
1 Jefe de Sección Obras Públicas			3 Pintores		
			1 Pañolero		
			1 Chofer		
1 Asistente Técnico	1 Jefe de Sección Obras Públicas			2 Operarios Motocompresor	
			1 Supervisor	2 Operarios	
1 Asistente Técnico Profesional	1 Encargado de Sección			2 Operarios	
				4 Operarios	
				2 Operadores Motoniveladora	
				2 Operadores Retroexcavadora	
			1 Chofer Camión		

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
 Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Secretaría de Obras y Servicios Públicos				
Rango 1	Rango 2	Rango 3	Rango 4	Rango 5
		1 Jefe de Sección Parques y Paseos	1 Jefe de Sección (subrogancia)	2 Placeros 5 Choferes 11 Operarios 1 Pañolero 1 Mantenimiento Cementerio
		1 Jefe de Sección Barrido Manual		1 Operario
	1 Asistente Técnico	1 Jefe de Sección Cementerio		9 Operarios 1 Atención de Servicios. 1 Operario 1 Auxiliar Administrativo
	1 Jefe de Departamento Planeamiento y Urbanismo	1 Asistente Técnico Profesional		2 Auxiliares Administrativos
	1 Jefe de División Obras Privadas	1 Jefe Sub- División Obras Privadas		3 Inspectores 1 Auxiliar Administrativo
				1 Inspector
		1 Guarda Parque Isla del Sol		5 personas en Vigilancia
			1 Secretaria 1 Personal Técnico	
				1 Chofer

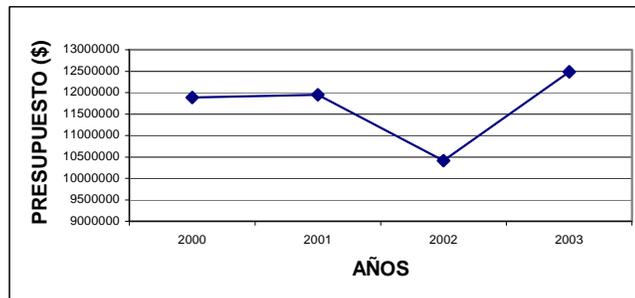
Fuente: Elaboración Propia en base a la información provista por la Municipalidad de Villa Constitución

2.3.c Los recursos municipales

El presupuesto de la ciudad de Villa Constitución se distribuye en 6 rubros: Administración Central; Servicios a la Comunidad, Promoción Cultural, Desarrollo Urbano, Deuda Pública y Otras a Clasificar, a través de erogaciones corrientes, erogaciones de capital y otras erogaciones.

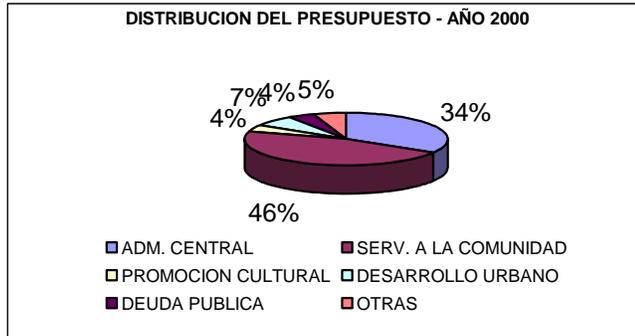
El presupuesto total se incrementa muy escasamente entre los años 2000 a 2001 (pasa de 11.890.863 a 11.953.419 lo que representa el 0.52%). En el año 2002 tiene una baja del 13% con respecto al año 2001, pero vuelve a incrementar en el año 2003 con un porcentaje del 19,9% en comparación con el año anterior.

Año	Presupuesto
2000	11890863
2001	11953419
2002	10412121
2003	12486789



En todos estos años el porcentaje más alto del presupuesto se le asigna a “Servicios a la Comunidad”, que varía entre el 44% al 52%; este último valor corresponde al año 2002.

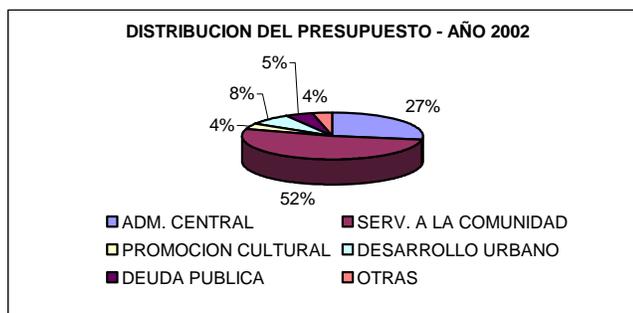
AÑO 2000	(\$)
ADM. CENTRAL	4008635
SERV. A LA COMUNIDAD	5485171
PROMOCION CULTURAL	473900
DESARROLLO URBANO	795266
DEUDA PUBLICA	509382
OTRAS	618509
TOTAL	11890863



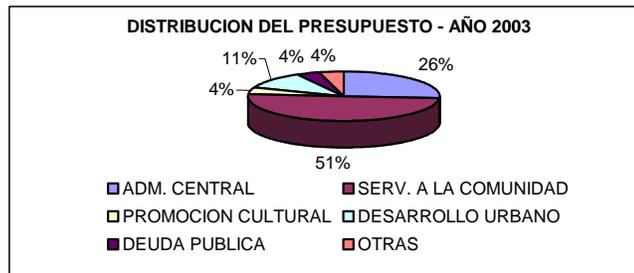
AÑO 2001	(\$)
ADM. CENTRAL	4084749
SERV. A LA COMUNIDAD	5311241
PROMOCION CULTURAL	447825
DESARROLLO URBANO	893343
DEUDA PUBLICA	526375
OTRAS	689886
TOTAL	11953419



AÑO 2002	(\$)
ADM. CENTRAL	2853305
SERV. A LA COMUNIDAD	5450167
PROMOCION CULTURAL	415153
DESARROLLO URBANO	805005
DEUDA PUBLICA	523161
OTRAS	365330
TOTAL	10412121

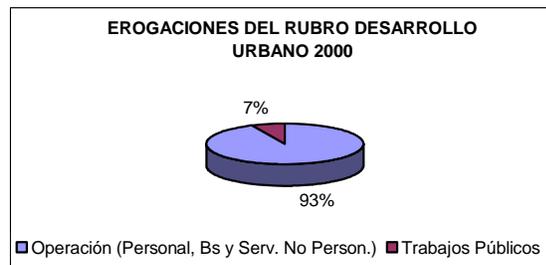


AÑO 2003	(\$)
ADM. CENTRAL	3251741
SERV. A LA COMUNIDAD	6295048
PROMOCION CULTURAL	560605
DESARROLLO URBANO	1372921
DEUDA PUBLICA	476665
OTRAS	529809
TOTAL	12486789

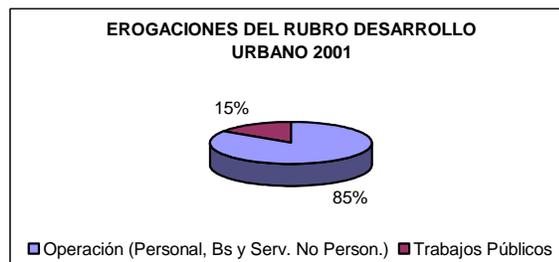


El rubro “Desarrollo Urbano” alcanza el 11% del presupuesto total el año 2003 (1.372.921 de 12.486.789); en años anteriores se registra una variación entre el 7,73% y el 6,69%. Por otro lado, dentro de este rubro, el 77,5% del total de las Erogaciones Corrientes corresponden a “Personal y Bienes y Servicios No Personales”, quedando para “Trabajos Públicos” sólo el 22,5%. Esta distribución del monto total destinado a “Desarrollo Urbano”, se repite en estos cuatro años, con pequeñas variaciones.

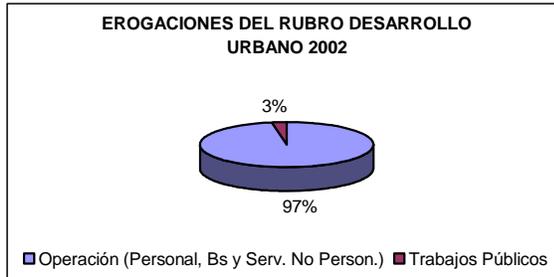
DESARROLLO URBANO	2000
Operación (Personal, Bs y Serv. No Person.)	739570
Inversión Real (Trabajos Públicos)	55696
TOTAL	795266



DESARROLLO URBANO	2001
Operación (Personal, Bs y Serv. No Person.)	755434
Inversión Real (Trabajos Públicos)	137909
TOTAL	893343



DESARROLLO URBANO	2002
Operación (Personal, Bs y Serv. No Person.)	782314
Inversión Real (Trabajos Públicos)	22691
TOTAL	805005



DESARROLLO URBANO	2003
Operación (Personal, Bs y Serv. No Person.)	1064157
Inversión Real (Trabajos Públicos)	308764
TOTAL	1372921



El aumento del 3% en el año 2003, destinado a “Desarrollo Urbano”, mostraría una tendencia de asignar mayor presupuesto a esta finalidad. Por otra parte, y dentro de este rubro, el significativamente mayor porcentaje destinado a “Trabajos Públicos” da cuenta de la preocupación del municipio por la inversión real en el mejoramiento del soporte físico de la ciudad.

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN

3.1 formulación de los lineamientos generales de ordenamiento para el territorio municipal

El territorio, la forma en que se organiza, los procesos de cambio a los que se ve sometido, no es otra cosa que la expresión de un conjunto de factores de distinta naturaleza que se van articulando de diversas maneras en un período histórico determinado y que involucran, directa e indirectamente, a todos los actores sociales de una determinada comunidad.

Las tendencias económico-sociales, los avances tecnológicos, la dinámica de las fuerzas del mercado, la acción de los distintos ámbitos del gobierno (nacional, provincial, municipal), la evolución de las instituciones de los gobiernos locales y de la sociedad civil, son en definitiva, factores que a lo largo del tiempo van incidiendo en la configuración que va adoptando el territorio.

De acuerdo con ello, la ocupación y organización del distrito villense durante los últimos años presenta las siguientes particularidades, respecto del territorio, la normativa urbanística y la gestión de la autoridad local:

a- respecto del territorio

- el crecimiento compacto y más ordenado del sector ubicado al norte de la ruta N° 177, en contraposición a un crecimiento fragmentario y más desordenado del sector ubicado al sur de la mencionada la ruta;
- la ocupación irregular de amplias zonas de la ribera;
- la localización industrial en sectores de la ciudad programados como áreas residenciales y, consiguientemente, los conflictos irresueltos entre la vivienda y la localización industrial;
- la existencia de importantes áreas portuarias y ferroviarias inutilizadas y/o subutilizadas en emplazamientos privilegiados; y
- la ausencia de ingresos directos a las zonas industriales y portuarias que obliga al atravesamiento de la planta urbana para alcanzar dichas zonas.

b- respecto de la normativa urbanística

- un plan regulador desactualizado;
- la disposición normativa de un gran porcentaje del suelo del distrito para la localización industrial, aún cuando este suelo no cuenta con la infraestructura necesaria, ni con adecuadas condiciones de accesibilidad

c- la gestión

- el desconocimiento de la normativa urbanística existente para la toma de decisiones respecto de la localización industrial;
- la ausencia de una política municipal respecto de la vivienda social y de los asentamientos irregulares;
- la decisión del gobierno de la provincia respecto del establecimiento de una zona franca provincial y la falta de impulso efectivo para la puesta en marcha de este proyecto; y
- la escasa o nula articulación de la autoridad local con las autoridades de localidades vecinas para definir estrategias comunes de desarrollo y ordenamiento.

La superación o resolución positiva de las cuestiones antes enunciadas supone, como primera medida, la definición de directrices de ordenamiento territorial que sirvan de marco para la identificación de las políticas e instrumentos de actuación con los cuales la Municipalidad de Villa Constitución pueda contar para ordenar / orientar el proceso de crecimiento de la ciudad durante los próximos años. Estas directrices sintetizan así la estrategia territorial de la autoridad local para el ordenamiento urbanístico del distrito.

De acuerdo con lo expresado, se definen las siguientes directrices (o lineamientos generales) para el ordenamiento del territorio:

- *La consolidación de la planta urbana y el condicionamiento del crecimiento*
- *La definición de criterios para el completamiento y extensión de las infraestructuras básicas*
- *El ordenamiento de los usos y la resolución de conflictos de localización industrial*
- *La definición de un claro sistema interno de conexiones*
- *La recuperación de la ribera en toda su extensión*
- *La protección de los sitios más significativos del paisaje*
- *La organización de la gestión urbanística*

3.2. CRITERIOS GENERALES PARA LA CONSOLIDACIÓN Y EL CRECIMIENTO DE LA PLANTA URBANA

El crecimiento de la planta urbana debe programarse de modo tal de garantizar condiciones adecuadas de calidad de vida urbana en todos los sectores. Esto supone entonces, definir áreas de extensión y, a la vez, consolidar la planta existente, identificando criterios de ocupación para:

- el completamiento de los sectores que se ubican al oeste de la planta urbana, entre el área efectivamente urbanizada y el acceso ferroviario a Acindar, para el desarrollo residencial;
- la extensión en el sector ubicado al norte de la ruta N° 177 y al oeste del acceso ferroviario, para el desarrollo residencial;
- la extensión en el sector ubicado al oeste del Parque Industrial, para el desarrollo industrial;
- la reformulación de los tipos de usos a ubicar a lo largo del acceso a la ciudad por ruta N° 177, definiendo áreas diferenciadas en función de los usos actualmente instalados, dejando previstas las afectaciones para apertura de futuras calles transversales a la ruta.

De acuerdo con estas directrices de ordenamiento territorial se definen los siguientes criterios generales para el desarrollo y la transformación de la ciudad:

- *La consolidación* de la planta urbana actual, considerando el completamiento y la optimización de las redes de infraestructura existentes.
- *La programación del completamiento*, dentro del perímetro definido por el trazado ferroviario oeste, mediante la definición de la categoría "ocupación programada" aplicable a las áreas aún no urbanizadas que se encuentran ubicadas entre la planta urbana y el trazado ferroviario oeste. Esto implica dos formas de actuación, según el carácter de las áreas en cuestión:

1. La elaboración de normativa específica para aquellas áreas ubicadas en los bordes de la ciudad, ya sean destinadas a uso residencial o industrial, con indicación de requisitos referidos a dotaciones de infraestructura, continuidad de trazados, cesión de espacios públicos, dimensiones de lotes y parámetros de ocupación del suelo.

Comprende las áreas residenciales contenidas por el trazado ferroviario de acceso a ACINDAR y las áreas industriales correspondientes al Parque Empresarial y al borde oeste de la Ruta N° 21.

2. La elaboración de un Plan Especial para el predio no urbanizado ubicado sobre la barranca, entre barrio San Martín y el sitio destinado a la Zona Franca Santafesina. El sentido de la aplicación de esta figura de actuación se funda en su colocación estratégica sobre la costa y en el hecho de que constituye una propiedad indivisa.

El plan especial deberá definir para la totalidad del área el trazado vial y amanzanamiento, ubicación de los espacios públicos, localización de áreas para la construcción de equipamiento comunitario, tipos edilicios y ubicación, tratamiento de los espacios públicos, programación de las obras de infraestructura básicas. Deberá firmarse un acuerdo urbanístico con el agente inmobiliario responsable de llevar adelante las tareas de urbanización del área, donde consten los compromisos asumidos por la Municipalidad de Villa Constitución y por el agente urbanizador respecto del ordenamiento.

- *El condicionamiento de la extensión*, mediante la definición de la categoría "ocupación diferida" para:
 1. la expansión residencial hacia el oeste del trazado ferroviario de acceso a ACINDAR y hacia el norte de ruta N° 177;
 2. la expansión industrial hacia el oeste de las áreas "industriales programadas" (Parque Empresarial y borde de la Ruta 21).

Ver Planos "Ordenamiento de Usos Propuesto" y "Clasificación de usos residenciales".

La elaboración de los instrumentos señalados (normativas específicas y Plan Especial) estará a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, reestructurada como Secretaría de Ordenamiento Urbano, Obras y Servicios Públicos.

3.3. CRITERIOS GENERALES PARA LA ACTUACIÓN SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

La ciudad tiene una cobertura significativa de redes de agua y cloacas, aunque con importantes problemas de calidad y eficiencia. A su vez existen áreas de extensión proyectada (tanto residenciales como industriales), que exigen la programación de las obras necesarias para su ejecución. Las principales estrategias al respecto son las siguientes:

- el completamiento de las infraestructuras básicas en áreas con alto grado de ocupación;
- la programación de las obras para las áreas de "urbanización programada" (industriales y residenciales);
- el mejoramiento de las infraestructuras de agua potable y cloaca servidas con problemas relativos a la calidad del servicio;
- la resolución de problemas de saneamiento ambiental.

En correspondencia con estas directrices y con los criterios definidos para la consolidación y la extensión de la planta urbana, se precisan las siguientes acciones estratégicas referidas a las infraestructuras básicas:

- El estudio y la programación de las obras correspondientes a la ejecución de un nuevo sistema de agua potable para la ciudad. Esto implica la definición de un nuevo sistema de captación de agua para la ciudad y de un sistema de potabilización y almacenamiento, utilizando la red de distribución de agua potable existente.
- El establecimiento de prioridades de extensión de redes de infraestructura para el completamiento y la extensión de la ciudad.
- La programación de las obras de infraestructuración relativas al Parque Empresarial.
- La realización de estudios para analizar alternativas relativas a la ampliación de la capacidad de evacuación cloacal del área consolidada de la ciudad.

- La implementación de las obras recomendadas en el estudio de la Universidad Nacional del Litoral para la evacuación de las piletas de tratamiento de líquidos cloacales ubicadas en el NE de la ciudad.

La especificación de las acciones a desarrollar en este orden y la definición de prioridades al respecto queda remitida a la futura redacción de un “Plan Integral de Infraestructura y Saneamiento Ambiental para la ciudad de Villa Constitución”. La elaboración de este instrumento estaría a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, reestructurada como Secretaría de Ordenamiento Urbano, Obras y Servicios Públicos.

3.4. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO DE USOS Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

La ciudad registra una serie de problemas derivados de la implantación de grandes usos industriales y portuarios y de la presencia recurrente de establecimientos productivos y de depósito en el tejido residencial que plantean frecuentes conflictos.

Se verifica por otra parte, la existencia de una excesiva extensión de suelo asignado al uso industrial en la normativa vigente, sin previsión de servicios y accesibilidades que resulta necesario revisar.

Por último, existen importantes proyectos en curso (ZFS, nuevo Parque Empresarial, reactivación del Puerto de Cabotaje, nuevo acceso vial para tránsito pesado), así como áreas ferroviarias e industriales de potencial reconversión.

Todos estos factores se combinan para definir la necesidad de formular las líneas generales de un esquema de ordenamiento de los usos y las formas de ocupación, que deberá ser precisado mediante una normativa que detalle las decisiones a tomar en este sentido.

La formulación del esquema de ordenamiento de usos y ocupación del territorio municipal, supone las siguientes definiciones:

- la clasificación general de los usos (identificación y definición de categorías);
- la propuesta de organización de esos usos en el territorio municipal (esquema de ordenamiento de los usos propuestos);
- la definición precisa de usos complementarios y de usos no permitidos en las áreas afectadas por distintas categorías de uso (anexo);
- la definición de intensidades de usos del suelo de acuerdo con las particularidades del tejido urbano y de las políticas que alienta el plan.

3.4.a. Las Categorías de Uso del Suelo y su organización en el territorio municipal

Para organizar la distribución de los usos del suelo dentro del territorio municipal se establece una zonificación según usos que consiste en la identificación de áreas con asignación de usos predominantes, de acuerdo con las directrices de ordenamiento territorial oportunamente formuladas. **Esta definición no implica la exclusión de otros usos, siempre que sean complementarios y compatibles al uso dominante previsto** para cada una de las áreas urbanas y/o rurales (ver Plano “Ordenamiento de Usos Propuestos”).

Residencial:

Áreas destinadas a la localización de unidades habitacionales, independientemente si se trata de vivienda unifamiliar o colectiva.

Las áreas destinadas al "uso residencial" admiten en su interior la presencia de otros usos compatibles y necesarios para el desarrollo de la vida cotidiana de los habitantes de la ciudad, tales como el comercio diario, los servicios personales, centros educativos, consultorios médicos y centros de salud, instalaciones deportivas (clubes).

No se contempla la radicación de usos que puedan interferir con la vivienda: locales bailables y de diversión nocturna, talleres que ocasionen molestias (ruidos, vibraciones, emanaciones, tránsito de camiones), grandes instalaciones comerciales (supermercados / salones de exposición de automóviles y/o maquinarias / "corralones" de materiales de la construcción).

Residencial de fin de semana:

Áreas destinadas a la localización de viviendas de fin de semana o segunda residencia. Este uso supone definir lotes mínimos de dimensiones (superficie y frente) mayores que los lotes urbanos.

En las áreas correspondientes a esta categoría de uso se permite la presencia de usos complementarios: comercio diario, gastronomía, entidades deportivas.

Industrial:

Áreas con destino exclusivo para la localización de establecimientos industriales, tanto existentes como de futura radicación.

Las áreas de la ciudad destinadas a este uso son las siguientes (según plano “Ordenamiento de Usos Propuestos”):

- a- el actual sector industrial ubicado al este de la ruta N° 21,
- b- las dos primeras filas de manzanas de Barrio Luzuriaga paralelas a Ruta N° 21,
- c- el predio destinado al Parque Empresarial,
- d- **la franja (de aproximadamente 200 metros de profundidad) frentista a la ruta 21 en su borde oeste.**

Se prevén áreas diferidas de extensión del uso industrial:

- a- hacia el oeste del predio del parque industrial sobre el camino proyectado como nuevo acceso del tránsito pesado,

- b- una extensión en profundidad, de la franja frentista a la ruta N° 21, hasta alcanzar el primer límite de parcela rural.

No se permite en este sector la localización de uso residencial, admitiéndose sólo la permanencia de las viviendas ya existentes en los barrios San Miguel y Metcon.

Para el desarrollo de la franja ubicada al oeste de la ruta provincial N° 21, y su eventual futura expansión, se requerirá de un proyecto particular de urbanización que establezca el trazado básico, las cesiones correspondientes y las dimensiones mínimas de parcelas. Esto es necesario en tanto las parcelas (actualmente rurales) ubicadas en el sector, se ven afectadas en parte por la franja industrial programada y, en parte, por la diferida.

Mixto residencial-comercial (corredores comerciales):

Esta calificación corresponde a los lotes frentistas de los corredores comerciales de la ciudad, así como un nuevo sector de desarrollo sobre calle Pampa:

- a- Corredor 1: San Martín, entre Pampa y 14 de Febrero, incluyendo las calles perimetrales de la plaza principal.
- b- Corredor 2: 14 de Febrero, entre San Martín y Brown.
- c- Corredor 3: Presbítero Segundo entre Ruta Nac. N° 177 y Avellaneda.
- d- Corredor 4: Pampa entre Av. San Martín y Colón.
- e- Corredor 5: Dorrego entre 14 de Febrero y Ruta Nacional N° 177
- f- Corredor 6: Ing. Acevedo entre Dorrego y Colón

Este uso mixto residencial-comercial comprende los siguientes usos, además del residencial:

Corredor 1 (San Martín): comercios, oficinas, gastronomía, hotelería, servicios personales.

Corredor 2 (14 de febrero): comercios, oficinas, gastronomía, servicios personales y hotelería.

Corredor 3 (Presbítero Segundo): comercios, comercios de grandes superficies con estacionamiento y áreas de carga y descarga en el interior del predio, gastronomía, servicios personales y hotelería.

Corredor 4 (Pampa): gastronomía, hotelería, servicios personales. La localización de usos comerciales sobre este corredor queda sujeta al desarrollo del Plan Especial del Parque Urbano Ex – Cilsa.

Corredor 5 (Dorrego): comercios, oficinas, gastronomía, servicios personales y hotelería.

Corredor 6 (Acevedo): comercios, oficinas, gastronomía, servicios personales y hotelería.

Mixto comercial-industrial (grandes superficies comerciales - industria bajo impacto):

Esta calificación corresponde a lotes frentistas ubicados a ambos lados de la ruta N° 177 (según Plano Ordenamiento de Usos Propuestos) y a parcelas frentistas al tramo de la Ruta N° 21 comprendido entre el límite oeste del distrito y la Av. Ramos. En este último caso, la instalación de nuevos usos queda condicionada a la resolución del actual problema de anegamiento que afecta al sector. Las acciones de urbanización y construcción en ambos

sectores suponen la obligación de dejar abierta la traza para la calle de servicio o calle colectora en el tramo correspondiente al emprendimiento a realizar.

Incluye industrias de bajo impacto y grandes instalaciones comerciales (supermercados, salones de exposición de automóviles y/o maquinarias, "corralones" de materiales de la construcción; locales bailables y de diversión nocturna; gastronomía; estaciones de servicio y GNC -respetando distancias mínimas a áreas residenciales y a otros usos-). No se permite en este sector la localización de uso residencial, admitiéndose sólo la permanencia de las viviendas ya existentes, sin que sea posible subdividir las parcelas en las que actualmente se asientan. Se admitirá asimismo la permanencia de los usos industriales de mediano impacto ya instalados, bajo la condición de no ampliar la superficie de suelo actualmente ocupada. **Deberá ser redactada por la Oficina de Ordenamiento y Gestión Urbana a crear.**

Zona Franca Santafesina:

Es el área definida por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe para el emplazamiento de la Zona Franca Santafesina. Comprende los usos previstos por la legislación nacional específica (sector de procesamiento de exportaciones, centro de transferencia de cargas, área de servicios y apoyo administrativo, incluido el uso portuario).

Portuario, sujeto a reconversión urbana:

Afecta al área del actual puerto de ultramar (Unidades I y II), que hoy contiene instalaciones portuarias, playas de camiones, depósitos y servicios complementarios. Estos usos quedan sujetos a una política de reconversión parcial o total que deberá establecerse en el Plan Especial de Integración Puerto-Ciudad. No podrán establecerse nuevas instalaciones de acopio de granos ni ampliarse las existentes.

Portuario recreativo:

Afecta al área definida como puerto deportivo-náutico (Ex Puerto de Cabotaje).

Se contempla la presencia de usos complementarios: gastronomía, comercios vinculados con la actividad deportiva-náutica.

Recreativo público:

Corresponde a parques, plazas y áreas naturales protegidas del dominio público (Reserva Isla del Sol).

Recreativo privado:

Corresponde a Clubes existentes y a áreas naturales del dominio privado a proteger por estar vinculadas a las márgenes de arroyos y canales. Se incluye la futura reconversión de dos predios, actualmente destinados a autódromo y a la disposición final de residuos domiciliarios.

Los usos de posible localización en las áreas naturales a proteger se remiten a Planes de Manejo específicos.

Grandes Servicios Urbanos:

Cementerio, Obrador Municipal, predio EAMOS, predio EPE y Piletas de Tratamiento de Efluentes Cloacales.

Rural intensivo:

Corresponde a áreas ubicadas en el borde de la planta urbana, en las que se permite una subdivisión rural más intensa. Desempeñan, en algunos casos, el rol de áreas de fuelle o de transición, entre el suelo residencial y el industrial.

Comprende áreas destinadas a usos de tipo hortícola, frutícola o similares (quintas, granjas, invernaderos).

No se permite ningún fraccionamiento del suelo destinado a nuevas urbanizaciones.

Rural extensivo:

Áreas destinadas al uso rural, comprendiendo explotaciones agrícolas o ganaderas.

No se permite ningún fraccionamiento del suelo destinado a nuevas urbanizaciones.

Restricciones de uso

Se refiere a la restricción para la localización de cualquier tipo de instalación en los bordes de los cursos de agua que atraviesan el territorio municipal, a los efectos de garantizar su efectiva protección y el libre escurrimiento de las aguas.

Para ello, se establecen “franjas de protección” a lo largo de los cursos de agua, con un ancho de 35.00 metros en la margen villense de los arroyos (Pavón y del Medio) y de 15.00 metros a cada lado de los canales o cañadones.

Además, se identifican “áreas anegables” estableciéndose la prohibición de construcción hasta tanto se efectúen las obras pertinentes, en tres sectores de la planta urbana: dos vinculados al Canal Constitución y uno en el ex predio de la Ex - Calera.

3.4.b. Especificación de los Usos del Suelo Propuestos para cada una de las áreas

Las especificaciones respecto de los usos del suelo a localizar en cada una de las áreas propuestas en el punto 3.2.a. se establecerán provisoriamente de acuerdo con lo indicado al respecto en el Anexo 1, y en compatibilidad con la legislación ambiental provincial, hasta tanto la Municipalidad de Villa Constitución redacte, y el Concejo Deliberante apruebe, la normativa específica de usos del suelo.

3.4.c. Clasificación de los Usos Residenciales

El uso residencial comprende distintas subcategorías, a saber:

Residencial Existente:

Áreas urbanizadas que cuentan con algún grado de ocupación. Se corresponden con áreas consolidadas o semiconsolidadas y con dominancia de uso residencial. El Plano N° 16 indica la delimitación de estos sectores.

En la normativa específica se establecerán los indicadores urbanísticos correspondientes (frente y superficie mínima del lote, subdivisión, alineación, altura).

Se identificarán distintas áreas según altura de la construcción. Una primera definición de áreas es la siguiente:

- a- Área residencial 1 (AR1): Línea superior de la barranca, Presidente Perón, Dorrego, French, Rivadavia, 14 de Febrero (en todos los casos, ambas veredas). Altura máxima sugerida: planta baja y tres pisos altos. Se admitirá superar dicha altura (hasta seis pisos altos) en el sector delimitado por línea superior de barranca, Acevedo, San Martín y 14 de Febrero, quedando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones (lote mínimo, estacionamientos, retiros, etc.) que se definirán en la normativa definitiva de usos de suelo y a la obtención de un certificado de factibilidad que se tramitará ante cada una de las empresas prestatarias de servicios.
- b- Área residencial 2 (AR2): Lotes frentistas a calle Pampa. Altura máxima sugerida: sin restricciones (edificación en perímetro libre).
- c- Área residencial 3 (AR3): Barrio Talleres. Normativa especial de protección.
- d- Área residencial 4 (AR4): El resto del área con uso residencial existente. Altura máxima sugerida: planta baja y un piso alto.

Residencial Programado:

Se aplica a áreas de completamiento de la planta urbana actual, previstas como primera expansión, con dominancia de uso residencial. Corresponden a tres sectores de la ciudad:

- a- Sector 1 (RP1): Gran área indivisa ubicada entre la barranca y la ruta N° 21 al norte del predio correspondiente a la Zona Franca Santafesina.
- b- Sector 2 (RP2): Área comprendida entre las calles Güemes, Santiago del Estero, Brown, Ingeniero Acevedo, Pasteur, Eva Perón, Turín (paralela al trazado ferroviario) y ruta N° 177.
- c- Sector 3 (RP3): Área comprendida entre prolongación de calle Santa Cruz, prolongación de calle Brown, prolongación de calle J. Ingenieros y prolongación de calle A. Storni (paralela al trazado ferroviario).

Sector 1 (RP1)

Para esta área se definen ciertos criterios que deberán ser observados por el agente urbanizador:

- preservación del cañadón como espacio público en toda su extensión y con un ancho de 15 metros a cada lado de su eje;
- preservación de todos los desniveles del terreno;
- construcción de calle de servicio o colectora sobre la Ruta N° 21;
- conformación de una franja de 55.00 metros de ancho, paralela al deslinde parcelario con el predio de la Zona Franca Santafesina, destinados a espacio verde y a la apertura del trazado de una calle en dirección este - oeste;
- continuidad de Avenida Colón a lo largo del borde superior de la barranca, preservando como espacio público, al menos, el 50 % de su extensión entre Avenida Colón y el borde de la barranca;
- definición del sistema vial primario o jerarquizado, contemplando la continuidad de las calles Mosconi y Rivadavia y la apertura de nueva calle paralela al deslinde con la ZFS (todas en sentido este – oeste) y la continuidad de calle Sarmiento (en sentido norte - sur);
- localización de usos comerciales, gastronómicos y hoteleros, en forma agrupada, de modo tal de conformar un centro único del sector;
- construcción de áreas de estacionamiento acordes a la dimensión del área comercial; y
- previsión de un espacio para plaza y establecimiento escolar en el borde con el área urbanizada situada al norte del límite del sector en cuestión.

Sector 2 (RP2) y Sector 3 (RP3)

La normativa para estos sectores indicará:

- disposiciones relativas al trazado (indicaciones respecto de la apertura de calles que se debe realizar para garantizar la continuidad del trazado de la planta urbana);
- disposiciones relativas a la división parcelaria (parcela mínima -superficie, frente y profundidad-);
- disposiciones relativas a las edificaciones (altura máxima, servidumbre de jardín, patio posterior);
- disposiciones relativas a los usos del suelo (indicaciones respecto de la ubicación del uso comercial).

Residencial Diferido:

Se aplica a áreas de expansión previstas para un desarrollo posterior a la ocupación de las áreas calificadas como "residencial programado" (Sector RP1, RP2 y RP3). El inicio de operaciones de parcelamiento y urbanización se prevé para cuando se haya ocupado el 70 %

del Sector 1 indicado (RP1). Además, será necesario para la habilitación de este sector, contar con los permisos correspondientes para las aperturas de los pasos a nivel necesarios y la apertura de las calles laterales al ferrocarril que corresponda realizar, con carácter de avenida parque.

Los sectores considerados como "residencial diferido", quedan delimitados por:

- Av. Tte. Ramos, San Luis, Yatasto, San Lorenzo, Turín (paralela al FFCC Acindar), 14 de Febrero, prolongación de calle Laprida y Ruta Nº 21.
- Av. Tte. Ramos, Av. del Trabajo, Storni y calle pública (prolongación de calle Formosa).

Residencial de Fin de Semana:

El uso residencial de fin de semana está contemplado en **cuatro** sectores del territorio villense, según plano "Clasificación de Usos Residenciales":

- a- Sector 1 (RFS1): A lo largo de la costa del arroyo del Medio, entre calle M. Savio y el límite oeste del municipio (incluye sectores ya ocupados);
- b- Sector 2 (RFS2): Entre calles Turín (paralela al FFCC Acindar), Ruta Nº 21, calle Laprida y calle 14 de Febrero.
- c- Sector 3 (RFS3): Sobre el ángulo conformado por el límite norte y el límite oeste del municipio (urbanización existente);
- d- Sector 4 (RFS4): Entre calles Córdoba, Av. Tte. A. Ramos, prolongación de calle San Luis y calle pública sin nombre.

Mixto (Residencial-Comercial):

Se aplica a áreas de la ciudad con concentración de usos comerciales y de servicios que conviven con la residencia. Corresponde a los distintos corredores enunciados en los puntos anteriores.

3.5. REQUALIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL

El ordenamiento de la ciudad demanda de una reorganización del sistema vial primario que jerarquice recorridos y que optimice las condiciones de conectividad entre los distintos sectores de la ciudad, teniendo en cuenta particularmente:

- La definición de un sistema de tránsito pesado que no interfiera con situaciones residenciales ni componentes del espacio público:
 - la conformación de un circuito diferenciado para el acceso a la zona portuaria,
 - la creación de un nuevo acceso al núcleo constituido por la Zona Franca Santafesina, el Parque Empresarial y la Empresa Acindar S.A.,

- la continuidad del trazado de las calles de conexión entre distintos sectores de la ciudad en dirección norte – sur,
- la identificación de las calles cuya continuidad deberá respetarse en las operaciones de urbanización programadas y diferidas,
- la definición de un recorrido costero.

Situación actual

Dos condiciones resumen el estado en que se encuentra el sistema vial villense: la falta de caracterización y las discontinuidades. Esto, que va en detrimento de la calidad del espacio público urbano, genera además, serios conflictos de atravesamiento, con lo cual se aísla a numerosos fragmentos urbanos y se dificulta la movilidad interna de la ciudad.

Por otra parte, la situación en que se encuentran los accesos viales regionales, tampoco son los adecuados. Para ingresar a los enclaves industriales y portuarios, así como para comunicar a las localidades de su entorno inmediato, sin utilizar la Autopista, resulta necesario penetrar y atravesar las áreas residenciales más consolidadas.

Objetivos de transformación

Mejorar la accesibilidad y movilidad urbanas, así como fortalecer la estructura de los espacios colectivos de Villa Constitución:

- En el interior de la trama urbana, a partir de definir Ejes Estructurales hacia los que se dirijan prioritariamente las intervenciones, jerarquizando el trazado vial existente e impulsando su completamiento;
- Para ingresar al ejido urbano, acondicionando los ingresos existentes y diseñando alternativas para evitar el atravesamiento por áreas consolidadas (Ruta N° 21, Ruta N° 177, Circuito Tránsito Pesado a Puerto y a Industrias).

Criterios generales de transformación

Se establece como Estructura Vial Jerarquizada el siguiente conjunto de arterias del Trazado Oficial de la ciudad:

a. Accesos Urbanos

- Ruta Nacional N° 177 y colectoras / Av. Pte. Perón (acceso desde Autopista)
- Prolongación Av. Silvestre Begnis (a crear, acceso desde Autopista para Tránsito Pesado)
- Ruta Provincial N° 21

b. Arterias Urbanas (atravesamiento norte-sur)

- Tte. Alberto Ramos (Avenida para Tránsito Pesado)
- Turín (paralela acceso ferroviario a Acindar)
- Alfonsina Storni / Bolivia (paralelas acceso ferroviario a Acindar)
- Pasteur
- Presbítero Segundo – ex Saavedra (Avenida)
- Mena
- Lassaga
- Lenzoni
- Independencia, en el tramo Valles a 9 de Julio (Avenida para Tránsito Pesado)
- Dorrego
- San Martín (Avenida)

- Colón (Calle del Paseo Ribereño)
- Mtro. J.F. Seguí (Bulevar del Paseo Ribereño)
- c. *Arterias Urbanas (atravesamiento este-oeste)*
 - Valles, desde Independencia a Av. Tte. A. Ramos (Avenida a crear, tramo del Circuito para Tránsito Pesado)
 - 9 de Julio
 - Avellaneda (paralela acceso ferroviario a puerto)
 - Tucumán (paralela acceso ferroviario a puerto)
 - 14 de Febrero (Avenida)
 - Lisandro de la Torre
 - Irigoyen
 - Acevedo
 - San Luis
 - Pampa (Bulevar)
 - del Trabajo
 - Chubut / Rivadavia
 - Mosconi
 - S/N (Bulevar a crear, altura 3800, desde Ruta Prov. 21 hasta Bv. Mtro. J.F. Seguí)
 - J. M. de Rosas
 - Silvestre Begnis (Avenida, tramo del Circuito para Tránsito Pesado)
 - Gauna
 - Zeballos
- d. *Arterias Urbanas (atravesamiento noreste-sudoeste)*
 - S/N (Bulevar a crear en área urbana, como prolongación del Camino a Theobald hasta empalmar con Chubut, en forma diagonal al resto del trazado urbano)

Dentro de esta estructura vial principal se definen distintas categorías (Avenidas, Bulevares, Calles y Colectoras paralelas a avenidas o rutas en tramos urbanos). Las características serán las definidas por normativa específica, de acuerdo con Estudio de Universidad Tecnológica.

Acciones propuestas

Las arterias (calles, avenidas, bulevares, rutas) establecidas como pertenecientes a la Estructura Vial Jerarquizada por el POU y sobre las cuales se prevén diferentes obras (apertura de trazado, pavimentación, ensanche, colectoras laterales, canchales centrales, forestación, etc.) son indicadas en los planos Estructura Vial Jerárquica, que forma parte indisoluble del presente documento. Estas obras se definen como prioritarias para la organización general de la ciudad. Se contempla así:

- El trazado vial existente o a jerarquizar (calles ya abiertas que se consideran principales, sin diferenciar si están pavimentadas o no, o si requieren algún tipo de intervención para mejorarlas);
- El trazado vial a abrir (tramos de las calles principales que resulta necesario prolongar o completar);
- El circuito de Tránsito Pesado existente o a jerarquizar (tramos de avenidas o rutas que ya se utilizan para el ingreso de vehículos de carga en el momento de aprobación del POU, aún cuando exijan algún tipo de intervención);
- El circuito de Tránsito Pesado a abrir (tramos de avenidas cuya apertura debe concretarse para completar el circuito de tránsito de camiones);

- Los nudos y franjas de Proyecto Vial Especial (enlaces que requieren solución o mejoramiento y tramos que exigen obras más complejas, como calzadas a distinto nivel, colectoras de rutas o accesos urbanos, bulevares, etc.; en algunos casos se incluyen proyectos a ejecutar, ya diseñados por las oficinas técnicas municipales, y en otros, proyectos a elaborar).

Se efectuarán estudios específicos a los efectos de establecer las posibilidades y necesidades de ensanche de aquellas arterias o tramos de arterias existentes comprendidas dentro de la Estructura Vial Jerarquizada de la ciudad que queda establecida por el POU.

Se deberá tener en cuenta la apertura de las siguientes nuevas arterias y la prolongación de los tramos faltantes de los Ejes Estructurales que se detallan a continuación, para efectuar nuevas urbanizaciones, nuevas subdivisiones de suelo urbano o nuevas edificaciones:

a. *Atravesamiento norte-sur*

- Prolongación Sarmiento, como calle (desde calle J. Newbery hasta el límite con Zona Franca Santafesina);
- Prolongación de Presbítero Segundo, como Avenida (tramo norte, desde Calle 9 de Julio hasta la prolongación imaginaria de calle Cabildo Abierto, y tramo sur, desde Calle Santa Cruz hasta calle Dr. Silvestre Begnis);
- Prolongación Lassaga, como Calle (desde calle Gauna hacia el sur, hasta el deslinde parcelario entre 30/4 y 29);
- Prolongación Pasteur, como Calle (desde Acevedo a Chaco);
- Prolongación Roma, como Bulevar (desde calle Corrientes hasta Ruta Nº 177);
- Prolongación Dorrego, como conexión peatonal y ciclovial (desde 9 de julio hasta Valles);

b. *Atravesamiento este-oeste*

- Prolongación Lisandro de la Torre, como Calle (desde Pasteur a Turín);
- Prolongación Irigoyen, como Calle (desde Pasteur a Turín);
- Prolongación Rivadavia, como calle (desde Ruta Prov. Nº 21 hasta la prolongación de Colón);
- Prolongación Mosconi, como calle (desde Ruta Prov. Nº 21 hasta la prolongación de Colón);
- Creación Bulevar s/nombre (desde Bv. Seguí a Ruta Prov. Nº 21, al norte de ZFS), con espacio forestado lateral;

c. *Atravesamiento noreste-sudoeste*

- Creación Bulevar s/nombre (desde el Camino a Theobald hasta Chubut), con cantero central;

Del mismo modo, a los efectos de efectuar nuevas urbanizaciones, nuevas subdivisiones y nuevas edificaciones, se deberá tener en cuenta la concreción de los siguientes Proyectos Viales Especiales:

- a. *Ingreso Sur (Ruta Prov. Nº 21 / Av. San Martín)*: Se dispone, a fin de resolver anticipadamente el adecuado funcionamiento de un Área Residencial de Desarrollo Programado, sin dificultar el atravesamiento urbano por medio de esta vía de circulación rápida, la siguiente actuación:
 - Creación Colectora Este en el tramo que se extiende entre ZFS y calle Newbery;
- b. *Ingreso Oeste (Ruta Prov. Nº 21)*: Se dispone, a fin de mejorar la accesibilidad a áreas residenciales en formación (vivienda pública y vivienda fin de semana), sin dificultar el

atravesamiento urbano por medio de esta vía de circulación rápida, las siguientes actuaciones:

- Creación Colectoras Norte (prolongación Avellaneda) y Sur, en el tramo que se extiende entre la Av. Tte. A. Ramos y la primera curva (altura 2000-2100);
- c. *Ingreso Oeste (Ruta Nac. N° 177 / Av. Pte. Perón)*: Se dispone concretar las siguientes operaciones, a fin de morigerar los efectos producidos por la circulación rápida en tramos urbanos con tejido consolidado y en tramos de futuro completamiento urbano:
- Creación Colectoras Norte y Sur en el tramo que se extiende entre el ramal del ex FFCC Mitre Rosario-Buenos Aires y la Ruta Prov. N° 21 (Av. San Martín);
 - Creación nueva rotonda a nivel en el Nudo 1 (enlace Ruta Nac. 177 y Av. San Martín) con sus respectivos espacios públicos;
- d. *Paseo Ribereño*: Se establece la conformación de este circuito ribereño (atravesamiento norte-sur), a fin de articular los distintos espacios públicos ubicados sobre la costa del Paraná y de conformar un recorrido de valor paisajístico para la ciudad que facilite el acceso a uno de sus recursos patrimoniales principales (como es el río). Está compuesto por el Bv. Seguí (bajo barranca), la calle Colón (sobre barranca) y sus correspondientes bajadas. Se definen los siguientes proyectos:
- Prolongación Colón, como Bulevar con espacio forestado lateral (tramo 2, desde Pampa hasta Bulevar a crear paralelo deslinde parcelario ZFS, y tramo 3, desde 14 de febrero hasta Acceso Isla del Sol);
 - Prolongación Bv. Mtro. Seguí (tramo 2, desde San Luis hasta Bulevar a crear paralelo deslinde parcelario ZFS);
 - Transformación de calle Pampa en Bulevar, protegiendo y parquizando las márgenes del cañadón;
 - Creación Nudo 6 (enlace Pampa y Paseo Ribereño), vinculación con Colón y bajada hasta empalmar con Bv. Seguí;
 - Creación otras Bajadas (San Luis);
 - Creación Nudo 11 (enlace Acceso Isla del Sol, 9 de julio y futuro tramo de Colón);
 - Creación Nudo 12 (enlace Colón y 14 de Febrero), como acceso vehicular a Puerto;
- e. *Corredor Ferroviario (Acindar)*: Se propone completar, a fin de mejorar el atravessamiento norte-sur, este circuito vial alternativo. Se utilizarán para ello las franjas de afectación a camino público previstas a ambos lados del ramal ferroviario (hoy perteneciente a la empresa Acindar). Comprende los siguientes proyectos:
- Conformación del tramo 1 (acondicionamiento de Calle Turín y construcción de la traza este);
 - Conformación del tramo 2 (acondicionamiento de Calle Storni-Bolivia y construcción de la traza oeste);
 - Creación enlace Nudo 8 (Ruta Nac. 177, colectoras norte y sur, Turín y Storni, cruce ferroviario);
 - Creación rotonda Nudo 2 (enlace Ruta Prov. 21, calles Avellaneda, Islas Malvinas y cruces ferroviarios) y respectivos espacios públicos;
 - Creación rotonda Nudo 3 (enlace Av. Dr. S. Begnis, Av. Presbítero Segundo, calles Lassaga y Lenzoni y cruce ferroviario);
 - Creación rotonda Nudo 4 (enlace Ruta Prov. 21, acceso ZFS y cruce ferroviario);
- f. *Corredor Ferroviario (a Puerto)*: Se define como proyecto integral el sistema de calles paralelas al acceso ferroviario a Puerto (Avellaneda, desde Dorrego a Cabildo, y Tucumán, desde Dorrego a Ruta Prov. N° 21) y articuladoras de los barrios

fundacionales de la ciudad, a fin de fortalecer su carácter simbólico y de amortiguar el impacto de la actividad ferroviaria sobre dichas áreas residenciales.

El proyecto comprende el mejoramiento de su forestación y mobiliario urbano, así como de los espacios verdes ubicados a ambos lados de las vías, gestionando la custodia por parte de la municipalidad de los terrenos ferroviarios que no se utilicen para la circulación (trocha ancha);

g. *Circuito Tránsito Pesado*: Resulta un proyecto de solución prioritaria. El circuito está compuesto por un Nuevo Acceso desde Autopista (como prolongación de la Av. Silvestre Begnis) y por una Avenida de Circunvalación, que queda conformada por los siguientes tramos: Independencia, 9 de julio, prolongación de Valles, Av. Tte. Alberto Ramos, su prolongación hasta empalmar con el Camino a Theobald y tramo de éste hasta empalmar con prolongación de Av. S. Begnis. Incluye una serie de operaciones:

- Prolongación Av. Silvestre Begnis (desde Autopista Buenos Aires-Rosario a calle Peña);
- Creación Colectora sur de Av. S. Begnis entre la Ruta Nº 21 (ingreso sur) y calle Peña;
- Prolongación Calle Valles como avenida (desde calle Independencia hasta Av. Tte. Alberto Ramos) y creación de la Colectora sur en dicho tramo;
- Ensanche de Independencia en el tramo Valles-9 de julio;
- Ensanche de 9 de julio en el tramo Independencia-Dorrego;
- Prolongación Av. Tte. Alberto Ramos (desde prolongación imaginaria calle Chubut hasta Camino a Theobald);
- Creación rotonda y puente en el Nudo 7 (Av. Tte. Alberto Ramos y Ruta Nac. 177);
- Creación rotonda y puente en el Nudo 10 (Av. Tte. A. Ramos y Ruta Prov. 21 norte);
- Creación rotonda a nivel en el Nudo 9 (Nuevo Acceso Autopista y Camino a Theobald);
- Creación rotonda en el Nudo 5 (Acceso a Puerto Tránsito Pesado, 9 de julio y Dorrego);

h. *Sistema de Ciclovías*: Se establece la creación de ciclovías para el desplazamiento de trabajadores industriales, sin perjuicio de que puedan implementarse otras sendas para este mismo fin o para fines deportivos y recreativos. Comprende los siguientes tramos:

- Sobre la Ruta Prov. Nº 21, desde Cilsa hasta el límite sur del municipio;
- Sobre el nuevo acceso desde autopista (prolongación Av. Silvestre Begnis), desde la Ruta Prov. Nº 21 hasta el Camino a Theobald;
- A lo largo de los Corredores Ferroviales (a Puerto y Acindar).

Se gestionará la habilitación de nuevos cruces ferroviarios, a fin de habilitar el desarrollo del Área Residencial Diferida dispuesta por el POU. Se prevén como prioritarios los cruces a nivel en las calles Acevedo y Lisandro de la Torre.

3.6. RECUPERACIÓN DEL FRENTE FLUVIAL

Implica la definición de políticas precisas para las distintas instalaciones y actividades que tienen lugar en el borde del río, a saber:

- el puerto (definición del destino de los predios distinguiendo áreas operativas y no operativas y proponiendo usos para estas últimas);
- las áreas recreativas y de paseo (planteando estrategias para la recuperación de tierras y su acondicionamiento);
- la Zona Franca Provincial (definiendo condiciones de bordes y accesos);
- la industria (redefiniendo las áreas destinadas a tal uso de modo de evitar conflictos con la vivienda y con el tránsito interno de la ciudad);
- la vivienda (planteando estrategias para la resolución de la situación de los asentamientos irregulares ubicados en el sector bajo, al pie de la barranca; planteando estrategias para el área actualmente de uso rural ubicada en la parte alta y de los sectores vacantes de uso, también emplazados en la parte alta).

Estado de Situación

El frente fluvial de Villa Constitución abarca una extensión aproximada de 10 km sobre el río Paraná. Está conformado por diversos espacios de carácter público y/o privado, que coexisten con numerosos asentamientos irregulares, ubicados tanto en la barranca como en la costa baja. Estos son reconocidos bajo el nombre de sus asociaciones vecinales (Luján, Stella Maris, Libertad, Bajo Cilsa y Unión) y sólo algunos de ellos tienen su población dedicada a la pesca; tal es el caso de los barrios Luján y Unión.

Se identifican, según su localización en la costa baja o en la barranca alta, las siguientes situaciones:

Costa baja

- la Isla Cafferata;
- el Club Mitre;
- el Puerto de ultramar (Unidades I y II);
- playa pública (actualmente sin mantenimiento) y la localización del asentamiento irregular Stella Maris⁶;
- el Club de Pescadores (acceso público);
- el Puerto de Cabotaje (Unidad III);
- playa pública (actualmente sin mantenimiento y de propiedad municipal) y el asentamiento irregular Libertad;
- el Club Náutico Villa Constitución y el asentamiento irregular Bajo Cilsa o Unión;
- playa pública (actualmente sin mantenimiento) y el asentamiento irregular Unión;
- el asentamiento irregular bajo la Zona Franca.

Barranca Alta

Gran parte de los usos sobre la barranca alta se localizan a lo largo de la Calle Colón, que se extiende desde el Puerto Villa Constitución (Unidades I y II) hasta calle San Luis. A lo largo de la misma se

⁶ Este asentamiento ocupa parte de la barranca y presenta una situación crítica, especialmente por los desmoronamientos ocasionados por las lluvias y el vertido de líquidos cloacales clandestinos.

encuentran los barrios Amigos de Calle Colón y Colón Sur, regularizados mediante el Plan Arraigo. Esta calle, en su extremo sur se encuentra interrumpida por el asentamiento irregular Rincón de Colón.

Se identifican:

- el predio de la ex fábrica Cilsa;
- el barrio San Martín (se abre nuevamente la traza de la calle Colón);
- el predio de 73 Has, propiedad de Servicios Portuarios (actualmente de uso agrícola);
- la parcela de la futura Zona Franca Santafesina;
- la fábrica Acindar S.A. (muelle Ing. Acevedo, Acindar S.A. y muelle Planta Integral);
- El área natural El Yaguarón en la desembocadura del arroyo del Medio (límite sur de Villa Constitución).

Definiciones de la normativa vigente

“Áreas ferroviarias y elevadores” (puerto de ultramar)

“Zonas en Estudio y/o de Diseño Especial” (predio ex Cilsa, predio Servicios Portuarios y franja sobre barranca entre calles 14 de Febrero y Pampa)

“Área a Forestar” (franja bajo barranca)

Objetivos referidos al área

Objetivo General: Integrar la ciudad con el río, recuperando espacios para el uso público y el aprovechamiento turístico.

Objetivos Particulares:

- Revertir la situación de degradación y contaminación ambiental del frente fluvial, especialmente sobre la costa baja.
- Recualificar todo el frente fluvial, articulando costa baja con costa alta.
- Recuperar el frente de playas actualmente abandonadas, como espacio recreativo de uso público.
- Orientar la resolución del problema de los asentamientos irregulares existentes.
- Optimizar la accesibilidad vial y peatonal desde la ciudad.

Acciones Previstas

Elaboración del Plan Integral de Obras y Gestión del frente fluvial y priorización de proyectos

Seguimiento y monitoreo de las acciones propuestas para el frente fluvial

Estudio específico para la definición de una política integral para los asentamientos irregulares

- Relevamiento de viviendas (localización y condiciones de materialización)
- Gestión para la adquisición de tierras y ejecución de vivienda social
- Definición de etapas de ejecución

Recuperación de los espacios públicos (barranca, playas, parques)

- Limpieza del área y acondicionamiento general
- Definición y adjudicación de responsabilidades en el mantenimiento de los diferentes espacios públicos
- Diseño del mobiliario y equipamientos públicos

Recuperación ambiental del frente fluvial

- Saneamiento y control de vertidos al río

- Establecimiento de prohibiciones y controles
- Monitoreo permanente y prevención de inundaciones
- Definición de criterios para la forestación, parquización y equipamiento de los espacios públicos

Ordenamiento de las posibilidades de uso y ocupación, referidas a:

- asentamientos existentes
- instalaciones recreativas existentes
- proyectos deportivos – recreativos – turísticos- náuticos

Las directrices de ordenamiento del nuevo Plan para la ciudad de Villa Constitución, definen para el *Programa de Recuperación del Frente Fluvial*, los siguientes Proyectos:

- A1.** Proyecto de Integración Puerto-Ciudad
- A2.** Proyecto del Área Recreativa y Deportiva Ex Puerto de Cabotaje
- A3.** Proyecto del Parque Ribereño
- A4.** Proyecto de Recuperación de Playas Públicas
- A5.** Proyecto del Parque Urbano ex Cilsa
- A6.** Proyecto de Nuevo Desarrollo Urbano Barranca Alta
- A7.** Clubes Existentes (Club Mitre, de Pescadores y Náutico Villa Constitución)

El desarrollo de estos proyectos se detallan en la Sección 4.

3.7. PROTECCIÓN DE LOS SITIOS SIGNIFICATIVOS

La ciudad cuenta en su territorio con amplios sitios y ámbitos de paisaje significativos que deben ser protegidos y, a la vez, utilizados como espacios de recreación local y regional, particularmente las islas y los bordes de los arroyos. En ese sentido, se propone definir una normativa particular que contemple la protección de los elementos del paisaje y la utilización de:

- La Reserva Municipal Isla del Sol;
- Las riberas del arroyo Pavón y del Canal Constitución;
- La ribera del arroyo del Medio;
- La ribera del arroyo Yaguarón (de acuerdo con la iniciativa presentada en la Cámara de Diputados);
- Las márgenes de canales y cañadones.

Existen además predios que, por sus características, se estima necesario preservar como áreas unitarias, protegiendo sus actuales características y/o promoviendo su mejoramiento, así como ciertos edificios o porciones del espacio construido que se ha creído conveniente proteger por diversas razones:

- Por su valor histórico, los barrios Talleres, Congreve y Hoppe;

- Por la calidad de su ambiente urbano, los barrios Palmar, Parque Acindar, Neumann, San Martín, etc.;
- Por su singularidad (valor histórico y calidad ambiental), el Colegio Cristo Rey-Monte Yenssen.

Las directrices de ordenamiento del nuevo Plan para la ciudad de Villa Constitución, definen dos programas respecto de estas cuestiones: el Programa de Protección Paisajística y Ambiental y el Programa de Puesta en Valor de Sitios Singulares. Los proyectos respectivos son:

En relación al Programa de Protección Paisajística y Ambiental:

- B1.** Plan de Manejo para la Isla del Sol
- B2.** Plan Especial para la Recuperación y Protección de la desembocadura del Aº Pavón, que contiene el Proyecto de Parque Lineal del Canal Constitución
- B3.** Plan Especial de Protección y Ordenamiento del Aº del Medio y su desembocadura (El Yaguarón)

En relación al Programa de Puesta en Valor de Sitios Singulares:

- C1.** Plan Especial de Barrio Talleres
- C2.** Proyecto de Protección del Predio Cristo Rey-Monte Yenssen

El desarrollo de estos proyectos se detallan en la Sección 4.

3.8. LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Del análisis realizado en el Diagnóstico del presente documento, se desprende que el área de Planeamiento Urbano, depende de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y que ésta cuenta sólo con un Director General de Obras y Servicios Públicos. La inexistencia del rango de Director, en el Departamento de Planeamiento y Urbanismo, evidencia la debilidad del área en la actual inserción de la estructura municipal. Cabe agregar además, el escaso personal abocado a las tareas, contando actualmente con: un Jefe de Departamento y Urbanismo; un asistente Técnico Profesional y dos auxiliares administrativos⁷.

La estructura mínima que se propone, a los efectos de poder llevar adelante las directrices del Nuevo Plan Urbano, se sustenta en la necesidad de definir y jerarquizar una *Oficina de Planeamiento y Gestión Urbana*, que deberá llevar adelante la planificación, programación y gestión de las acciones urbanísticas con incidencia en la transformación de la ciudad y las tareas necesarias para la gestión público-privada y la interacción con los ciudadanos.

En este sentido, se plantea implementar:

⁷ Según se desprende del Organigrama provisto por la Municipalidad de Villa Constitución.

Una Oficina de Ordenamiento y Gestión Urbana, que tendrá como tarea fundamental, la implementación del nuevo Plan urbano, el seguimiento y el monitoreo de las directrices plantadas. Estará también a cargo de su actualización permanente pautada cada 4 años y de la reformulación integral del mismo cada 10 años. Se recomienda que esta oficina mantenga una interacción permanente con el Área de Vivienda Social a los efectos de implementar políticas integradoras de suelo, vivienda y servicios.

La Oficina de Ordenamiento y Gestión Urbana comprenderá:

- **Un área de Elaboración y Gestión Normativa**, que deberá implementar las directrices establecidas en el Nuevo Plan, en lo pertinente a la elaboración de los instrumentos regulatorios que, bajo la forma de anteproyectos de ordenanza serán elevadas al Concejo Municipal para su consideración y aprobación.

El área aludida tendrá además a su cargo, todo lo referido a la actualización de trazados urbanos, es decir, las aperturas de calles y disposiciones que por ordenanza se establezcan y de este modo deberán ser volcadas al “plano base del Municipio”, con la finalidad de su actualización permanente. Este “plano base”, se convertirá en insumo de todas las oficinas municipales que lo requieran para ser utilizado en el volcado de información específica.

Asimismo, se recomienda potenciar la utilización de la herramienta GIS, a partir de un trabajo integrador entre la Oficina de Planeamiento Urbano, la Dirección de Obras Públicas y la oficina de Catastro dependiente de la Secretaría de Hacienda.

- **Un área de Elaboración y Gestión de Proyectos Urbanos**, que deberá desarrollar e implementar los proyectos enunciados en el Nuevo Plan haciendo énfasis en las tareas de gestión necesarias para la concreción de los mismos. Implica acciones de gestión con organismos públicos (nacionales y provinciales), de coordinación con oficinas municipales, como así también de concertación con los actores locales involucrados en los proyectos.

Además de la implementación de los proyectos Urbanos, el Área debería contener ámbitos abocados a: diseño del mobiliario y equipamiento público urbano, de la cartelería Urbana y de la forestación y parquización.

Se recomienda que la Municipalidad jerarquice la oficina de Ordenamiento y Gestión Urbana y que establezca los mecanismos para su concreción y la consiguiente incorporación del personal necesario.

La oficina que se propone debería tener rango de Secretaría en el Organigrama Municipal, ya que la tarea de esta oficina es más amplia que la mera programación de obras (que sería el rol que se le asigna cuando se la subordina a una Secretaría de Obras Públicas), sobre todo por lo que compete a la implementación de las políticas del Plan y a la regulación normativa del territorio.

Sin embargo, se propone alternativamente, como mínimo, la ampliación formal de las atribuciones de la actual Secretaría de Obras y Servicios Públicos, incluyendo explícitamente el Ordenamiento Urbano. Esta Secretaría pasaría a denominarse Secretaría de Ordenamiento Urbano, Obras y Servicios Públicos, con tres directores (uno para cada finalidad).

3.9. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

Además de los instrumentos normativos de carácter general (urbanización, usos, modalidades de ocupación), cuyos criterios de elaboración fueron presentados en el capítulo anterior, en este apartado se identifican los instrumentos proyectuales (programas, planes especiales y proyectos), definiendo al respecto los ámbitos o áreas de actuación, los objetivos, los criterios o lineamientos y las acciones estratégicas. Los ámbitos o áreas de actuación de los diferentes Planes y Proyectos a elaborar son indicados en el Plano “Planes Especiales y Proyectos”, que se adjunta al presente documento.

En el Plan de Ordenamiento Urbano se establecen definiciones generales que luego las oficinas técnicas propuestas por este Plan deberán detallar en instrumentos o documentos específicos.

- a. Normativa para Urbanizaciones, Subdivisiones y Ocupación del Suelo Urbano y Urbanizable, cuyos criterios generales han sido formulados en el acápite 3.2.
- b. Plan de Infraestructura y Saneamiento, cuyos lineamientos generales han sido formulados en el acápite 3.3.
- c. Normativa para el Ordenamiento de los Usos de Suelo, cuyos criterios generales han sido formulados en el acápite 3.4. Una primera especificación de esta normativa se adjunta como documento Anexo.
- d. Programa de Recualificación de la Estructura Vial Jerarquizada: comprende las actuaciones sobre los elementos del sistema vial que se define como primario o estructural. Un primer detalle de estas operaciones se presenta en el acápite 3.5.
- e. Programa de Recuperación del Frente Fluvial: articula una serie de planes especiales y proyectos particulares que se proponen actuar en forma integral sobre toda la costa villense. Los criterios para la elaboración de los planes y proyectos correspondientes se detallan a continuación.
- f. Programa de Protección Paisajística y Ambiental: comprende una serie de planes especiales y proyectos que intervienen sobre áreas vulnerables, pero de gran potencialidad para el desarrollo de la ciudad (recreativo, turístico, ambiental). Los criterios para la elaboración de los planes y proyectos correspondientes se detallan a continuación.
- g. Programa de Puesta en Valor de Sitios Singulares: abarca intervenciones sobre áreas de la ciudad que se considera necesario poner en valor por diversos motivos (históricos, paisajísticos, etc.). Los criterios para la elaboración de los planes y proyectos correspondientes se detallan a continuación.

3.9.a. Programa de Recuperación del Frente Fluvial

A1. Proyecto de Integración Puerto-Ciudad

<p>Estado de situación</p>	<p>El puerto de ultramar de Villa Constitución está localizado en el sector norte de la ciudad y ocupa aproximadamente 57 has. Se encuentra administrado desde hace diez años por el Ente Administrador del Puerto Villa Constitución, integrado por los diferentes sectores públicos y privados involucrados. Sucesivos conflictos en la organización y gestión del Ente llevaron a una crisis institucional y a un estado de situación indefinido.</p> <p>El frente portuario que administra el Ente comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Unidad I: Inactiva desde hace 11 años. ▪ La Unidad II (ex Junta Nacional de Granos): Concesionada desde el año 1994 hasta el 2009, a la empresa Servicios Portuarios S.A. Está prácticamente inactiva por falta de calado de su canal de acceso a la red troncal del río Paraná y por la necesidad del dragado, que permita la operabilidad con grandes buques (el último dragado del canal de ingreso se realizó en el año 1998). ▪ La Unidad III (denominada Puerto de Cabotaje): Concesionada desde julio del 2005 a la empresa Puerto Villa Constitución SRL, ubicada a 800 metros de las anteriores. <p>En los terrenos correspondientes al puerto de ultramar se ubican asentamientos de carácter precario como el Barrio Luján y el Barrio Santa Teresita, así como un depósito de residuos no orgánicos.</p> <p>Actualmente, la capacidad instalada del puerto de ultramar se encuentra subutilizada (sólo opera como depósito de cereales); los silos subterráneos ubicados en el predio son las únicas instalaciones utilizadas y se localizan lindantes con el tejido urbano consolidado. Debido al uso de las instalaciones portuarias como depósito de cereales, se producen conflictos con los vecinos por la contaminación y las molestias que provocan la circulación de camiones y la carga y descarga de cereal.</p> <p>Para que las Unidades I y II posean similares condiciones e infraestructuras que los restantes puertos de la región -desde Puerto General San Martín hasta el Océano Atlántico-, se requieren ciertas condiciones de funcionamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ el dragado del canal de acceso al puerto, ya que no es posible realizar maniobras de fondeo, atraque y permanencia de buques; ▪ un plan de inversiones para poner en condiciones sus instalaciones y accesos; ▪ un consenso político entre las partes intervinientes y un consenso social que involucre a la sociedad villense.
	<p>"Área Ferroviaria y Elevadores"</p> <p>El Plan Regulador de 1962 en la Sección VIII, determina que <i>"En los terrenos exclusivamente de uso ferroviario y de la Junta Nacional de Granos, toda construcción a erigirse allí, estará condicionada a la previa aprobación del Departamento de Obras Públicas"</i>.</p>

<i>Objetivos</i>	<p><i>Objetivo general: Redefinición del rol del puerto; integración con la ciudad.</i></p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Reordenamiento interno del predio (compatibilidad de usos portuarios y residenciales)▪ Tratamiento de los bordes▪ Mejoramiento de la accesibilidad▪ Defensa contra la intrusión

<p><i>Acciones propuestas</i></p>	<p>Teniendo en cuenta su actual inactividad, su ubicación y el grado de consolidación del área urbana próxima al puerto, es posible contemplar diferentes escenarios de transformación para el área portuaria. Es en este sentido, que se plantean las siguientes opciones y se recomienda especialmente, la definición de mecanismos que hagan viable un consenso ciudadano que afirme la necesidad del funcionamiento del puerto actual o su reconversión. Los escenarios posibles son:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La confirmación del área como puerto operativo (en este sentido, se deberán realizar estudios de factibilidad económica, impacto ambiental y de funcionamiento en general, así como adecuar las instalaciones a las disposiciones de la legislación provincial vigente).⁸ ▪ La reconversión parcial del área (aceptando la convivencia de un sector para puerto operativo y otro para usos urbanos). ▪ La reconversión total del área para nuevos usos urbanos y el traslado del puerto operativo (a la Zona Franca). <p>Recientemente, el gobierno provincial ha elaborado una propuesta sobre el área portuaria, que hasta el momento ha sido presentada sólo verbalmente.</p> <p>Dada la actual situación del puerto y las dificultades asociadas a su rentabilidad se recomienda la reconversión urbana del sector.</p> <p>Independientemente de la opción elegida, será necesario revertir cuestiones referidas a los usos actuales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconversión del basural ubicado en el interior del predio⁹; ▪ Diseño de un proyecto vial sobre el frente fluvial, vinculando la ciudad por Colón y Bv. Seguí con el acceso a la Isla del Sol; ▪ Redefinición de los cercos perimetrales, generando barreras forestales; ▪ Recuperación de espacios para usos deportivos transitorios o definitivos. ▪ Definición consensuada sobre la permanencia o el traslado de las familias de los barrios Santa Teresita y Luján, localizados en el área portuaria;
-----------------------------------	---

⁸ La Resolución Provincial Nº 177/2003 de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Santa Fe define en su artículo 1, las medidas de funcionamiento para todos los establecimientos dedicados al almacenamiento, distribución, acondicionamiento y conservación de granos. Esto comprende:

- Playas de estacionamiento para camiones
- Zona de descarga de camiones o vagones
- Los sistemas de ventilación o aireación de granos, norias y conductos, carga y descarga
- Secadoras de granos
- Sistema continuo y documentado de limpieza de polvo y granza
- Para minimizar ruidos molestos, cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y Comunales específicas
- Cerco perimetral y cortina forestal con doble hilera alternada
- Sistema de control de vectores de enfermedad y plagas según Ley 4390 y Decretos Reglamentarios
- Sistema adecuado de Gestión de Residuos Sólidos
- Sector adecuadamente identificado y destinado al almacenamiento de los envases de agroquímicos
- Medición de material particulado sedimentable, según Normas especificadas en la Resolución 177/03

⁹ El terreno donde se ubica el basural, pertenecía al área Portuaria y fue transferido a la Municipalidad de Villa Constitución por el Estado Nacional Argentino.

A2- Proyecto del Área Recreativa y Deportiva Ex Puerto de Cabotaje	
Situación actual	<p>En el Puerto de Cabotaje (Unidad III), el Ente Portuario realizó una serie de obras tendientes a recuperar la operatividad del muelle, luego de que éste fuera destruido por sucesivas inundaciones. La reactivación de este puerto ha sido de poca envergadura y sin continuidad.</p> <p>La actual firma concesionaria Puerto Villa Constitución S.R.L., tiene la licencia desde noviembre del año 2004. En julio del año 2005, ha reinaugurado las instalaciones de la Unidad III para operar barcazas, contenedores y buques de porte reducido. Esta actividad acarrea serios inconvenientes a la ciudad, entre ellos, la dificultad para acceder con vehículos de gran porte al predio y el movimiento de camiones que se genera en el interior de la planta urbana, particularmente en un sector con mayor grado de ocupación residencial.</p> <p>Cabe señalar que en varias oportunidades, se han presentado propuestas que plantean su reconversión a usos recreativos: entre ellos, el anteproyecto de Ordenanza sobre el "Proyecto Parque del Río" (Expediente N° 4830/98) con el objeto de: <i>"Declarar de interés municipal la concesión del Puerto de Cabotaje, para su explotación como espacio de recreación, integrado a la planta urbana de la ciudad"</i>.</p> <p>Asimismo, el área es utilizada por los villenses como lugar de esparcimiento y de reunión de vecinos que aprovechan el parque que se desarrolla alrededor del puerto.</p>
Definiciones de la normativa vigente	"Área a Forestar"
Objetivos	<p>Objetivo general: Reconversión como puerto recreativo y deportivo.</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover el desarrollo de actividades náuticas y recreativas para Villa Constitución y su área de influencia (microregión). ▪ Fomentar el turismo regional como actividad proveedora de ingresos.
Acciones propuestas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestión entre los diferentes actores involucrados para convertir el Puerto de Cabotaje en un Puerto Náutico - Recreativo. ▪ Mejoramiento de los accesos vehiculares y peatonales al Puerto Náutico-recreativo. <ul style="list-style-type: none"> - Elaboración de un Estudio de Detalle, definiendo recorridos peatonales, bicisendas, recorridos vehiculares y estacionamientos. ▪ Preservación y refuncionalización de las instalaciones existentes. <ul style="list-style-type: none"> - Definición de un Plan de Obras, estableciendo etapas y tipo de gestión. ▪ Ordenamiento de usos <ul style="list-style-type: none"> - Definición de los usos permitidos

A3- Proyecto del Parque Ribereño (Paseo del Paraná)	
<i>Situación actual</i>	<p>El frente ribereño presenta la oportunidad de establecer un recorrido a lo largo de aproximadamente 2.500 metros lineales sobre la costa baja (desde el puerto de ultramar hasta la Zona Franca Santafesina), articulando la costa alta a través de calles transversales a jerarquizar. Recientemente, se ha desarrollado un tramo vial del paseo ribereño, de aproximadamente 8 cuadras de extensión entre calles 14 de Febrero y Entre Ríos.</p> <p>Existen antecedentes sobre la demanda de realización de "un paseo costanero" para la ciudad, articulando dos circuitos: uno inferior (Bv. Seguí) y otro superior (calle Colón). Dan cuenta de ello, los proyectos ingresados al H.C.M. en diciembre de 1998:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El Expediente N° 4829, con el objeto de "hacer reserva de los espacios necesarios para ser afectados mediante distintos proyectos, al Paseo Costanero de la ciudad, en dos circuitos, uno inferior y otro superior"; ▪ El expediente N° 5656, con el objeto de "declarar de interés municipal y establecer pautas de ejecución de las mejoras de Bv. Seguí entre Av 14 de Febrero y Av. San Luis, como inicio del circuito costero inferior.
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Zona de Estudio y/o Diseño Especial" (franja sobre barranca)</p> <p>"Zona a Forestar" (franja bajo barranca)</p>
Objetivos	<p>Objetivo General: Recuperación de la costa baja como parque ribereño y espacio público de la ciudad.</p> <p>Objetivos Particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Completar el paseo ribereño (Bv. Seguí) desde calle Entre Ríos hasta la Zona Franca Santafesina. ▪ Proteger las características naturales de la barranca. ▪ Reordenamiento de las viviendas de pescadores ubicadas en el área y relocalización de aquellas que no cumplan con esa condición.
Acciones propuestas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración de un Estudio de Detalle para el sector <ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de articulación vial y paseo de la costa (queda remitido al Programa de Recualificación de la Estructura Vial Primaria) - Definición del ordenamiento de usos (paseo, artesanías, parque) - Definición de un cronograma de obras para la realización del tramo de bulevar faltante, a los efectos de prever el traslado paulatino de los asentamientos irregulares - Forestación y parquización ▪ Programa de reordenamiento y/o realojamiento de los asentamientos irregulares <ul style="list-style-type: none"> - Gestiones para la obtención de tierras y definición de planes de construcción de vivienda social para los asentamientos irregulares existentes

A4- Proyecto de Recuperación de Playas Públicas	
<i>Situación actual</i>	<p>Existen sobre la ribera del río Paraná dos playas de uso público. Una de ellas, se localiza entre el puerto de ultramar (Unidad I y II) y el Club de Pescadores, con una extensión aproximada de 600 m y una superficie de dos hectáreas aproximadamente. La otra, más extensa, se desarrolla entre el Club Náutico y la Zona Franca, con un frente de aproximadamente 1.000 m. y una superficie de diez hectáreas. Ambas playas se encuentran en estado de abandono, requiriendo la realización de obras de saneamiento, control ambiental y acondicionamiento urbano para su funcionamiento y puesta en valor.</p> <p>Entre el ex Puerto de Cabotaje y el Club Náutico Villa Constitución, existe otro sector de playa de propiedad municipal (de aproximadamente 3 Has y 350 metros de extensión), que actualmente se está utilizando como depósito de basura. Este sector debería ser acondicionado, también, como playa pública.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Área a Forestar" (dos de las playas)</p> <p>Ninguna referencia (la playa próxima al puerto de ultramar)</p> <p>Sin embargo, por Ordenanza N° 1759 del año 1995, se crea la Comisión Pro-Preservación Área Costera, con el objeto de acondicionar el sector entre la prolongación de la calle 14 de Febrero hasta calle Newbery, exceptuando los espacios cedidos al Club Náutico Villa Constitución y al Club de Pescadores, con destino de balneario Municipal y práctica de actividades recreativas. Tiene como antecedente la creación, por parte de un grupo de vecinos, de una comisión Ad-Honorem destinada a mejorar el aspecto de la ciudad y a la defensa del medio ambiente.</p>
Objetivos	<p>Objetivo general: Recuperación de playas al uso público.</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dotar a la ciudad de nuevas áreas de recreación (balnearios). ▪ Lograr un contacto directo con el río. ▪ Convertir las playas en espacios atractivos para el turismo y la recreación, de alcance local y micro-regional.
Acciones propuestas	<p>Estudio específico para la relocalización de las viviendas precarias asentadas en los distintos sectores</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Definición de políticas a implementar ▪ Definición de las diferentes etapas de concreción <p>Saneamiento integral del sistema de playas públicas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificación de fuentes de contaminación ▪ Control del vertido de aguas servidas y desagües clandestinos. ▪ Limpieza y control de los espacios de playa <p>Dotación de equipamiento para las playas públicas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diseño de un catálogo de mobiliario y de elementos articuladores del espacio público de playas (prototipo para bares, recorridos peatonales, cerramientos, sombrillas, mesas) ▪ Diseño de la parquización y tipo de forestación permitida ▪ Preservación de la forestación existente <p>Mejora y diseño de la accesibilidad a los diferentes sectores de playa pública</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración de una propuesta integrada con el sistema de transporte público, en particular para la temporada estival ▪ Diseño y mejora de los accesos peatonales y vehiculares

A5- Proyecto del Parque Urbano ex Cilsa	
<i>Situación actual</i>	<p>Esta pieza urbana inserta en la barranca alta, se integra a la propuesta del plan referida a la conformación de un frente fluvial que articule espacios recreativos públicos y privados (reconversión del Puerto de Cabotaje, Club Náutico, etc.) a través de un circuito vehicular que se propone conectar la Reserva Municipal de la Isla del Sol con el área de desarrollo urbano que se emplaza entre el Barrio San Martín y la Zona Franca Santafesina.</p> <p>Además, la recuperación del predio de CILSA como el gran parque urbano de Villa Constitución se coloca como una oportunidad invaluable para completar y fortalecer, al mismo tiempo, el sistema de espacios recreativos de la ciudad y el conjunto de los recursos turísticos.</p> <p>El predio se ubica próximo al centro de la ciudad, y comprende una superficie de 16 has. Limita al sur con el barrio San Martín, al norte con calle Pampa y al oeste con la ruta provincial N° 21.</p> <p>Cilsa fue fundada en 1947 como una fábrica modelo de ciclo completo, es decir, de lana a tela. Llegó a tener un plantel de 500 empleados y alcanzó una producción cuya calidad le valió el reconocimiento nacional e internacional. Después de algunos intentos de reactivar la producción por parte de los obreros, la firma textil cerró sus puertas en 1998.</p> <p>Las instalaciones de la que alguna vez fuera una de las empresas textiles más importante del país fueron desmanteladas: sin embargo, vale destacar el esfuerzo de la Comisión Preservadora conformada por representantes de instituciones locales puesto en el mantenimiento del predio. Esta realiza tareas de desmalezado y limpieza del terreno para que se puedan desarrollar algunas actividades deportivas.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>El Plan Regulador de 1962, que establecía para el predio en cuestión un destino de uso industrial, fue modificado por Ordenanza 2434 / 2000, designándola como "Zonas en Estudio y/o Diseño Especial", prohibiendo su subdivisión.</p> <p>Entre los antecedentes se encuentran, además, las siguientes Ordenanzas y Resoluciones: Resolución HCM N° 97/2000 (Creación de la Comisión CILSA) Resolución del HCM N° 128 /2002 (Declara de Interés la Consulta Pública) Minuta de Comunicación HCM N° 1588 / 2005 (Pedido de Informes) Respuesta a la Minuta de Comunicación N° 1588 / 2005 (30 de junio de 2005) Ordenanza N° 3175 / 2005 HCM (ratifica el boleto de compra-venta)</p>
Objetivos	<p>Objetivo General: Recuperación para uso público y parque urbano, potenciando actividades recreativas y culturales</p> <p>Objetivos Particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservar el predio de la ex fábrica Cilsa como área unitaria ▪ Recuperar edificios e instalaciones para el desarrollo de actividades culturales y deportivas ▪ Preservar la forestación existente ▪ Asegurar el acceso y el uso público ▪ Promover la circulación peatonal y ciclovial
Acciones propuestas	<p>Elaboración de un proyecto urbano para el sector</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas destinadas a espacios verdes ▪ Áreas destinadas a edificios (según usos admitidos) ▪ Estructuras existentes a preservar <p>Protección de las características generales del paisaje natural</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mantenimiento de la forestación existente ▪ Recuperación del mirador de la cresta de barranca <p>Realización de las obras viales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Definición del acceso al predio en forma vehicular restringida y peatonal <p>Apertura de calle Colón</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Relocalización de asentamientos irregulares que actualmente ocupan la traza de calle Colón ▪ Creación de circuitos peatonales y ciclovías ▪ Definición del Plan de Obras y gestión para garantizar la realización del plan completo

DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CIUDAD DE VILLA CONSTITUCION
Convenio Municipalidad de Villa Constitución – Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

	<ul style="list-style-type: none">▪ Definición de las modalidades de gestión para llevar adelante el emprendimiento según los actores involucrados.▪ Licitación para la explotación de bares y/o restaurantes.
--	---

A6- Proyecto de Nuevo Desarrollo Urbano Barranca Alta	
<i>Situación actual</i>	<p>Sobre la barranca entre la Ruta provincial Nº 21, la Zona Franca y la calle Newbery se localiza un gran predio de aproximadamente 72 has, de propiedad privada, que actualmente tiene un uso rural. Resulta un predio de ubicación privilegiada respecto de la estructura urbana general.</p> <p>Recientemente, sus propietarios presentaron a las oficinas técnicas municipales un anteproyecto de urbanización residencial.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Zona en Estudio y/o Diseño Especial"</p>
Objetivos	<p>Objetivos general:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanización del área mediante un proyecto integral, asignándole un uso residencial dominante <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Asegurar el acceso y uso público de la barranca alta en el sector. ▪ Definir un núcleo central donde se promueva el establecimiento de usos especiales (comercios de grandes superficies, hoteles, etc.) y el aprovechamiento paisajístico del cañadón ▪ Articular la nueva urbanización con las áreas urbanas linderas, a través de la continuidad de los trazados ▪ Asegurar un área de fuelle con la Zona Franca Santafesina ▪ Definir los sitios para la localización de equipamientos comunitarios (educativo, comercial) ▪ Definir parámetros urbanísticos adecuados para incorporar el área a la planta urbana ▪ Asegurar que el nuevo proyecto de urbanización contemple la adecuada superficie de cesión de espacios para uso público.
Acciones propuestas	<p>Elaboración concertada de un proyecto base para el área que contemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Definición del trazado vial primario ▪ Creación de la calle colectora de la Ruta Nº 21. ▪ Puesta en valor del cañadón ▪ Ubicación de espacios verdes, comercios, edificación en altura, equipamiento ▪ Elaboración de parámetros normativos para la nueva urbanización ▪ Definición de factores de ocupación del suelo ▪ Tamaño mínimo de parcelas ▪ Condiciones de la ocupación (retiros) ▪ Usos admitidos (terciarios, residenciales, recreativos) ▪ Infraestructuras y parámetros de cesión de espacios públicos ▪ Definición de etapas de avance del proyecto <p>Elaboración de una estrategia de gestión por convenio entre la Municipalidad y los propietarios actuales.</p>

A7- Clubes Existentes (Club Mitre, Club de Pescadores y Club Náutico)	
<i>Situación actual</i>	<p>El Club Náutico Bartolomé Mitre se localiza en el ingreso a la Isla del Sol sobre al arroyo Pavón. Este club ha realizado varios planteos para que la provincia de Santa Fe ejecute las obras de saneamiento correspondientes en el brazo del arroyo Pavón, donde se vierten los efluentes cloacales de la ciudad. Por otro lado, este arroyo es el único acceso para la comunidad isleña y la principal salida para muchas familias de pescadores que tienen en esa actividad su único sustento. La contaminación que existe en las aguas barrosas y el medio ambiente provoca problemas graves para la salud de la población. En octubre de 2001, el gobierno provincial inició la gestión para el saneamiento del arroyo Pavón. La Municipalidad hizo detener la obra hasta tanto se concretara un estudio ambiental sobre sus efectos. Actualmente se encuentra todo paralizado.</p> <p>El Club Náutico Villa Constitución y el Club de Pescadores se localizan sobre la ribera del Paraná. El segundo es utilizado por parte de la población de Villa Constitución como playa, pero no cuenta con el equipamiento adecuado. El Club Náutico Villa Constitución presenta la mayor cantidad de actividades y equipamientos de la ciudad; por problemas de seguridad se ha realizado un cerco perimetral ciego en todo su contorno, por lo que se recomienda arbitrar los medios para modificarlo a fin de integrar el espacio del club al resto de la ribera.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Residencial de fin de semana" (Club Mitre) Ninguna referencia (Club de Pescadores) "Zona a Forestar" (Club Náutico Villa Constitución)</p>
Objetivos	<p>Objetivos general: Apertura de la ciudad al río, recualificando equipamientos recreativos-deportivos sobre la ribera del río Paraná y sobre las márgenes del arroyo Pavón.</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover nuevas actividades recreativas relacionadas al río y el arroyo ▪ Mantenimiento del equipamiento existente y sus actividades. ▪ Preservar y ampliar la forestación ▪ Eliminar obstáculos visuales ▪ Eliminar la contaminación del arroyo Pavón ▪ Controlar los rellenos artificiales si los hubiera (modificaciones de Línea de Ribera) ▪ Reorganizar funcionalmente (accesos) la ribera y el borde del arroyo
Acciones propuestas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración de los proyectos definitivos en forma consensuada (Municipalidad-Clubes) ▪ Protección de las edificaciones existentes. ▪ Realización de las obras necesarias para facilitar el acceso

3.3.b. Programa de Protección Paisajística y Ambiental

B1. Plan de Manejo para la Isla del Sol	
<i>Situación actual</i>	<p>La Isla del Sol (ex Isla Cafferata) fue declarada Reserva Natural Municipal por Ord. N° 1.402 en el año 1993 y pertenece al dominio de la Municipalidad de Villa Constitución, aunque es de jurisdicción provincial y es administrada por una Comisión de Apoyo. Cuenta con escasa infraestructura y control, existiendo cazadores furtivos e, incluso, un ocupante ilegal en uno de los sectores.</p> <p>Tiene una superficie de 120 Has, en gran parte de carácter aluvional, que fue adquiriendo sus actuales características a partir de la construcción de un dique de defensa (de 1800 m) en 1931. Se ingresa a ella a través del Camino de Las Piedras, que resulta transitable en días de lluvia por su mejorado, pero es de difícil acceso por la presencia de asentamientos precarios y por el estado de abandono del sector portuario adyacente.</p> <p>A pesar de no contar con un relevamiento exhaustivo de las especies, puede decirse que los albardones bajos se encuentran en buen estado de conservación (bosques de sauce criollo y aliso de río, principalmente), que en el interior aparecen lagunas de mediano tamaño bordeadas por comunidades herbáceas de distinto tipo y que en los sectores ocupados ilegalmente existen especies arbóreas exóticas (paraísos, bananos y tártago).</p> <p>Esto, sumado a la gran riqueza en cuanto a su fauna, especialmente por la variedad de aves, convierte al lugar en un ambiente de alta calidad paisajística y de características valiosas para desarrollar actividades recreativas y educativas (en inclusive turísticas) respetuosas del medioambiente y la biodiversidad.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>*Reserva Natural"</p> <p>El destino asignado a estas tierras requiere la definición de un instrumento específico.</p>
Objetivos	<p>Objetivo general: Protección, puesta en valor y desarrollo sustentable del área</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protección de las características generales del paisaje natural (ecosistemas típicos del valle de inundación del Paraná) ▪ Fortalecimiento de su carácter de espacio educativo y recreativo ▪ Dotación de infraestructura de servicio (accesos viales, recorridos peatonales, sanitarios, señalización, etc.) no agresivas con el medio ▪ Recuperación de las fracciones ocupadas ilegalmente ▪ Mejoramiento de su accesibilidad ▪ Logro de condiciones de sustentabilidad económica para el sector
Acciones propuestas	<p>Plan de Manejo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordenamiento de usos y ocupación posibles ▪ Sendas, cartelería, servicios, etc. ▪ Gerenciamiento <p>Proyecto de acceso y vinculación con el Paseo de la Costa y el Circuito de Tránsito Pesado Programa de rehabilitación del asentamiento irregular e incorporación socio-económica de su población (artesanías, servicios al visitante de la Isla, etc.) Resolución del actual conflicto con intruso</p>

B2. Plan Especial de Recuperación y Protección de la Desembocadura del Arroyo Pavón	
<i>Situación actual</i>	<p>El Arroyo Pavón colecta una cuenca de 3.224 km² y atraviesa un territorio predominantemente rural. Recibe las aguas del Arroyo El Sauce y del Canal Villa Constitución y está afectado en la cercanía de su desembocadura en el río Paraná por la creciente concentración urbana y fabril. Dos mil metros aguas abajo del cruce con la Ruta Nacional N° 21 posee un salto natural que queda incluido en una zona de gran atractivo paisajístico y características recreativas aunque el curso evidencia ya niveles importantes de contaminación. Aguas abajo de este salto se encuentra ubicada una industria productora de placas de aglomerado de madera. El arroyo ha sufrido el cambio de su cauce ya que ha sido desviado para facilitar el emplazamiento de sectores urbanizados cercanos a su desembocadura.</p> <p>El Canal Constitución, perteneciente a la cuenca del arroyo Pavón, se une a él en las cercanías del río Paraná. Atraviesa áreas urbanas y cuenta con la presencia de basurales y de sitios donde se vuelcan efluentes cloacales sin tratamiento. Sobre sus márgenes se localiza una instalación industrial destinada a la incineración de residuos patogénicos. Este canal está notablemente contaminado.</p> <p>Es particularmente preocupante la situación planteada por la presencia de un basural sobre las márgenes del Canal Constitución, situación que tiende a consolidarse a partir de la reciente adjudicación de una licitación para convertirlo en "relleno sanitario", aunque levemente desplazado, contraviniendo expresamente las bases del propio llamado a licitación que establecía una distancia mínima de 1000 metros a cualquier curso de agua.</p> <p>La situación se agrava, además, en el área próxima a la desembocadura del Pavón, donde confluye el Canal Constitución, ya que allí están localizadas las piletas de tratamiento de efluentes cloacales de la localidad de Villa Constitución y un asentamiento irregular de importantes dimensiones. Por otra parte, y en tanto un productor rural ha producido una canalización que desvía gran parte del caudal del arroyo, el último tramo antes de la desembocadura, donde desaguan las piletas, está acumulando barros que dificultan la degradación y circulación de los efluentes de las piletas. El nivel de contaminación que alcanza este último tramo afecta no sólo a los asentamientos irregulares próximos, sino también a las instalaciones del tradicional Club Náutico Bartolomé Mitre.</p> <p>En síntesis, en esta área se plantean como potencialidades la existencia de unas características paisajísticas singulares (relieve y flora del área donde se enclavan las piletas de tratamiento, la proximidad de la Isla del Sol, la proximidad del Monte Yenssen y sus instalaciones), y como problemas, la contaminación de las aguas y los suelos producida tanto por desechos residenciales como industriales y la desviación del curso que agrava el problema de la contaminación y afecta a una importante institución recreativa de la ciudad.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Residencial de Quintas"</p> <p>El destino asignado a estas tierras exige una actualización:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El sector se designa como distrito "Residencial de Quintas", en su mayor parte, sin plantear condicionamientos respecto las franjas a preservar de ocupaciones a lo largo de las márgenes del arroyo y el canal; ▪ Se desconocen algunos usos conflictivos existentes, como el autódromo, el basural (futuro relleno sanitario), la planta de tratamiento de efluentes cloacales y los asentamientos irregulares.
Objetivos	<p>Objetivo General: Saneamiento, protección y puesta en valor</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saneamiento integral del Arroyo Pavón (aún cuando su recorrido transcurre en el ámbito de otros distritos y cuando algunas fuentes de contaminación se encuentran fuera de la jurisdicción del Municipio de Villa Constitución) ▪ Recuperación del área de los saltos para su utilización recreativo-turística ▪ Saneamiento del canal Villa Constitución ▪ Recuperación del curso natural del Arroyo Pavón en las proximidades de su desembocadura ▪ Saneamiento y dragado del último tramo ▪ Recuperación ambiental y protección de las características paisajísticas del área de la

	desembocadura
Acciones propuestas	<p>Control de vertidos al arroyo aguas arriba de los saltos (Distritos Empalme Villa Constitución y Pavón)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colocación de estaciones de medición ▪ Monitoreo permanente ▪ Establecimiento de prohibiciones y controles <p>Recuperación del área de los saltos sobre el Arroyo Pavón (distrito Pavón)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limpieza del área y acondicionamiento general ▪ Forestación ▪ Instalación de equipamiento de servicios turístico-recreativos en el sector con cargo a mantenimiento y limpieza (convenio con concesionario privado) <p>Reconversión del basural ubicado sobre el Canal Constitución</p> <p>Reconversión del área del autódromo ubicado sobre el Canal Constitución</p> <p>Saneamiento del Arroyo Pavón aguas abajo y desembocadura</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Control de vertidos sobre Canal Constitución ▪ Control de vertidos sobre Arroyo Pavón ▪ Clausura actual desvío y restitución del curso natural del arroyo (por lo menos al curso de 1889) ▪ Dragado último tramo Pavón ▪ Resolución del desagüe de las piletas según alguna de las alternativas planteadas por la UNL <p>Recuperación ambiental y protección del área de la desembocadura</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Traslado de la población asentada en asentamientos irregulares ▪ Definición de un área de reserva y protección ambiental en la desembocadura ▪ Definición de un área de reserva y protección ambiental a lo largo de la ribera del arroyo (franja de protección que preserve camino de sirga) ▪ Definición de criterios para forestación, parquización y equipamiento del área de la desembocadura y de la franja ribereña <p>Ordenamiento de las posibilidades de uso y ocupación, referidas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanizaciones existentes ▪ Urbanizaciones aprobadas no efectivizadas ▪ Instalaciones recreativas existentes <p>Proyectos deportivos – recreativos - turísticos</p> <p>Las acciones planteadas requieren de la participación del Gobierno de la Provincia de Santa Fe (Ministerio de Recursos Hídricos y Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable) y del trabajo conjunto con las Comunas de Empalme y Pavón.</p>

B2.1 Proyecto de Parque Lineal del Canal Constitución	
<i>Situación actual</i>	Los dos predios destinados al futuro parque lineal se emplazan en una de las márgenes del Canal Constitución y se encuentran actualmente ocupados por el autódromo y por el relleno sanitario. Si bien se conectan entre sí, experimentan procesos diferentes y admiten desarrollos independientes. Su reconversión resulta necesaria porque se encuentran muy próximos a áreas residenciales existentes y en formación. El destino recreativo a futuro es obligado, especialmente en el caso del relleno sanitario.
Definiciones de la normativa vigente	"Residencial de Quintas" (a modificar)
Objetivos	Objetivo General: Preservación como áreas unitarias con destino deportivo-recreativo
Acciones propuestas	Definición de plazos para las reconversiones respectivas Definición de criterios generales de intervención en los espacios Definición de estrategias de gestión de los predios, por convenio entre la Municipalidad y los propietarios actuales, para promover un uso público

B3. Plan Especial de Protección y Ordenamiento del Arroyo del Medio y su Desembocadura (El Yaguarón)	
<i>Situación actual</i>	<p>Este curso de agua constituye el límite entre las provincias de Santa Fe y Buenos Aires, separando a los municipios de Villa Constitución y San Nicolás. Resulta uno de los cursos de agua más importantes del sur de Santa Fe, aunque nace en Provincia de Buenos Aires (Partido de Colón). Luego de un extenso recorrido, desemboca en el Río Paraná a través de un meandro -el canal El Yaguarón-, conformando un espacio natural de gran valor paisajístico y ambiental.</p> <p>A lo largo de las márgenes del arroyo, dentro del distrito Villa Constitución, se emplazan algunos usos residenciales y recreativos, en gran medida integrados a áreas de explotación rural, que evidencian deterioro tanto edilicio en general como en cuanto al espacio público (abandono, escaso aprovechamiento y deficiente accesibilidad). Aparecen así:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ al este de la ruta 21, el Barrio Fernández, de fin de semana, bastante consolidado, y el Club de la Ribera, que en su interior cobija instalaciones deportivas y recreativas -hoy deterioradas- y una pequeña urbanización de fin de semana del tipo "barrio cerrado"; ▪ al oeste de la ruta 21, una urbanización de fin de semana no efectivizada, y un predio recreativo-religioso, con anfiteatro natural. <p>El área de la desembocadura (El Yaguarón), en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, fue declarada como reserva ambiental (cuentan con un balneario y camping), y en Santa Fe, existe una iniciativa en el mismo sentido dentro de la legislatura, que propone su incorporación al conjunto de Áreas Naturales Protegidas provinciales como "reserva privada de usos múltiples". Este sector -de propiedad privada- posee diferentes ambientes naturales, entre los que resaltan las altas barrancas sobre el Paraná (entre 15 y 20 m) y su bosque, así como los bajíos y selva ribereños; ambientes de gran riqueza en materia de flora y fauna. Presenta, además, sectores destinados a la explotación agropecuaria. Ha sufrido diferentes intervenciones humanas que dañaron y afectaron el ambiente original (actividad ganadera, plantaciones de especies exóticas, cercanía de la industria de alto impacto), por lo que resulta importante asegurar su protección para el futuro.</p> <p>Tanto las márgenes del arroyo como el sector del Yaguarón constituyen áreas valiosas en el orden de lo ambiental como en sus potencialidades turísticas y recreativas; sin embargo, son subestimadas por la población -a la luz de las entrevistas realizadas-. A ello se suma el riesgo que la presión de la industria ejerce sobre ellas por su particular posición y las dificultades que entraña para la gestión de proyectos sobre estos espacios en los que se encuentran involucradas múltiples jurisdicciones (diferentes provincias y diferentes municipios).</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Área a Forestar", "Zona Industrial" y "Residencial de Fin de semana"</p> <p>El destino asignado a estas tierras exige una actualización:</p> <p>El sector de la desembocadura (El Yaguarón) se designa como "Área a Forestar", desconociendo los daños que podrían generarse en los ecosistemas naturales del lugar, y como "Zona Industrial", permitiendo que la industria avance peligrosamente sobre el espacio más vulnerable;</p> <p>Las márgenes del arroyo se destinan a "Zona Residencial de Fin de semana", en una franja que parece excesiva y desconoce usos recreativos ya instalados, promoviendo la subdivisión del suelo.</p>
Objetivos	<p>Objetivo general: Saneamiento, protección y puesta en valor</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservación de las condiciones naturales de las márgenes y del sector de la desembocadura; ▪ Fortalecimiento de su valor como elemento patrimonial y como potencial recurso turístico y recreativo, tanto local como regional; ▪ Mejoramiento de la accesibilidad a los espacios recreativos existentes; ▪ Conformación de una franja de reserva ambiental de carácter regional interprovincial.

Acciones propuestas	<p>Protección del curso del Arroyo del Medio</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Control de vertidos▪ Monitoreo permanente a partir de la colocación de estaciones de medición▪ Coordinación de acciones con el Municipio de San Nicolás (Pcia. de Buenos Aires). <p>Protección de las riberas</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Gestión ante organismos nacionales competentes de la definición de la Línea de Ribera (a fin de deslindar dominios públicos y privados, así como de fijar áreas afectadas por el camino de sirga, que deben ser preservadas de ocupación);▪ Definición de criterios comunes para el control con el Municipio de San Nicolás (Pcia. de Buenos Aires). <p>Ordenamiento de las posibilidades de uso y ocupación referidas a:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Urbanizaciones existentes▪ Urbanizaciones aprobadas no efectivizadas▪ Instalaciones recreativas existentes▪ Proyectos deportivos - recreativos - turísticos <p>Protección del área de la desembocadura (El Yaguarón)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Declaración como Reserva Privada de Usos Múltiples por parte de la provincia de Santa Fe (Ley N° 12.175 sobre Áreas Naturales Protegidas)▪ Definición de un Plan de Manejo (forestación, usos permitidos) <p>Gestión conjunta para la protección de la ribera aguas arriba (viejo Molino - distrito San Nicolás)</p>
----------------------------	---

3.3.c. Programa de Puesta en Valor de Áreas y Sitios Singulares

C1. Plan Especial de Recuperación y Protección del Barrio Talleres	
<i>Situación actual</i>	<p>Los barrios Talleres I y II, Congreve y Hoppe -más conocidos en su conjunto como Barrio Talleres-nacen y se desarrollan conjuntamente con el ferrocarril y con la consolidación del puerto (año 1888), constituyendo por este motivo testimonios insustituibles de la etapa inicial de formación de la ciudad.</p> <p>Estos barrios han sufrido escasas transformaciones y mantienen en gran medida las características generales del tejido, a la vez que conservan algunos ejemplares de la arquitectura original, aunque a menudo con altos niveles de deterioro. Entre los edificios de valor histórico que aún subsisten es posible citar el edificio de la Biblioteca Pública Bartolomé Mitre (de 1921), anexa a la Escuela Teórico-Práctica Ferrocarrilera.</p> <p>Sin embargo, se han producido importantes transformaciones en su entorno inmediato: la desafectación del ramal ferroviario en su ingreso a puerto, la reconversión de la antigua Estación Ferroviaria, el proyecto de 400 viviendas del Plan Federal y el proyecto de un importante equipamiento polideportivo en el área de la ex planta de impregnación de durmientes.</p> <p>Por estos motivos parece importante establecer instrumentos urbanísticos que permitan la protección de las características más sobresalientes.</p> <p>El área que será sometida a acciones de protección -aunque de distinto grado y carácter- se corresponde con el sector delimitado por la poligonal definida por las calles 14 de Febrero, Dorrego, 9 de Julio, Islas Malvinas, Avellaneda y Brown.</p>
Definiciones de la normativa vigente	<p>"Residencial uni y bifamiliar"</p> <p>El destino asignado a estas tierras requiere la definición de normas específicas de preservación arquitectónica-urbanística.</p>
Objetivos	<p>Objetivo general: Protección, puesta en valor y desarrollo sustentable</p> <p>Objetivos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protección de las características generales del paisaje urbano ▪ Rehabilitación y puesta en valor del sitio urbano ▪ Protección y rehabilitación de edificios singulares ▪ Logro de condiciones de sustentabilidad económica para el sector
Acciones propuestas	<p>Plan Especial Barrio Talleres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificación y Catalogación de edificios de valor histórico y/o cultural ▪ Determinación de grados de protección ▪ Identificación de sitios de valor urbanístico ▪ Definición de una normativa particularizada para los sitios perimetrados ▪ Identificación de proyectos particulares sobre el espacio público ▪ Identificación de edificios a rehabilitar <p>Implementación de un programa de desarrollo económico sustentable para el Barrio Talleres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de los Inclusión vecinos del área en torno a un proyecto de actividad económica asociado al perfil del área (por ejemplo, feria finsemanal de antigüedades) <p>Definición de un Convenio de protección Urbanística del Barrio Talleres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Concertación entre el Municipio y los vecinos, intentando sumar a actores económicos de la ciudad.

C2. Proyecto de Protección del Predio del Cristo Rey y Monte Yenssen	
<i>Situación actual</i>	El predio es propiedad de la congregación religiosa "Hijas de Cristo Rey" desde el año 1963. En él se emplazaba, originalmente, el chalet del Superintendente del Ferrocarril construido estimativamente en la última década del 1800. Se trata de una parcela de grandes dimensiones, con una antigua forestación, destinado a actividades educativas. Ha sufrido diferentes agresiones, tanto por factores externos (intentos de intrusión, descarga cloacal próxima) e internos (ampliaciones que no respetaron la edificación existente, deforestación).
Definiciones de la normativa vigente	"Residencial de Quintas" (a modificar)
Objetivos	Preservación como área unitaria orientada a actividades educativas o culturales
Acciones propuestas	<p>Ordenamiento especial</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protección de los ejemplares arbóreos existentes ▪ Programa de Reforestación ▪ Definición de criterios para futuras ampliaciones (valores máximos de ocupación, definiciones volumétricas, etc.) y para la rehabilitación del casco original ▪ Definición de criterios para la concreción de un cerco perimetral <p>Definición de estrategia de defensa contra la intrusión</p> <p>Contribución a la elaboración de un proyecto de gestión complementario a la actividad actual para el logro de un desarrollo económico sustentable (por ejemplo, hospedaje para retiros espirituales, albergues estudiantiles)</p>

ANEXO

ESPECIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO PROPUESTOS PARA CADA UNA DE LAS ÁREAS

Especificación provisoria hasta tanto la Municipalidad elabore la ordenanza correspondiente a la localización se usos.

Áreas de uso residencial

En las distintas áreas residenciales se permite la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Servicios personales varios: todos los indicados excepto "servicio de cementerio privado" y "servicio panteón social".
- Servicios relacionados con películas cinematográficas, radio: "alquiler de películas para video"
- Servicios de reparación de artículos personales: "reparación de calzado y otros artículos de cuero", "reparación de artículos eléctricos y electrónicos de uso doméstico y personal", "reparación de relojes y joyas", "reparación de bicicletas", "reparación de equipos de refrigeración y de calefacción domiciliarias", "reparación de tapicerías en general" (no del automóvil), "reparación de equipos de computación", "reparación de cerraduras".
- Servicios profesionales y técnicos: todos los que aparecen indicados en el nomenclador, excepto "servicio de decapado", "servicio de construcción en fábrica y de reparación para metales, tornos y materiales", "servicio de asesoramiento técnico en mecánica", "servicio de control de instrumentos de gas para redes", "entrega de granos", "entrega de cereales y oleaginosas", "exportaciones de productos y mercaderías".
- Transporte terrestre: "agencia de remises"
- Comercio al por menor de productos alimentarios: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por menor de artículos varios: "Farmacia", "Herboristería", "Perfumería".
- Cigarrerías y agencias de lotería y otros juegos de azar: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de diversión y esparcimientos varios: "gimnasio".

Por su lado, queda expresamente prohibido en las distintas áreas residenciales la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Servicios de diversión y esparcimientos varios: "salones de fiesta infantiles", "confitería bailable", "cantina bailable", "salones de fiesta en general".
- Depósitos y almacenamiento

- Comercio al por mayor
- Industria manufacturera

Áreas de uso residencial de fin de semana:

En las distintas áreas de uso residencial de fin de semana sólo se permite la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Comercio al por menor de productos alimentarios: todos los indicados en el nomenclador.
- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de diversión y esparcimientos varios: "cancha de tenis", "cancha de paddle", "cancha de fútbol", "cancha de bochas", "cancha de pelota – paleta", "explotación de piscinas".

Áreas de uso industrial:

En las distintas áreas de uso industrial se permite la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

Sector industrial ubicado sobre la acera este de la ruta N° 21

- Industria básica de hierro y acero: todos los indicados en el nomenclador.

Sector industrial del barrio Luzuriaga

- Fabricación de cuchillería y herramientas manuales: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos metálicos estructurales: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de otros productos metálicos excepto maquinarias y equipos: todos los indicados en el nomenclador.
- Construcción de motores y turbinas: todos los indicados en el nomenclador.
- Construcción de maquinarias y equipos para la industria: todos los indicados en el nomenclador.
- Construcción de otras maquinarias y equipos: todos los indicados en el nomenclador.
- Construcción de maquinarias y aparatos industriales eléctricos: todos los indicados en el nomenclador.

Extensión del área de uso industrial sobre la acera oeste de la ruta N° 21

- Fabricación de pinturas, barnices y lacas: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de jabones y preparados de limpieza: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos diversos derivados del petróleo: “fabricación de bolsas de polietileno”.
- Industria de llantas y cámaras: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de otros productos de caucho: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de otros productos de plásticos: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos de arcilla para la construcción: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos minerales no metálicos: todos los indicados en el nomenclador.
- Industria básica de hierro y acero: todos los indicados en el nomenclador excepto “fundición, altos hornos y acerías; producción de lingotes”.

Parque industrial

Los indicados en el decreto provincial que autoriza la instalación del parque industrial.

Área de extensión del uso industrial al oeste del parque industrial

- Fabricación de envases y cajas de papel y cartón: todos los indicados en el nomenclador.
- Hilado, tejido y acabado de textiles: todos los indicados en el nomenclador.
- Artículos confeccionados de materiales textiles: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de tejido de punto: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de tapices y alfombras: todos los indicados en el nomenclador.
- Cordelería: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de prendas de vestir excepto calzados: todos los indicados en el nomenclador.
- Accesorios relacionados con la industria textil: todos los indicados en el nomenclador.
- Industria de preparación y teñido de pieles: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos del cuero y sucedáneos del cuero: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado: todos los indicados en el nomenclador.
- Aserraderos, talleres de acepilladura: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña: todos los indicados en el nomenclador.

- Fabricación de otros productos de madera y de corcho: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de muebles y accesorios excepto los metálicos: todos los indicados en el nomenclador.
- Industrias editoriales e industrias conexas: todos los indicados en el nomenclador.

Queda expresamente prohibido en toda la jurisdicción del distrito Villa Constitución la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Curtiduría y talleres de acabados: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de pulpa de madera y cartón: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de sustancias químicas industriales: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de abonos y plaguicidas: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de otros productos químicos: todos los indicados en el nomenclador.
- Refinerías de petróleo: todos los indicados en el nomenclador.

Corredores comerciales (uso mixto residencial-comercial):

En las distintas áreas de uso mixto (residencial comercial) se permite la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

Corredor 1 (San Martín)

- Servicios personales varios: todos los indicados excepto "servicio de cementerio privado" y "servicio panteón social".
- Servicios relacionados con películas cinematográficas, radio: "alquiler de películas para video"
- Transporte terrestre: "agencia de remises"
- Cigarrerías y agencias de lotería y otros juegos de azar: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio minorista de textiles, prendas de vestir y cueros: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio minorista de artículos varios: "Venta de artículos de tapicería"; "Venta de muebles de oficina", "Venta de muebles de cocina", "Venta de muebles de hierro", "Venta de muebles para niños", "venta de instrumentos musicales", "Juguetería", "Cotillón", "Librería", "Papelería", "Venta de video games", "Farmacia", "Herboristería", "Perfumería", "Venta de artefactos del hogar", "Venta de relojes y joyas", "Venta de aparatos y artículos de fotografía", "Venta de artículos de fantasía y bijouterie", "Venta de antigüedades y objetos de arte", "Cuadros, marcos y reproducciones", "Venta de artesanías",

“Talabartería”, “Venta de artículos de decoración”, “Venta de artículos de mimbre”, “Venta de teléfonos celulares”.

- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de alojamiento, comida y hospedaje: todos los indicados en el nomenclador excepto alojamientos por hora y campamentos.
- Comunicaciones: todos los indicados en el nomenclador.
- Establecimientos y servicios financieros: todos los indicados en el nomenclador.
- Bienes Inmuebles: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios profesionales y técnicos: todos los que aparecen indicados en el nomenclador, excepto "servicio de decapado", "servicio de construcción en fábrica y de reparación para metales, tornos y materiales", "servicio de asesoramiento técnico en mecánica", "servicio de control de instrumentos de gas para redes", "entrega de granos", "entrega de cereales y oleaginosas", "exportaciones de productos y mercaderías".
- Servicios médicos y odontológicos: todos los indicados en el nomenclador excepto “Hospitales”, “Sanatorios”, “Sanatorio psiquiátrico”.
- Servicios de Asociaciones comerciales y profesionales: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de diversión y esparcimientos varios: “Salón de billar, pool”, “Video juegos”, “Salón de bowling”

Corredor 2 (14 de febrero) y Corredor 3 (Presbítero Segundo)

- Servicios personales varios: todos los indicados excepto "servicio de cementerio privado" y "servicio panteón social".
- Servicios relacionados con películas cinematográficas, radio: "alquiler de películas para video"
- Transporte terrestre: "agencia de remises"
- Cigarrerías y agencias de lotería y otros juegos de azar: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por menor de productos alimentarios: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio minorista de textiles, prendas de vestir y cueros: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio minorista de artículos varios: todos los indicados en el nomenclador excepto venta de garrafas.
- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Comunicaciones: todos los indicados en el nomenclador.
- Establecimientos y servicios financieros: todos los indicados en el nomenclador.
- Bienes Inmuebles: todos los indicados en el nomenclador.

- Servicios profesionales y técnicos: todos los que aparecen indicados en el nomenclador, excepto "servicio de decapado", "servicio de construcción en fábrica y de reparación para metales, tornos y materiales", "servicio de asesoramiento técnico en mecánica", "servicio de control de instrumentos de gas para redes", "entrega de granos", "entrega de cereales y oleaginosas", "exportaciones de productos y mercaderías".
- Servicios médicos y odontológicos: todos los indicados en el nomenclador excepto "Hospitales", "Sanatorios", "Sanatorio psiquiátrico".
- Servicios de Asociaciones comerciales y profesionales: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de diversión y esparcimientos varios: "Salón de billar, pool", "Video juegos", "Salón de bowling", "gimnasio".

Corredor 4 (Pampa):

- Servicios personales varios: todos los indicados excepto "servicio de cementerio privado" y "servicio panteón social".
- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de alojamiento, comida y hospedaje: todos los indicados en el nomenclador excepto alojamientos por hora y campamentos.

Queda expresamente prohibido en todos los corredores de uso mixto (residencial -comercial) la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Venta al por menor de artículos varios: "Desarmaderos", "Venta de hierro", "Venta de chatarra, rezagos y sobrantes de la producción", "Venta de pirotecnia".
- Depósitos y almacenamiento
- Comercio al por mayor
- Industria manufacturera

Áreas de uso mixto (residencial- grandes superficies comerciales - industria bajo impacto):

En las distintas áreas de uso mixto se permite la instalación de los siguientes usos del suelo industriales y comerciales, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Envasado y fabricación de frutas y legumbres: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos de panadería y elaboración de pastas: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de cacao, chocolates y artículos de confitería: todos los indicados en el nomenclador.

- Elaboración de productos alimenticios diversos: todos los indicados en el nomenclador.
- Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas: todos los indicados en el nomenclador.
- Aserraderos, talleres de acepilladura y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Fábrica de envases y otros productos de madera y caña: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de muebles y accesorios: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de envases y cajas de papel y cartón: todos los indicados en el nomenclador.
- Industrias editoriales y conexas: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana: todos los indicados en el nomenclador.
- Otras industrias manufactureras: todos los indicados en el nomenclador, excepto “molienda de escombros”.
- Comercio al por mayor de sustancias químicas industriales y materias primas: sólo “distribución y venta de gas licuado” y “distribución y venta de carbón”.
- Comercio al por mayor de porcelana, losa, vidrio y materiales para la construcción: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por mayor de productos metálicos: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por mayor de maquinarias y equipos industriales, comerciales y domésticos: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por mayor y al por menor de artículos varios: todos los indicados en el nomenclador para ambos casos.
- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Depósitos y almacenamientos: todos los indicados en el nomenclador.
- Comunicaciones: todos los indicados en el nomenclador.
- Establecimientos y servicios financieros: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de diversión y esparcimientos varios: "confitería bailable", "cantina bailable", "cancha de tenis", "cancha de paddle", "cancha de fútbol", "cancha de bochas", "cancha de pelota – paleta", "explotación de piscinas", "Salón de billar, pool", "Video juegos", "Salón de bowling", "gimnasio".
- Servicios de reparación de artículos personales: todos los indicados en el nomenclador.
- Playas de camiones

En las distintas áreas de uso mixto queda expresamente prohibido la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con los que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Curtiduría y talleres de acabados

- Fabricación de sustancias químicas básicas
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas
- Fabricación de productos farmacéuticos y medicinales
- Fabricación de otros productos químicos
- Fabricación de productos derivados del petróleo
- Fabricación de vidrio y de productos de vidrio
- Fabricación de productos de arcillas para la construcción
- Industria básica de hierro y acero
- Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos
- Fabricación de productos metálicos estructurales
- Fabricación de otros productos metálicos
- Construcción de motores y turbinas
- Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura
- Construcción de maquinarias para trabajar los metales
- Construcción de maquinarias y equipos para la industria
- Construcción de otras maquinarias
- Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos: todas las sub-categorías
- Servicios de alojamiento, comida y hospedaje en restaurantes, cafés y otros

Área de puerto recreativo:

En el área de puerto recreativo se permite la instalación de los siguientes usos del suelo, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el "Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución":

- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de diversión y esparcimientos varios: "gimnasio".
- Comercio minorista de textiles, prendas de vestir y cueros: "Venta de indumentaria deportiva".
- Comercio minorista de artículos varios: "Venta de artículos deportivos", "Venta de artículos náuticos".