

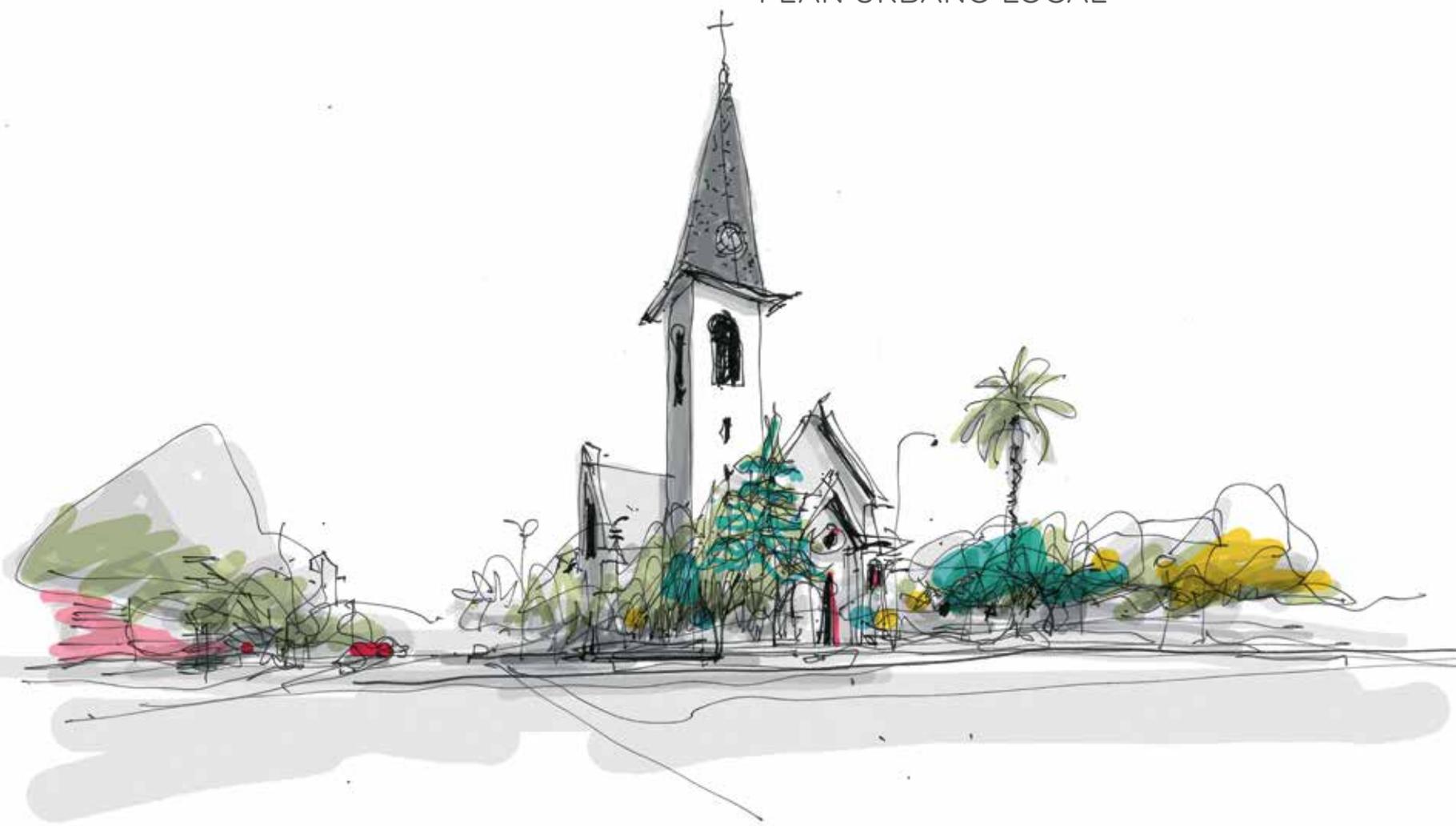


ESTRATEGIAS
LOCALES
UN PLAN
METROPOLITANO



Arroyo Seco 2030

PLAN URBANO LOCAL





ARROYO SECO
MUNICIPALIDAD





Arroyo Seco 2030



PLAN URBANO LOCAL



Imagen aérea Arroyo Seco. 2014



Estimados vecinos y vecinas:

Como intendente de la ciudad de Arroyo Seco me es muy grato presentarles el Plan Urbano Local Arroyo Seco 2030, que ha surgido de un importante proceso de participación encauzado en el Área Metropolitana de Rosario.

Nuestra ciudad ha crecido mucho en los últimos años, ha sido el lugar elegido para vivir por parte de muchas familias de nuestra región, se ha transformado en un centro comercial y de servicios de referencia a nivel metropolitano. Cuenta con un potencial muy grande dado por la presencia del río Paraná y del arroyo Seco. Dispone de terrenos ubicados en una posición estratégica que debemos resguardar, para generar una estructura urbana conformada por espacios públicos y un sistema vial acorde al crecimiento que hemos alcanzado. Queremos y necesitamos seguir ofreciendo las mejores condiciones de vida para que las familias decidan permanecer en nuestra localidad. Por eso, es importante que reorientemos su desarrollo, que definamos -entre otras cosas- con una mirada integral la localización adecuada de las implantaciones productivas para que no entren en conflicto con las áreas residenciales, para que transporte de cargas no impacte en el desarrollo local.

Elaborar un Plan implica pensar juntos el futuro de nuestra localidad visualizando sus posibilidades de transformación urbanística con una mirada a 10 o 15 años, y eso hemos hecho convencidos de que tomaremos mejores decisiones en el quehacer diario si tenemos en claro un proyecto a más largo plazo. Este Plan incluye posibles proyectos estratégicos que podremos impulsar junto a localidades vecinas, con una perspectiva metropolitana y regional. Existen importantes iniciativas a potenciar a partir de establecer consensos y pautar acciones comunes con otras co-

munas y municipios del Área Metropolitana de Rosario.

Esta iniciativa que encauzamos en la ciudad se llevó adelante gracias a nuestra incorporación al programa “26 Estrategias Locales, Un Plan Metropolitano”, junto a doce comunas y municipios que constituyen el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM- ROSARIO) y que fueron integradas en una primera fase de su implementación.

Agradecemos muy especialmente a las distintas instituciones que participaron en su elaboración, coordinadas por el ECOM (CONICET - INTA - Universidad Nacional de Rosario y Colegio de Arquitectos), prestando colaboración técnica y aportando personal idóneo que se sumó a la tarea encauzada por los equipos técnicos del ECOM y por nuestro personal técnico local.

Su realización fue posible gracias al apoyo del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI) encuadrado en el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda del Gobierno Nacional, y al financiamiento aportado por el programa, por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y por el Gobierno de la provincia de Santa Fe.

Estamos seguros de que esta experiencia marcará un rumbo a seguir impulsando la transformación positiva de nuestra ciudad para mejorar la calidad de vida de nuestra gente.

Dr. Nizar Esper

Intendente de Arroyo Seco

ÍNDICE

10

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1.

CARACTERIZACIÓN DE LA LOCALIDAD

Ubicación en el territorio metropolitano 18

Descripción general de la localidad20

Proceso de urbanización 21

- Configuración actual y cambios de uso de suelo 21

- Transformaciones recientes 22

- Caracterización del suelo rural 25

CAPÍTULO 2.

DIAGNÓSTICO

Sistemas Generales	30
• Sistema vial jerárquico	30
• Sistema ferroviario	30
• Sistema de espacios verdes	30
• Equipamientos urbanos significativos	32
• Patrimonio urbano-arquitectónico de valor	36
Ejes temáticos sectoriales	39
• Urbanización y vivienda	39
• Déficit habitacional	40
• Estado de las infraestructuras y los servicios	46
• Desarrollo del suelo periurbano y rural	51
• Accesibilidad y movilidad	54
• Desarrollo industrial y productivo	54
Principal normativa vigente	56
Síntesis de los principales problemas urbanísticos	58
Identificación de las potencialidades locales	63

CAPÍTULO 3.

PROPUESTA

Relación entre el Plan Metropolitano y el Plan Urbano Local	66
• Criterios generales	66
• Criterios particulares adoptados para las localidades del CSM	68
Síntesis de las estrategias de desarrollo para el CSM	75
Objetivos de transformación urbana	80
Criterios de urbanización a nivel local	82
Políticas y acciones para el desarrollo local	84
• Definición de nuevas políticas de urbanización y vivienda	84
• Optimización de recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes	86
• Reorganización de la accesibilidad y conectividad	86
• Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios	88
• Dotación de equipamientos, infraestructuras y servicios	88
• Modelo Integrado de las estrategias para el desarrollo local	94
Grandes operaciones estructurales	96
Instrumentos normativos y de gestión	110
• Normas urbanísticas generales	110
• Normas urbanísticas particulares	110
• Reglamento de edificación	112
• Instrumentos de gestión para la concertación	112
• Instrumentos de redistribución de los beneficios del desarrollo urbano	113

INTRODUCCIÓN

12

La dimensión metropolitana resulta hoy una condición indispensable para abordar las complejas transformaciones existentes en el territorio actual, a fin de proyectar de manera conjunta el desarrollo de un Área Metropolitana más equitativa, consensuada e integrada. La ciudad de Rosario, cabecera del área, desarrolló una amplia trayectoria en materia de planificación urbanística. Desde las primeras décadas del siglo XX, junto a la aprobación del primer Plan Regulador de la ciudad en 1935, la mirada ampliada al territorio regional ha resultado esencial en la definición de los distintos lineamientos planteados por los diversos planes y estudios urbanos propuestos; entre los más recientes, el Plan Director de Rosario 2001, el Plan Urbano 2007-2017 y el Plan Estratégico Rosario Metropolitano (PERM)¹.

Esos instrumentos marcaron un rumbo a seguir constituyendo importantes antecedentes en materia de planificación del Área Metropolitana de Rosario (AMR), la cual toma mayor impulso a partir de 2010 con la creación del Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM), organismo que involucra hoy una asociación voluntaria de 25 localidades que rodean a la ciudad de Rosario. Este Ente se conforma como un ámbito de planificación y gestión de iniciativas metropolitanas, configurándose como referente en la coordinación y promoción de políticas públicas consensuadas; también, se consolida como un actor clave en la asistencia a las comunas y municipios que lo integran, para desarrollar sus propios instrumentos de planificación local: los Planes Urbanos locales (PUL).

Con la promulgación de la Ley Provincial de Áreas Metropolitanas N° 13532 en abril de 2016, impulsada por el gobierno de la

Provincia de Santa Fe, se le otorga al ECOM Rosario el estatus de Ente Público No Estatal. Se impulsa con esta ley la creación de otros entes de coordinación entre ciudades y comunas de una determinada región de la provincia de Santa Fe y se establece que la naturaleza de la asociación será la de gestionar, planificar, coordinar y promover distintas políticas acordadas entre las diferentes localidades que la integran, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En este contexto y aprovechando las sinergias logradas se puso en marcha el Programa “26 estrategias locales, un plan metropolitano”, mediante el cual se inició un proceso que en una primera fase incluye la elaboración de los Planes Urbanos Locales (PUL) de trece comunas y municipios del Área Metropolitana de Rosario, entre los que se encuentra el Municipio de Arroyo Seco.

Esta iniciativa viene a solucionar un problema importante para la mayor parte de las localidades del área, las cuales no cuentan con instrumentos de planificación actualizados que incorporen herramientas acordes a las necesidades actuales. A nivel local, el único municipio del AMR que dispone de un plan urbano de estas características es la ciudad de Rosario. Ante esta situación, la mayoría de las localidades se regula con las Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano que establece el Decreto Provincial N° 7317/67 y N° 563/78; o en el mejor de los casos con normas locales parciales o con planes desactualizados.

La elaboración del “Plan Urbano Local Arroyo Seco 2030” supone no sólo la actualización y reformulación implícita del cuerpo

1. Ver Cuaderno N° 2 ECOM, 2014. Disponible en <http://www.ecomrosario.gob.ar>

normativo vigente, sino, sobre todo, su adecuación a los objetivos y políticas concertadas a nivel metropolitano. Los proyectos y propuestas urbanísticas que se planteen en Arroyo Seco juegan un papel clave en la consolidación de un plan metropolitano, conformado por las Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT) definidas para el AMR, y acordado en Mayo de 2014 por los 21 intendentes y presidentes comunales integrantes en ese entonces del ECOM. Los nuevos compromisos asumidos a escala metropolitana obligan a la localidad a repensar sus propuestas y revisar su cuerpo normativo, a fin de actualizarlo encuadrando los lineamientos a seguir, para encauzar tanto el desarrollo local como propiciar simultáneamente el desarrollo metropolitano. Se hace necesario reforzar los instrumentos que faciliten una gestión asociativa entre el sector público y el sector privado, como también el desarrollo de proyectos estratégicos en forma conjunta con otras localidades, que puedan encontrar financiamiento por parte del gobierno provincial y nacional. En la práctica, los procesos de planificación territorial metropolitana, así como su integración con los procesos de planificación urbana local, se presentan como una arena compleja, dinámica y cambiante en sus entornos y desafíos. Los mismos requieren nuevas modalidades de gestión del territorio con un fuerte sentido de innovación y participación de las comunidades sobre las que se despliegan.

Comprender que la ciudadanía, a través de las instituciones que la representan, debe constituirse como sujetos protagonistas de estas definiciones, es clave a los fines de iniciar un proceso de planificación territorial integral, inclusivo y participativo. Con este objetivo y para consensuar los lineamientos a seguir se han desarrollado, en el curso del año 2015 y 2016, jornadas de trabajo con la participación del conjunto de localidades que integran el

Corredor Sur Metropolitano (CSM), en las cuales participaron los técnicos designados por la localidad de Arroyo Seco. Más recientemente se llevó adelante una jornada intensa de trabajo para elaborar un diagnóstico sobre la situación urbanística general de la ciudad, y para debatir –junto a las fuerzas vivas, su intendente, funcionarios, actores políticos, empresarios y personal técnico– la propuesta preliminar de plan. Se analizaron en esa instancia las principales temáticas a tener en cuenta para la elaboración del Plan Urbano Local, profundizando aspectos generales y particulares de las Directrices de Ordenamiento Territorial.

Entre Noviembre de 2016 y Mayo de 2017, se realizaron 13 jornadas participativas de esas características en las localidades del Corredor Sur, Corredor Norte y Cuadrante Oeste Metropolitanos, integradas al programa. El desarrollo de los encuentros se llevó adelante bajo la metodología de taller, generando mesas de trabajo que abordaron los procesos de planificación territorial en dos momentos diferentes. En una primera instancia, se llevó adelante un mapeo de los problemas prioritarios y, en una segunda instancia, se realizó un mapeo de estrategias acordadas a fin de caracterizar y ponderar las alternativas de solución a los mismos.

El taller desarrollado en el municipio de Arroyo Seco contó con una importante participación ciudadana, abarcando una amplia heterogeneidad de representaciones: miembros de la sociedad civil, empresarios, desarrolladores inmobiliarios, vecinos y funcionarios del gobierno local y provincial. Contar con esta multiplicidad de actores permitió el intercambio de miradas, a veces contrapuestas, en un clima de trabajo colaborativo y propositivo. Con las conclusiones obtenidas del proceso participativo en-

14 cauzado, se procedió a efectuar la revisión final del documento de plan, cuyo texto es el que se presenta en esta oportunidad.

El proceso en curso en el AMR, encuadrado en el Programa “26 estrategias locales, un plan metropolitano”, es inédito en el país y la región. Su desarrollo es posible gracias a la colaboración, participación e involucramiento de los actores políticos e institucionales que integran el ECOM Rosario y a la colaboración y el aporte financiero del gobierno nacional y provincial. A todos ellos, nuestro profundo y sincero agradecimiento.

DIRECCIÓN GENERAL ECOM Rosario
Septiembre de 2017

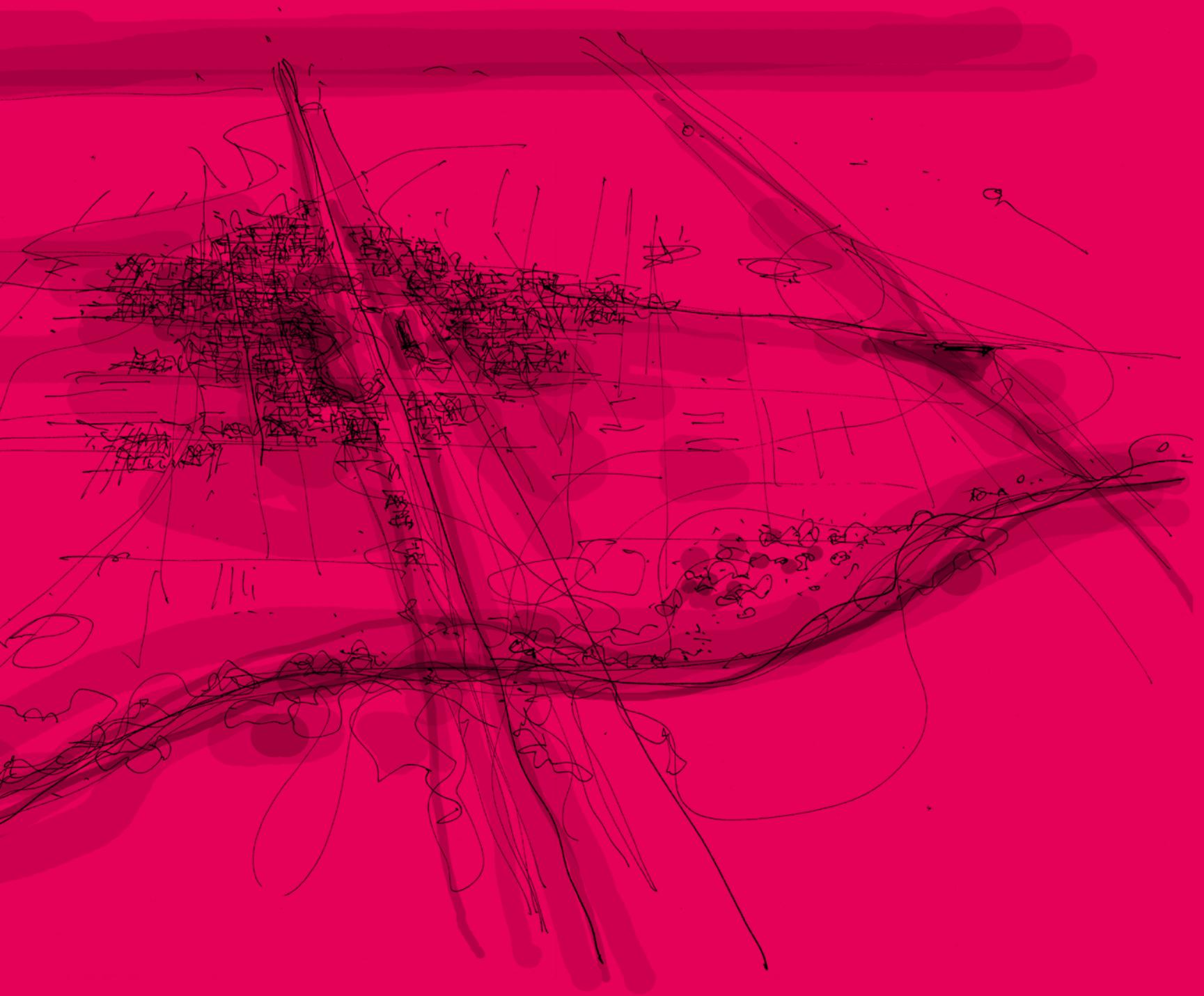
Acebal
Álvarez
Alvear
Arroyo Seco
Capitán Bermúdez
Coronel Domínguez
Empalme Villa Constitución
Figliera
Fray Luis Beltrán
Funes
General Lagos
Granadero Baigorria
Ibarlucea
Pavón
Pérez
Piñero
Pueblo Andino
Pueblo Esther
Puerto General San Martín
Ricardone
Roldán
Rosario
San Lorenzo
Soldini
Timbúes
Villa Constitución
Villa Gobernador Gálvez
Zavalla



CAPÍTULO 1.**CARACTERIZACIÓN DE LA LOCALIDAD**

Arroyo Seco (AS), como el resto de las localidades que integran el Ente de Coordinación Metropolitana Rosario (ECOM Rosario), está inserta en un particular proceso de planificación que implica su abordaje a partir de una doble lectura: una más amplia y compleja (metropolitana) y otra de mayor aproximación (local). Tanto en la etapa de diagnóstico como de propuesta de plan se transita en un ida y vuelta de un escenario a otro, en la búsqueda de los ajustes necesarios entre la construcción del plan local y el plan metropolitano.

En ambas lecturas existe una preocupación especial por resolver de manera apropiada el punto de contacto que se establece entre los centros urbanos y el territorio rural en el cual se insertan; relación que debe asumir adecuadamente un espacio de intermediación y transición: el espacio interurbano.



18 UBICACIÓN EN EL TERRITORIO METROPOLITANO

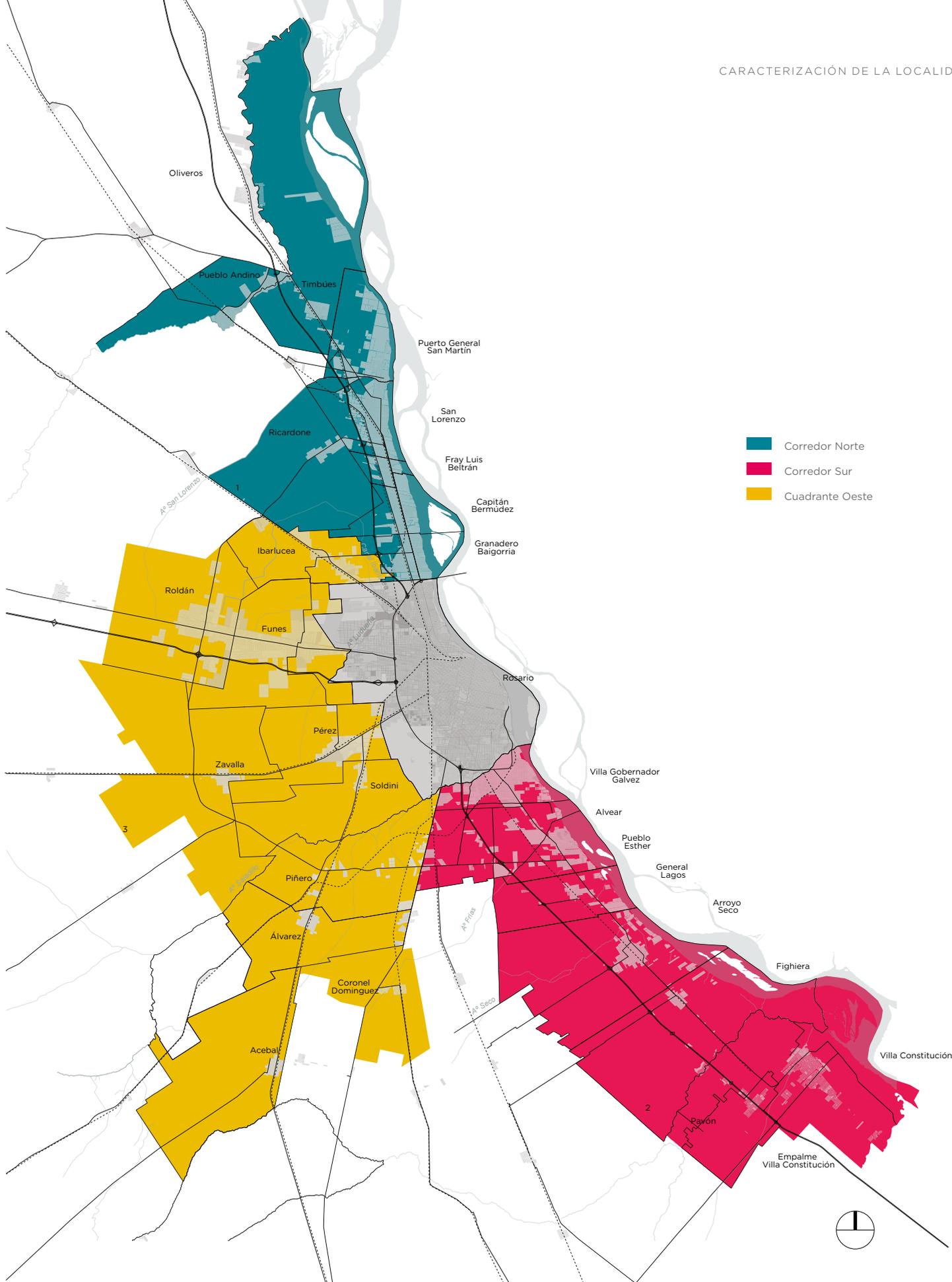
Arroyo Seco (AS), integra el Corredor Sur del Área Metropolitana de Rosario (AMR), el cual se desarrolla hacia el sur de la ciudad de Rosario y se estructura en torno a la vía del FFCC Gral. B. Mitre y la ruta provincial N° 21. Forman parte del mismo corredor las localidades de Villa Gobernador Gálvez, Alvear, Pueblo Esther, General Lagos, y Figliera.

Es un corredor conformado por una sucesión de núcleos urbanos y áreas rurales intermedias que se encuentran localizados sobre las vías del ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre y el antiguo camino de la costa a Buenos Aires (hoy ruta provincial N° 21) con frente al río Paraná. La separación entre los diferentes núcleos urbanos que lo componen, generada por la presencia de áreas rurales intermedias, permite diferenciarlos y distinguir cada núcleo urbano en particular.

La mayoría de las localidades del Corredor Sur se originaron por la aparición de las estaciones del ferrocarril de la línea Campana-Rosario habilitada en 1886 que vinculaban a Rosario con Buenos Aires. El Camino de Postas que unía dichas ciudades -previo a la instalación del ferrocarril- contaba con escaso desarrollo. El camino pavimentado en 1931 se definió como ruta nacional N° 9 y, posteriormente, como ruta provincial N° 21, denominación que mantiene actualmente.

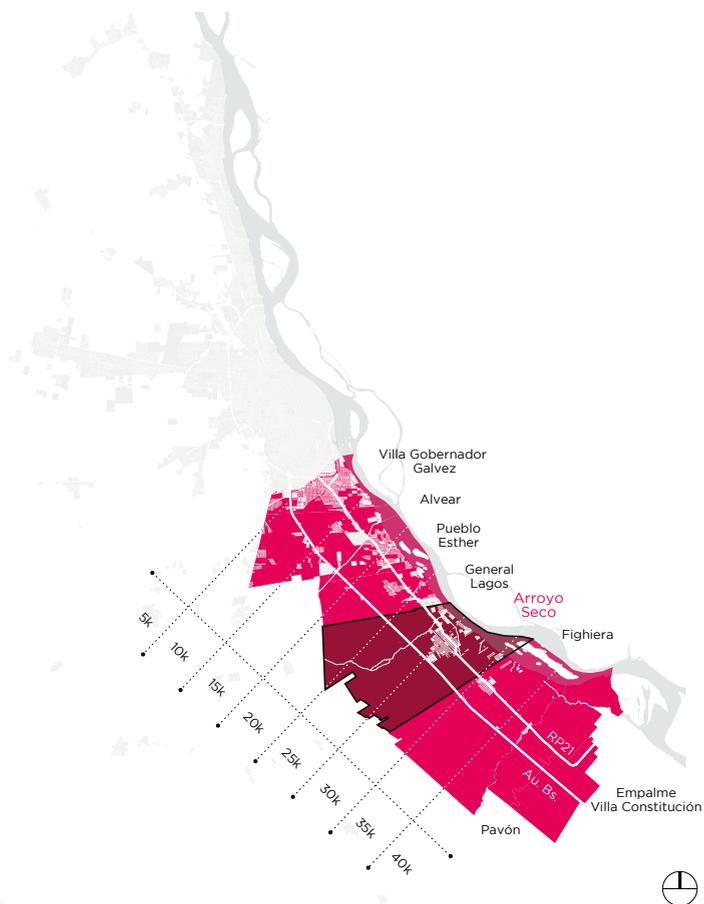
El frente ribereño de este corredor se encuentra hoy ocupado con diferentes usos, dentro de los cuales se destacan la residencia privada y enclaves productivos de gran impacto dificultando la posibilidad de acceso público al río. La presencia de arroyos y de cañadas intermedias -con sus condiciones ambientales singulares- estructura fuertemente el territorio y condiciona los procesos de urbanización y ocupación del suelo.

La existencia de la ruta, la autopista, las vías ferroviarias y el frente ribereño en todas las localidades que integran el Corredor Sur Metropolitano determina una condicionante común al desarrollo local, lo cual obliga a la definición de políticas consensuadas que promuevan el desarrollo integral metropolitano, a la vez que favorezcan una transformación urbanística positiva a nivel local y potencien estas vinculaciones y la existencia de hechos naturales de valor.



20 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD

Arroyo Seco (AS) se caracteriza por registrar un perfil mixto ya que cuenta con una gran cantidad de establecimientos comerciales, equipamientos institucionales, industrias y terminales portuarias, que lo posicionan como centro proveedor de servicios para las localidades del Corredor Sur Metropolitano. Tiene una extensión territorial de 124km²; su área residencial se encuentra definida en una superficie aproximada de 5,31km². Según el Censo Nacional realizado en el año 2010, su población es de 21.710 habitantes presentando en los últimos períodos intercensales crecimientos del 11,98% (1991-2001) y del 8,50% (2001-2010), cifras que lo ubican como el tercer municipio más poblado del AMR. Este crecimiento es acorde al crecimiento intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 11,5% entre 2001 y 2010 y un poco mayor a la ciudad de Rosario, que ha presentado en ambos períodos crecimientos de 0,05% y 4,30% respectivamente. Por otro lado, la estructura etaria mantiene las características generales del corredor: la población de 0 y 14 años representa el 21,71%; la de 15 y 65 años -población económicamente activa- representa el 64,92%; y los mayores a 65 años el 13,37%. La densidad poblacional de su área residencial es de 175 hab. /km² mientras que en la totalidad del núcleo urbano logra alcanzar los 4.089 hab. /km². Si se toma en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Arroyo Seco aporta el 17,61% de sus habitantes.



PROCESO DE URBANIZACIÓN

CONFIGURACIÓN ACTUAL Y CAMBIOS DE USO DE SUELO

La ciudad de Arroyo Seco fue fundada formalmente como Pueblo Aguirre en 1888, en torno a la estación de ferrocarril Arroyo Seco, creada en 1886. La planta urbana original se colocó a ambos lados del cuadro de estación, ubicado en la intersección de las actuales rutas provinciales N°21 y N°26 ocupando el centro de la planta fundacional de 79 manzanas que ya en 1927 habían aumentado a 97 (incorporando una tira de manzanas localizadas hacia el río y un sector ubicado hacia el norte).

Junto al desarrollo del casco urbano, comenzaron a producirse las primeras ocupaciones sobre el río Paraná y con posterioridad a la instalación del Puerto Arroyo Seco, se localizaron sobre la ribera el Rowing Club en 1918 y el puerto de Shell en 1924, introduciendo así, el doble carácter de la ocupación ribereña que luego sería característica en el distrito: la asociada a los usos productivo-portuarios y la recreativa que, más adelante, se complementaría con la residencial de fin de semana.

La planta urbana se siguió ampliando en años sucesivos. Entre 1928 y 1960, aparecieron múltiples urbanizaciones que extendieron el núcleo original y lograron que la localidad alcanzara el estatus de

ciudad en 1962. A partir de entonces se comenzaron a desarrollar, alejadas de la ciudad y sobre la ribera del Paraná, una serie de urbanizaciones calificadas por la normativa como suburbanas: el Barrio Acevedo, los Barrios Bote Club y Marraccini (este último ubicado próximo al límite con el distrito General Lagos entre los puertos de las empresas Toepfer y Dreyfus) además de la instalación del predio recreativo de la Asociación Médica de Rosario en 1979. Mientras tanto, hacia fines de los años 70 y a partir de la construcción de la autopista Rosario- Buenos Aires, comenzó a producirse un proceso de ocupación de los lotes frentistas a la vía de ingreso desde la autopista con instalaciones recreativas, institucionales y grandes usos productivos o comerciales.

De modo reciente, se han producido nuevos loteos próximos a la ribera del Paraná, ubicados hacia el sur del distrito: Río Sol, Mirador del Río Nista y Playa Mansa, además de la instalación de la planta y puerto de Toepfer en el año 2004 que ocupó la franja ribereña ubicada entre la ruta provincial N° 21 y el río en toda su profundidad. También, la traza de la ruta provincial N° 21 -que circunvalaba la ciudad por el este- ha sido desbordada por el crecimiento de la planta urbana hacia el río. Queda así establecido el doble carácter de la ocupación de la ribera en el distrito que ya se insinuaba desde los primeros años: el productivo-portuario, dominante en el tramo norte (aunque intercalado con el uso residencial de los barrios Marracini y Puerto) y el recreativo-residencial que domina el tramo central (Barrios Acevedo y Bote Club) y que, en los últimos años, ha alcanzado al extremo sur. Todo ello intercalado con la presencia de casas quintas de fin de semana que ocupan grandes lotes semi-rurales. Se determina así, una doble lógica de ocupación del territorio: un desarrollo en torno al casco urbano y otro sobre la ribera,



Gráfico 1: Suelo urbano en el ámbito del distrito, 2017.



Gráfico 2: Suelo urbano ocupado, 2017.

conectados ambos por una serie de caminos transversales al río que salvan la distancia entre ambos espacios.

Otra característica del proceso de ocupación ha sido la ubicación de plantas industriales e instalaciones infraestructurales (lagunas de tratamiento de líquidos cloacales, basural municipal) en la zona próxima a ambas riberas del arroyo Seco.

TRANSFORMACIONES RECIENTES

Del análisis de los procesos de urbanización que tuvieron lugar en los últimos 10 años se desprende, por un lado, una clara tendencia al crecimiento de la planta urbana hacia la autopista, en todo el ancho de la planta urbana, que tiende a concretarse con mayor intensidad en las proximidades de la vía de acceso. Las áreas habilitadas en ese sector tienden a ocuparse y entrar en proceso de consolidación muy rápidamente. Este crecimiento está preferentemente orientado a la radicación de vivienda permanente y está siendo promovido por el municipio a través de su política de definición de factibilidades de urbanización. Esta política se complementa con la de habilitación de loteos localizados hacia el sur del casco urbano consolidado (en una franja menos extensa y menos dinámica que la del oeste). El área de crecimiento propuesta por el municipio aún no urbanizada representa el 23% del área ocupada actualmente con uso predominantemente residencial. El problema que se visualiza es que la urbanización se va concretando por pequeños sectores sin que exista un proyecto de urbanización que los encuadre. Esto plantea el riesgo de que se pierda la oportunidad de proyectar integralmente un vasto sector del territorio urbano que hasta el presente se va configurando por mera adición de manzanas.

Por otra parte, existe también una clara tensión de ocupación del territorio hacia el río Paraná que se pone en evidencia a partir de los proyectos de urbanización que están siendo gestionados por inversores privados. Varios de estos proyectos se ubican sobre uno de los caminos transversales al río, por lo que de concretarse las urbanizaciones propuestas, se estaría consolidando –por agregación de múltiples operaciones– una franja de expansión del núcleo urbano hasta el río. Hacia el sur, se ubica un proyecto denominado Tierra de Sueños Boating que atraviesa la franja de suelos comprendida entre la ruta provincial N° 21 y el río en toda su profundidad (aproximadamente 2.800 metros) desvinculado de la planta urbana. Estas urbanizaciones y sobre todo la última, constituyen intervenciones de gran magnitud que se instalan sobre suelos productivos de gran valor y sobre fincas en actividad. En conjunto representan un 31 % de la planta urbanizada hasta el presente.

Por último, la provisión de servicios de infraestructura ha quedado demasiado acompañada con los procesos de urbanización del territorio en lo que se refiere al casco urbano. En las áreas incorporadas más recientemente, existen algunos niveles de déficit –

en especial lo que atañe a gas natural– en ciertas situaciones de borde. No ocurre lo mismo con los desarrollos instalados sobre la ribera del Paraná que sólo disponen electricidad y alumbrado público, a excepción del barrio Puerto (núcleo cuya conformación coincide casi con la conformación del núcleo original) que cuenta con servicio de agua, electricidad y alumbrado público, pavimentación en dos calles (Bella Vista y Pavón) pero no posee servicio de gas ni cloacas; y el barrio Acevedo, que dispone de agua corriente.

Ante los avances registrados sobre la barranca y la ribera baja del Paraná por parte de ciertas residencias privadas e instalaciones de tipo recreativo, es preciso señalar la necesidad de regular urgentemente las posibilidades de uso y de ocupación sobre estas componentes ambientales y paisajísticas.

El siguiente plano muestra las principales transformaciones operadas en el distrito Arroyo Seco, como también las operaciones en gestión por parte de emprendedores privados y las áreas previstas para crecimiento por parte del Municipio.

Tipo de zona	Nro. Fincas	%	Sup. Terreno	% s/Total del Terreno	Sup. Edificada	% s/Total edificado	% Sup Edificada
Urbano	8.868,0	75,2	408,6	3,4	1.103.644,0	86,7	27,0
Suburbano	188,0	1,6	341,0	2,9	81.986,0	6,4	2,4
Suburbano Loteado	1.863,0	15,8	202,5	1,7	86.806,0	6,8	4,3
Rural	877,0	7,4	11.007,3	92,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	11.796,0		11.959,3		1.272.436,0		1,1

Tabla 1. Usos del suelo. Fuente: SCIT al 30/04/2015



- | | | |
|---|---|---|
| Asentamientos irregulares | Intervenciones de vivienda estatal posterior a 2004 | Barrio cerrado en gestión en proceso de consolidación |
| Urbanizaciones en proceso de consolidación aprobados antes de 2004 | Proyectos de urbanización sin aprobar en proceso de consolidación | Barrio cerrado en gestión sin ocupación |
| Urbanizaciones en proceso de consolidación aprobados a partir de 2004 | Proyectos de urbanización en gestión sin ocupación | Instalaciones industriales o afines |

Plano 1. Proceso de completamiento y expansión de las áreas urbanizadas

Según la clasificación del Catastro Provincial, la configuración actual de los usos del suelo está dada en la mayor superficie declarada de la localidad por la categoría “suelo suburbano” (43% de la superficie total), concentrado en el 1% de las fincas con un 3% de su superficie edificada. El “suelo suburbano loteado” (12% de la superficie total) registra el 2% edificada y, el “suelo rural” (8% de la superficie total). La superficie de suelo calificada como “suelo urbano” ocupa el segundo lugar (37 % de la superficie total), y está constituido por la mayoría de las fincas de la localidad (86%). Estas fincas poseen el 27.86% de la superficie edificada¹.

CARACTERIZACIÓN DEL SUELO RURAL

El área Metropolitana de Rosario se caracteriza por poseer entre los núcleos urbanos grandes espacios verdes de carácter productivo dentro de los cuales se pueden diferenciar dos situaciones: por un lado, el suelo rural donde se dan mayormente producciones extensivas y, por el otro, el espacio intermedio a definir como periurbano. Este espacio periurbano se caracteriza por estar ubicado entre el suelo urbano y el suelo rural y, debido a su ubicación, poseer usos y actores dispares que crean un espacio de interfase con características propias.

A diferencia de otras localidades del AMR, la planta urbana de Arroyo Seco se encuentra en una posición central con respecto a los límites del distrito, completamente rodeada por suelo periurbano y rural. Sin embargo, en los últimos años, han aparecido sobre la costa del río Paraná nuevas urbanizaciones,

contribuyendo así a la ampliación de los espacios periurbanos sobre la zona costera.

Para poder planificar el suelo periurbano y rural, asegurando su correcto desarrollo, se torna necesario identificar, en la cercanía a los núcleos urbanos, áreas intermedias con valor espacial, ecológico, productivo, cultural y social. La importancia de estos espacios reside, justamente, en su capacidad de transformarse en una interfase entre el campo y la ciudad, protegiendo el paisaje productivo que rodea las localidades de los procesos de expansión urbana, filtrando el uso de agroquímicos usados para la producción rural para que no llegue a los habitantes en la zona urbana y creando nuevos modos de habitar el paisaje productivo.

Además, la incorporación del periurbano y los programas que lo acompañen, deberían contribuir a recuperar el entorno productivo de cada localidad, reforzando su capacidad de abastecer la demanda de consumo de la región y rescatando las fuentes de trabajo que la actividad genera.

1. Cabe destacar que sobre el suelo rural no se tiene información de superficie edificada, debido a que el SCIT no registra dicha información.



Plano 2. Arroyo Seco. Caracterización de las parcelas frentistas a los cursos de agua



Paisaje productivo en el suelo periurbano, 2017.

**CAPÍTULO 2.****DIAGNÓSTICO**

La caracterización territorial de Arroyo Seco, su ubicación en el Área Metropolitana de Rosario y su particular articulación de usos del suelo y dinámicas de urbanización nos ofrecen una primera lectura de su configuración urbana y las transformaciones recientes, así como de la particular condición rururbana. A continuación, se pretende profundizar en el conocimiento de la situación urbana de la ciudad mediante el diagnóstico de los Sistemas Generales (viarío, ferroviario, espacios verdes y equipamientos urbanos) y de aquellas cuestiones claves que merecen un tratamiento particularizado (infraestructuras y servicios, movilidad, desarrollo industrial, productivo y de servicios, vivienda y ruralidad) que denominaremos “Temáticas Sectoriales”. Asimismo, se describe la principal normativa vigente, para finalizar con la síntesis de los problemas y las potencialidades de la localidad.





SISTEMAS GENERALES

SISTEMA VIAL JERÁRQUICO

La red vial jerárquica, conformada por las principales calles de la ciudad, hace posible una estructura de sostén para el sistema de movilidad. Como parte de ese sistema jerárquico pueden definirse dos tipos de corredores en la localidad, según su grado de significación, en relación al flujo que pueden conducir, a la capacidad de vincular distintos sectores urbanos y de relacionar a la ciudad con el territorio circundante:

Corredores Primarios. Los conforman las siguientes rutas y avenidas: la ruta provincial N°21, la ruta provincial N°26, la autopista Rosario-Buenos Aires.

Corredores Secundarios. Los conforman las siguientes calles y avenidas transversales que vinculan la ruta provincial N°21 con el Río Paraná: calle Pavón, General López, Anibal Maffei, Jonás Salk y Monseñor Florio; y las calles que atraviesan la localidad de manera perpendicular al río: Juan B. Justo, Libertad, Humberto 1º, San Nicolás. También el camino que vincula hacia el norte a la ciudad con la localidad de General Lagos -denominada calle San Martín- y hacia el sur con la localidad de Fighiera- denominada calle Bombero Voluntario (ex 25 de Diciembre).

La planta urbana se extiende en varias direcciones, con urbanizaciones dispersas pero conectadas con el núcleo original. Este núcleo se encuentra atravesado no sólo por la presencia de vías e instalaciones ferroviarias -situación que a su vez provoca discontinuidades e interrupciones en su sistema vial jerárquico- sino también por la presencia de la ruta provincial N°21 que conecta el territorio del Corredor Sur enlazando todas las localidades que lo componen.

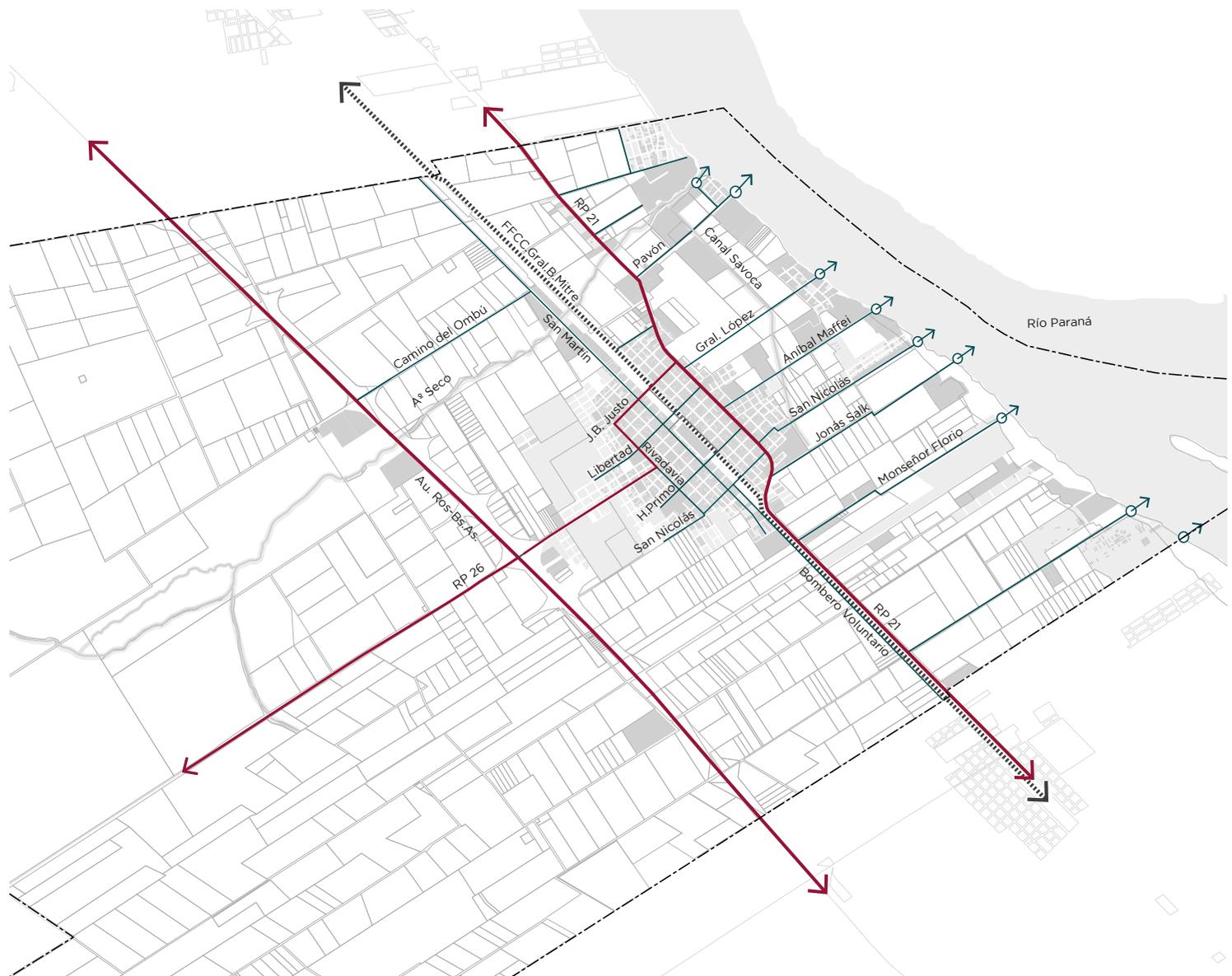
No existen recorridos ribereños frente al río Paraná ni frente al arroyo Seco, solo se destacan varias situaciones de llegada y accesos en forma perpendicular a la ribera. Esto a veces hace menos fluido el contacto y disfrute de la población de las situaciones paisajísticas naturales, privándola de recorridos que en algunos sitios aun podrían desarrollarse, fundamentalmente sobre el borde del arroyo.

SISTEMA FERROVIARIO

El sistema ferroviario está compuesto por las vías del ferrocarril Mitre que fragmentan la ciudad provocando un fuerte impacto en el desarrollo urbano y discontinuidades e interrupciones en el sistema vial jerárquico. Atenuar el impacto que provoca este atravesamiento constituye una temática de complejidad a resolver por el Plan Urbano Local.

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

El sistema de espacios verdes está constituido por todos aquellos sitios del territorio municipal que en general presentan características comunes como, por ejemplo: un valor distinti-



- Sistema vial primario
- Sistema vial secundario
- Vías de fcc
- ➔ Bajadas existentes al río

Plano 3. Sistema vial jerárquico y ferroviario

vo por sus dimensiones, la morfología, las características ambientales y las actividades que aloja. Son lugares que desempeñan una función estructural en la organización espacial de la localidad y del territorio, así se trate de terrenos de dominio público o privado. Por sus características físicas y funcionales, podemos distinguir cuatro categorías de espacios verdes bien diferenciadas:

Frente ribereño del río Paraná. Comprende las parcelas localizadas sobre el borde este de la ciudad frente al río Paraná en toda su extensión, tanto en lo que respecta a la barranca alta como a los bajíos. Este territorio, actualmente se halla fragmentado por la presencia de diferentes usos (productivo/portuario, residenciales y recreativos) y está compuesto por un alto porcentaje de propiedades privadas.

Frente ribereño del arroyo Seco y del canal Savoca. Comprende las parcelas alineadas en la ribera sur del arroyo Seco en toda su extensión y del canal Savoca, que se presentan como potenciales corredores verdes a valorizar.

Espacio periurbano. Comprende a las parcelas alrededor de las áreas urbanas destinadas principalmente a actividades productivas rurales. Este espacio funciona como filtro gradual entre el suelo urbano y el suelo rural.

Parques, plazas y paseos. Incluye los espacios abiertos de la ciudad con dimensiones y características ambientales especiales y cuyo uso colectivo está destinado fundamentalmente a actividades recreativas: paseos urbanos, plazas, masas forestales de los cuadros de estación de Arroyo Seco y el área denominada "Playa Mansa".

EQUIPAMIENTOS URBANOS SIGNIFICATIVOS

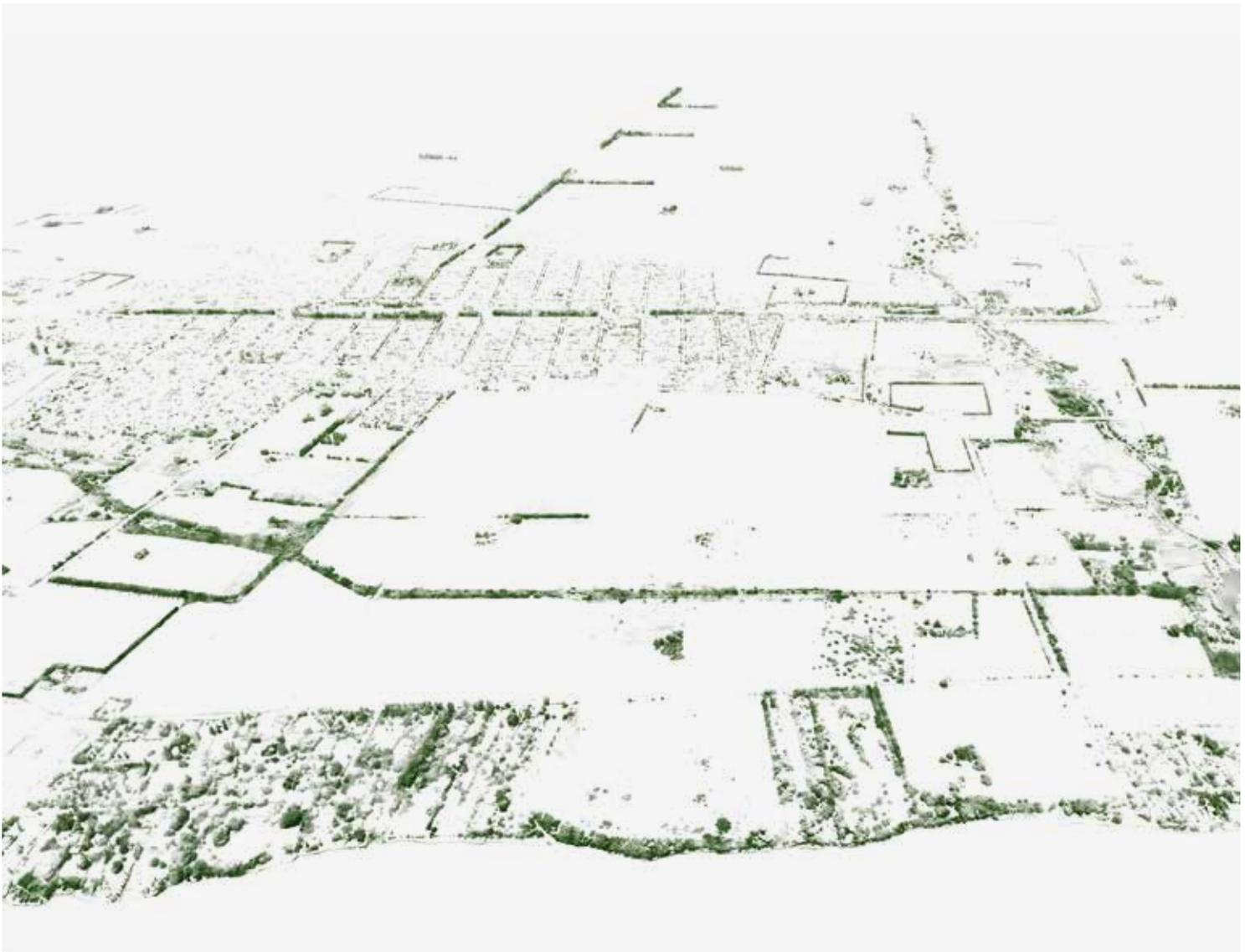
Entre los principales equipamientos urbanos cabe mencionar, en primer lugar, el cuadro de la estación, no sólo por su valor como espacio público y patrimonial, sino también por sus instalaciones e infraestructuras.

Dentro de los equipamientos culturales se destaca el Centro Cultural "Guillermo Furlong", un anfiteatro para eventos culturales y la Biblioteca Popular "Bernardino Rivadavia". Arroyo Seco cuenta, a nivel educativo, con cuatro establecimientos de nivel inicial, ocho escuelas de educación primaria y cuatro de nivel secundario además de dos profesorados. Dos de estos establecimientos cuentan además con educación básica y media para adultos. A nivel deportivo y recreativo la ciudad tiene importantes predios y clubes deportivos. Respecto a los equipamientos de salud, se registra un centro de salud para la atención de primer nivel y un hospital local. En relación con los servicios, cabe mencionar la planta de tratamiento de líquidos cloacales local.



- Sistemas de espacios verdes**
1. Plaza 9 de julio
 2. Cuadro de Estación Arroyo Seco
 3. Plaza San Martín
 4. Borde del Arroyo Seco
 5. Humedales sobre el frente ribereño

Plano 4. Equipamiento y espacios verdes



Estructura de los espacios verdes forestados



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <p>Educativo</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Escuela "Bernardino Rivadavia" 2. Escuela técnica Ejército Argentino | <p>Administrativo - Cultural</p> <ul style="list-style-type: none"> 3. Estación F.F.C.C. 4. Centro recreativo Asociación Médica Rosario | <p>Deportivo - Recreativo</p> <ul style="list-style-type: none"> 5. Rowing Club 6. Arroyo Seco Athletic Club 7. Club Talleres 8. Club Atlético Unión 9. Rosario Central | <p>Salud</p> <ul style="list-style-type: none"> 10. Hospital <p>Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> 11. Cementerio 12. Planta de tratamiento cloacal |
|--|--|---|--|

Plano 5. Equipamientos urbanos significativos

36 EL PATRIMONIO URBANO - ARQUITECTÓNICO DE VALOR

En esta localidad, el patrimonio urbano se concentra en determinadas áreas consideradas de valor, que incluyen edificios e instalaciones de relevancia, barrios y enclaves de arquitecturas significativas, masas arbóreas y elementos singulares. Esas áreas se encuentran diseminadas en el tejido residencial, entre las que se destacan:

Áreas de protección histórica (APH). Se trata de sectores urbanos que presentan construcciones o conjunto de edificios de valor histórico y/o arquitectónico, una morfología urbana particular y/o espacios públicos de relevancia.

- Cuadro de estación Arroyo Seco y Boulevard Independencia. Comprende el cuadro de la estación, áreas forestadas y el tejido de sus bordes. Se destacan la estación de trenes, los andenes y la señalética. También incluye el espacio urbano del Blvd. Independencia, al este, norte y sur del cuadro de estación.
- Plaza 9 de Julio y entorno urbano. Abarca el espacio de la Plaza 9 de Julio y su entorno urbano. Se destacan, entre otras, las construcciones de la Municipalidad, la sede del ASAC, la Iglesia de la Asunción, la Escuela Fiscal N°73 “Dr. Adolfo Alsina” y el Centro Cultural “Guillermo Furlong”.
- Tramo Calle San Martín. En la misma se encuentran tramos homogéneos compuestos por fachadas continuas. Este tramo adquiere una entidad relevante representativo de la morfología urbana de la ciudad.

Predio significativo. Se definen así a aquellas grandes parcelas -o conjuntos de parcelas- que corresponden a una entidad particular y que dentro de su perímetro se encuentran edificaciones

y/o componentes ambientales de valor;

- Predio Asociación médica. Se destacan las grandes masas forestadas, los espacios libres, la barranca y los miradores al río Paraná.

Barrio significativo. Se considera así al sector urbanizado dentro de una localidad que presenta características relevantes y homogéneas de gran valor arquitectónico y/o ambiental. Generalmente suelen presentar una identidad unívoca, mayormente vinculada a la historia y desarrollo del poblado en el que se encuentran;

- Barrio Puerto. Constituye un sector con características propias y relevantes de la identidad de la localidad. Se destacan las construcciones de principios de siglo, la bajada y el mirador.
- Barrio Acevedo. Posee una homogeneidad propia edilicia, con una forestación de valor relevante.

Obra significativa. Son unidades arquitectónicas urbanas sujetas a protección;

- Casa Humberto Primo 948. Construcción de 1912. Actual Canal 2 de Arroyo Seco.
- Iglesia Nuestra Señora De La Asunción. Su construcción original es de 1894, posteriormente se realizan reformas, entre las cuales se destaca la construcción del campanario diseñado por el Arq. Jorge Scrimaglio en 1970-1973, tiene un valor histórico-identitario como también valor arquitectónico.



Área de protección histórica

- 1. Cuadro de estación Arroyo Seco
- 2. Plaza 9 de julio
- 3. Tramo San Martín

Barrios significativos

- 4. Barrio Acevedo
- 5. Barrio Puerto

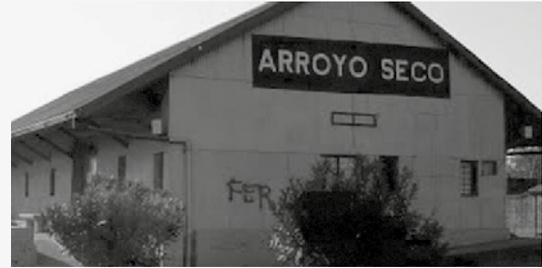
Edificación significativa

- 6. Casa H. Primo 948
- 7. Iglesia "Nuestra Señora de la Asunción"

Predio significativo

- 8. Asociación Médica Rosario

Plano 6. Sitios y edificios de valor patrimonial



Cuadro de Estación Arroyo Seco

38



Plaza 9 de Julio y su entorno urbano. La Municipalidad, la sede del ASAC, la Iglesia de la Asunción, la Escuela Fiscal N°73 "Dr. Adolfo Alsina" y el Centro Cultural "Guillermo Furlong"



Barrio Puerto



Barrio Acevedo



EJES TEMÁTICOS SECTORIALES

Los ejes temáticos sectoriales constituyen líneas de trabajo orientadas a la resolución de temáticas específicas, vinculadas entre sí y con un impacto particular en el territorio. Se plantean diversos ejes temáticos estratégicos y de actuación transversal para poder afrontar, con una visión integral, una preocupación particular. Inicialmente, se abordan cuatro ejes referidos a las preocupaciones más acuciantes de la actualidad en la región: Urbanización y Vivienda, Desarrollo del Suelo Periurbano y Rural, Accesibilidad y Movilidad y Desarrollo Industrial, Productivo y de Servicio.

URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

En este eje se abordan los aspectos relacionados con los procesos de urbanización de cada localidad y del corredor o cuadrante metropolitano al cual pertenecen los núcleos urbanos, con aquellos vinculados a la oferta y la demanda de vivienda (creación de nuevo suelo a partir de la expansión de la planta urbana, completamiento de tejidos urbanizados sin consolidar e identificación de áreas de reestructuración debido a la obsolescencia de sus usos).

Se pretende en este eje abordar la problemática de consumo de suelo, provisión de infraestructuras y servicios, y construcción de

vivienda que se presenta en el AMR, con una mirada metropolitana y un planteo a nivel local. Para ello, se ha trabajado en el análisis del déficit habitacional y de los procesos de urbanización que se han dado hasta la actualidad en el AMR, documentando además el grado de infraestructuras con que está provista.

La problemática de la vivienda y su integración al desarrollo urbano constituye una de las temáticas más importantes que deberá abordar el Plan Urbano Local. La existencia de áreas residenciales aun no consolidadas en su totalidad, así como la presencia de un porcentaje importante de población viviendo en asentamientos irregulares requiere una particular atención como política de plan.

En este sentido, cobra mayor importancia el cuidado del suelo aun no ocupado, que pueda ser destinado a desarrollos residenciales, así como el diseño de las conectividades adecuadas para solucionar el aislamiento que hoy padecen los habitantes de algunos sectores urbanos.

El tratamiento del déficit habitacional de cada una de las localidades que componen el AMR es de fundamental importancia debido al papel que desempeña a la hora de la diagramación y planificación de las políticas habitacionales en particular y las políticas públicas en general. Éste, computado a través del marco metodológico del “Déficit cuantitativo y cualitativo” permite dimensionarlo y valorarlo en términos absolutos y relativos, y delimitar y localizar áreas deficitarias tanto por el estado de construcción, cohabitación, como por la carencia de infraestructura y servicios. Arroyo Seco posee según el Censo de 2010 la composición demográfica que se señala a continuación y contribuye con el 17,6% a la población del Corredor Sur y con el 1,6% al AMR.

Indicador demográfico	Arroyo Seco	Corredor Sur	AMR	Incidencia corredor	Incidencia AMR
Población	21.710	123.265	1.314.790	17,61%	1,65%
Hogares	6.765	35.381	429.474	19,12%	1,58%
Viviendas	6.160	31.432	388.001	19,60%	1,59%

Tabla 1: Indicadores demográficos

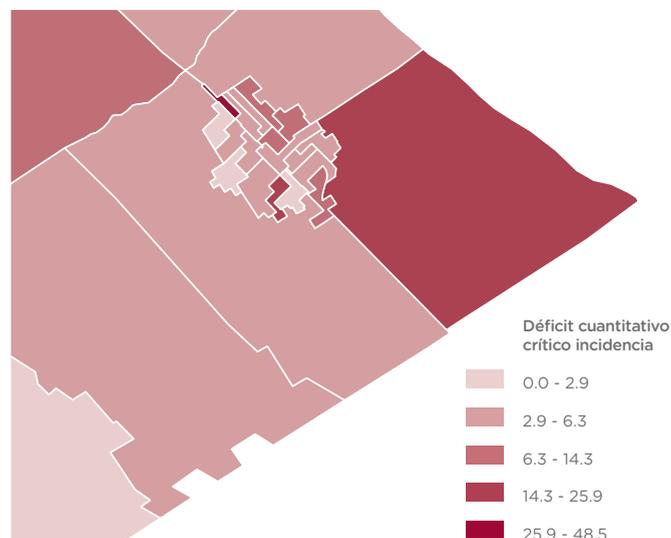
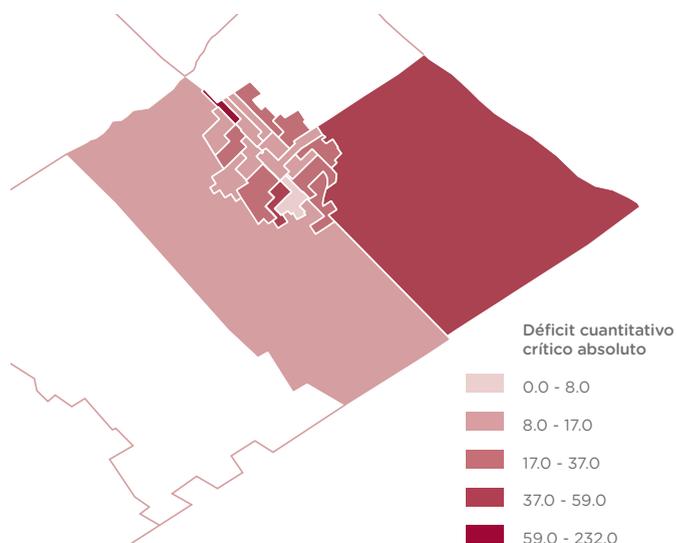
Déficit habitacional

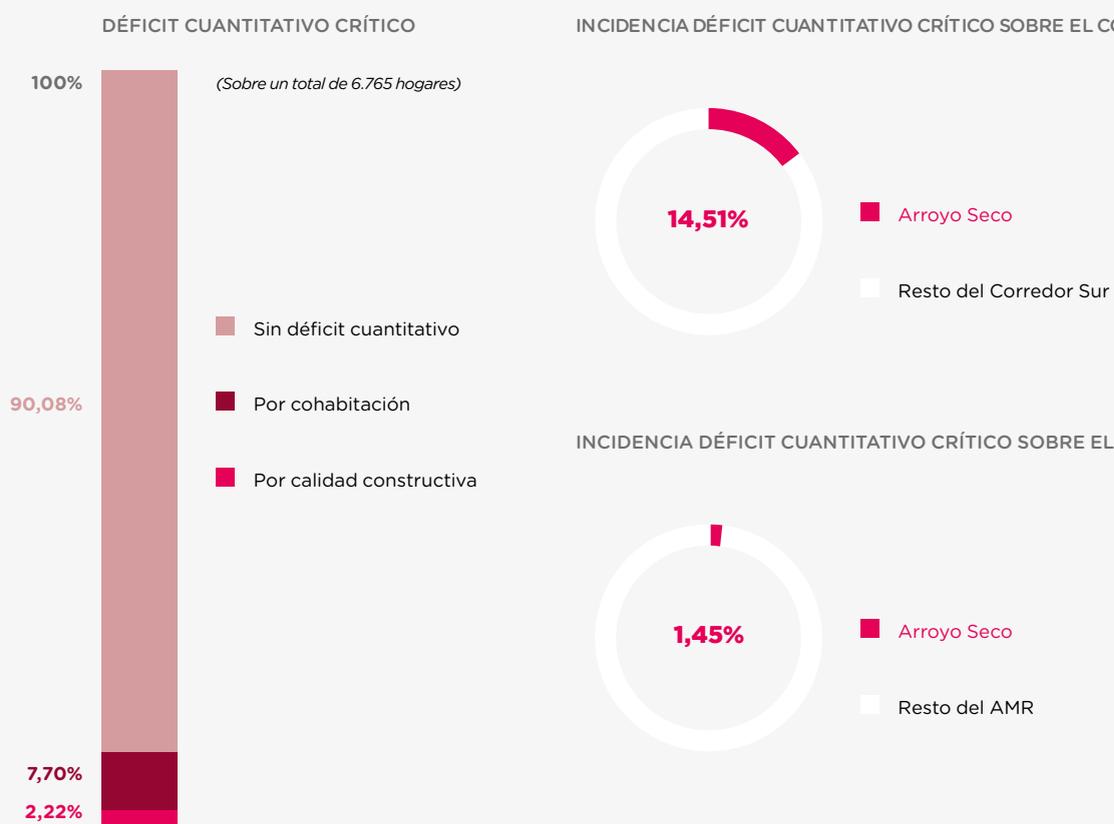
Déficit habitacional cuantitativo. Cuantifica la necesidad de construir viviendas nuevas con el objeto de reemplazar aquellas que se encuentran en estado irrecuperable, y además, otras destinadas a cobijar hogares en estado de cohabitación. Para la ciudad de Arroyo Seco se estimó que se necesitan 671 viviendas para cubrir esta necesidad. Esto implica que aproximadamente el 10% de los hogares de la localidad habitan en viviendas de suma precariedad o están en condiciones de cohabitación. Considerando el Corredor Sur, dicho déficit representa el 14,51% del total de hogares en esas condiciones y el 1,45% en toda el AMR. En este total se contempla que 150 viviendas se requieren para satisfacer la demanda de viviendas con serias deficiencias en la calidad constructiva y 521 para hogares que cohabitan.

La distribución geográfica sobre radios censales indica que la mayor concentración de viviendas con déficit (colores oscuros) se halla en zonas periféricas de la localidad.

Una variación metodológica es el déficit cuantitativo severo, que contabiliza además de las viviendas incluidas en el déficit crítico, aquellas viviendas que poseen condiciones un tanto mejo-

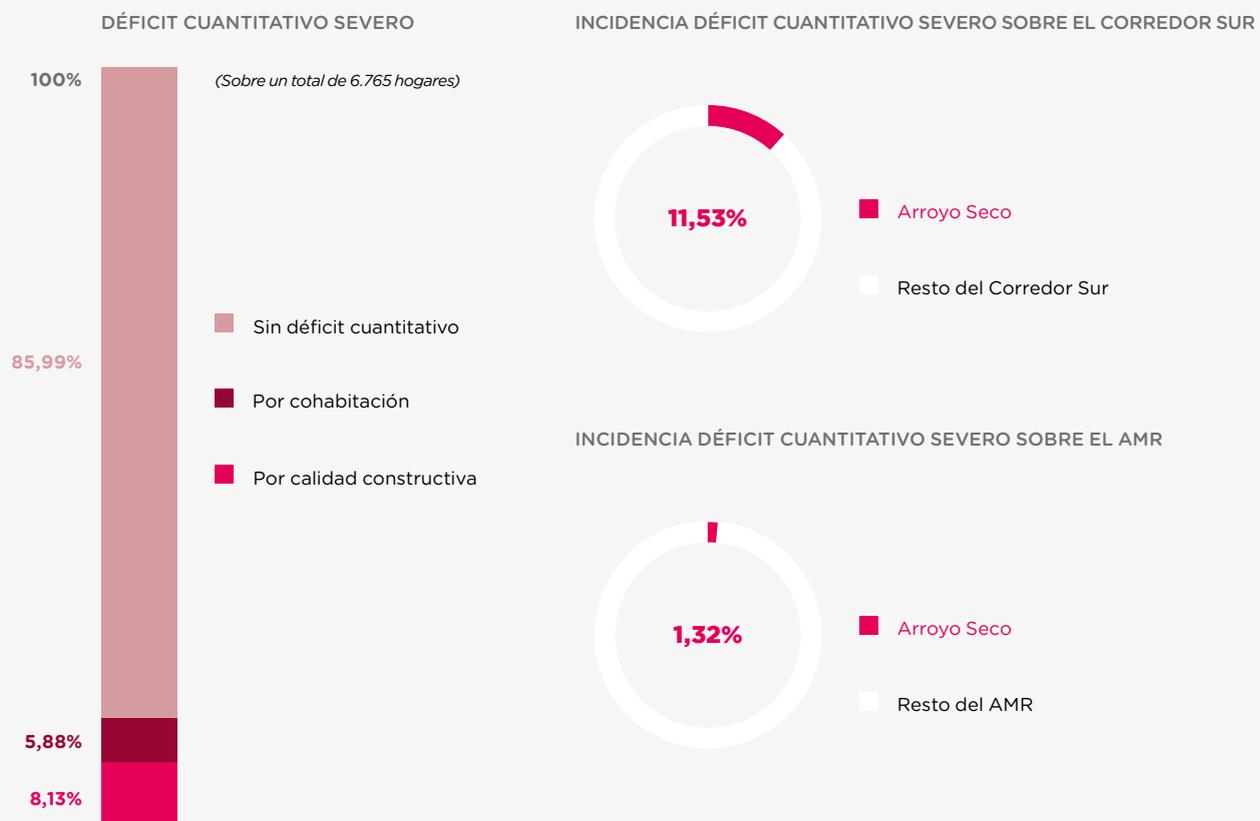
Distribución del déficit cuantitativo crítico





DÉFICIT CUANTITATIVO CRITICO	Arroyo Seco	Corredor Sur	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del corredor	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
a. Calidad constructiva	150	1.004	6.492	2,22%	14,94%	2,31%
b. Cohabitación	521	3.619	39.782	7,70%	14,40%	1,31%
Total (a + b)	671	4.623	46.274	9,92%	14,51%	1,45%

Tabla 2: Déficit habitacional cuantitativo crítico y sus dimensiones



DÉFICIT CUANTITATIVO SEVERO	Arroyo Seco	Corredor Sur	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del corredor	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
a. Calidad constructiva	550	5.392	39.468	8,13%	10,20%	1,39%
b. Cohabitación	398	2.831	32.113	5,88%	14,06%	1,24%
Total (a + b)	948	8.223	71.581	14,01%	11,53%	1,32%

Tabla 3: Déficit habitacional cuantitativo severo y sus dimensiones

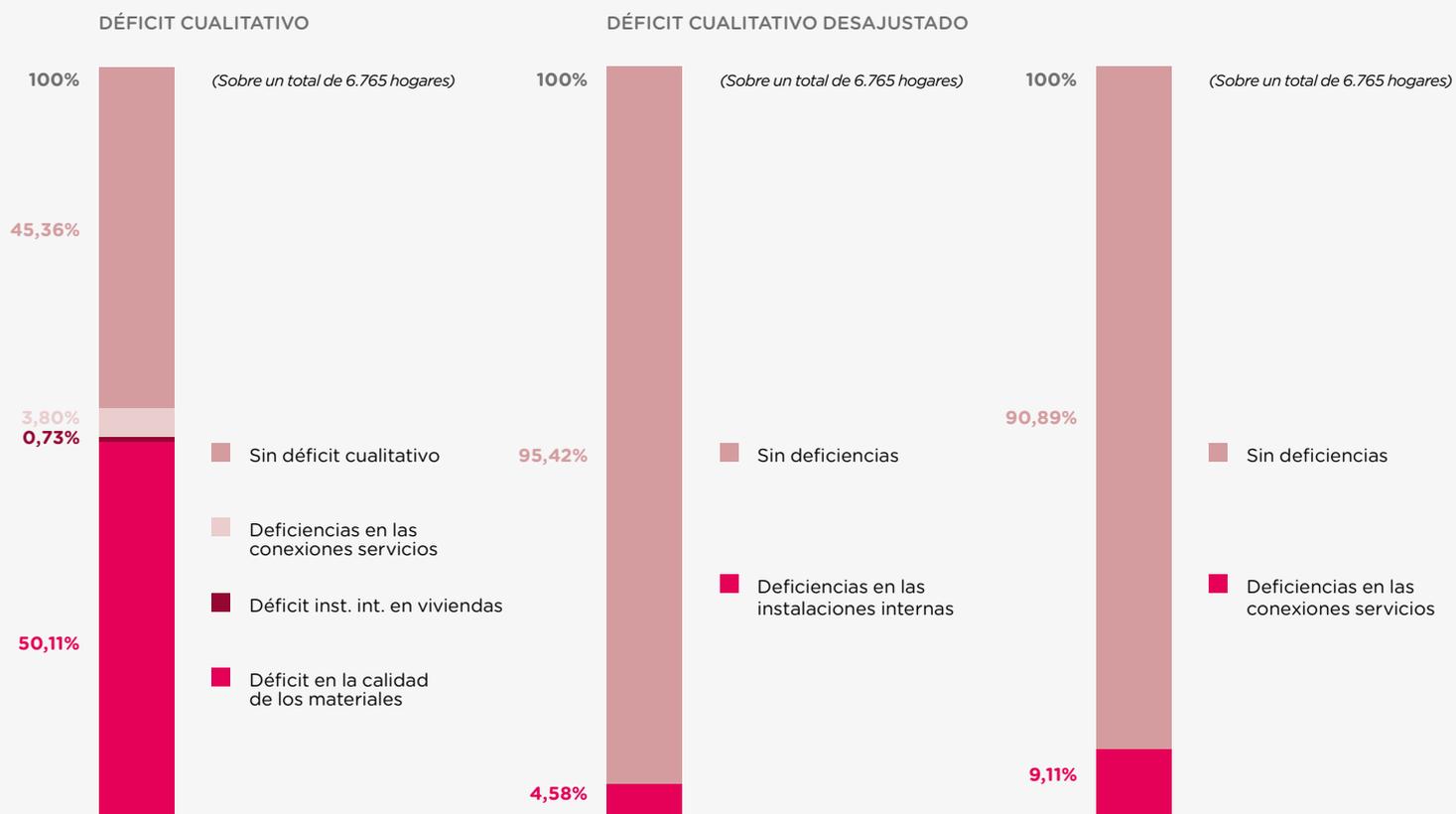
res, pero que aún tienen características de precariedad y por lo tanto también son consideradas como irrecuperables. Bajo estas características se contabilizan para la localidad 948 hogares con necesidad de viviendas nuevas. Esto representa en Arroyo Seco el 14% de los hogares de la localidad, y su incidencia sobre el déficit del Corredor Sur es de 11,5% y en el AMR de 1,32%. La información detallada de la composición de este déficit se presenta en la Tabla 3.

Déficit habitacional cualitativo. El déficit cualitativo contabiliza viviendas que deben ser refaccionadas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad. Para el cálculo de este valor se establecen criterios de prioridad: se comienza por determinar las viviendas con deficiencias en la calidad de los materiales; sobre el remanente se contabilizan las que tienen deficiencias en las instalaciones internas; y sobre las viviendas restantes se evalúan las deficientes en la conexión a servicios de sanidad. Se estima que este déficit para la localidad de Arroyo Seco está en el orden de las 3366 viviendas. Esto quiere decir que, dentro de la localidad, el 54,6% de los hogares habitan en viviendas que presentan condiciones de habitabilidad aceptables pero necesitan algún tipo de refacción para lograr el máximo de bienestar. En relación con el Corredor Sur, este déficit representa el 14,5% y si se considera el AMR el 1,8%. La información detallada de la composición de este déficit se presenta en la Tabla 4.

Al momento de evaluar las viviendas con déficit en la conexión a servicios de sanidad, esto es agua de red pública y red cloacal, se encuentra que el 9,1% (616 viviendas) del total carecen de dicho aprovisionamiento. Esto representa el 4,14% dentro

Distribución del déficit cualitativo





DÉFICIT CUALITATIVO	Arroyo Seco	Corredor Sur	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del corredor	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
a. Déficit calidad de los materiales	3.087	18.245	156.745	50,11%	16,92%	1,97%
b. Déficit instalaciones internas en viviendas	45	461	3.584	0,73%	9,76%	1,26%
c. Deficiencias en las conexiones servicios (agua de red y desagüe cloacal)	234	4.572	30.412	3,80%	5,12%	0,77%
Total (a + b + c)	3.366	23.278	190.741	54,64%	14,46%	1,76%

Tabla 4: Déficit cualitativo y sus dimensiones

DÉFICIT CUALITATIVO DESAJUSTADO	Arroyo Seco	Corredor Sur	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del corredor	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
Deficiencias en las instalaciones internas	310	4.505	27.006	4,58%	6,88%	1,15%
Deficiencias en las conexiones servicios	616	14.882	86.247	9,11%	4,14%	0,71%

Tabla 5: Déficit cualitativo desajustado

del corredor y el 0,71% en el AMR. En cuanto a las viviendas que necesitan mejoras internas, como la provisión y/o construcción de instalaciones internas de cañerías y/o inodoro con descarga de agua, se calcula que el 4,58% (310 viviendas) necesitan esta reparación, siendo el 6,9% de las viviendas del corredor sur y el 1,15% del AMR (déficit desajustado). Los mapas temáticos muestran que la zona oeste se ve más afectada por el déficit cualitativo.

Dentro del déficit cualitativo también se aborda la temática del hacinamiento, en la que se tiene en cuenta la calidad de ocupación de la vivienda medida a través de la cantidad de personas por cuarto que habitan la misma. El déficit cualitativo por hacinamiento permite cuantificar las viviendas que necesitan ser ampliadas para asegurar buenas condiciones de ocupación. En este sentido se han determinado para la localidad de Arroyo Seco, que 165 (2,7%) hogares viven con hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto), y 752 (12,21%) con hacinamiento mitigable (viven de 2 a 3 personas por cuarto), independientemente de otra necesidad edilicia o de infraestructura.

Áreas deficitarias. La cuantificación y localización de sectores o grupos vulnerables respecto de la situación habitacional brindan

una herramienta más al momento de enfocar con más precisión las soluciones. Una opción para este análisis se genera a partir de vincular el déficit al régimen de tenencia de los hogares respecto de sus viviendas (variable censal). Esta definición permite realizar una primera aproximación de los hogares que habitan en asentamientos irregulares.

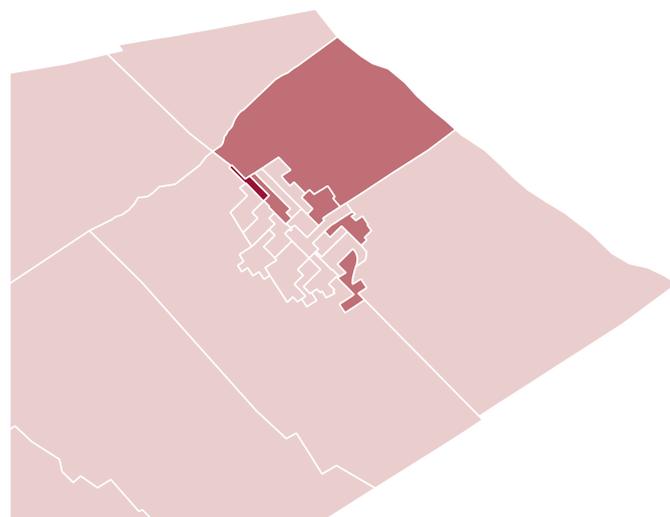
Así, se estima que el 1.2% de los hogares de la localidad habitan en viviendas con déficit cuantitativo crítico y son propietarios de la vivienda y no del terreno. Esto equivale a 84 viviendas compuestas por 270 personas en promedio (1,24% de la población total) viviendo en asentamientos irregulares.

El análisis de los déficits cuantitativo y cualitativo evalúa el escenario a fin de dimensionar la necesidad habitacional (tanto por el estado de construcción como por la carencia de infraestructura y servicios) y resulta un soporte a la hora de elaborar formas de intervenir en áreas deficitarias. Además, brinda una herramienta de diagnóstico para abordar la construcción de nuevas viviendas, en áreas de completamiento de la planta urbanizada y a través del desarrollo de proyectos especiales donde puedan convivir distintos programas que tiendan a dar una solución al déficit detectado.

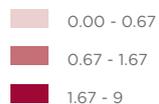
DÉFICIT CUALITATIVO POR HACINAMIENTO		Arroyo Seco	Corredor Sur	AMR	Incidencia sobre hogares	Incidencia sobre el déficit del corredor	Incidencia sobre el déficit del AMR
Hacinamiento	Mitigable	752	6.215	53.360	12,21%	12,10%	1,41%
	Crítico	165	1.599	11.352	2,68%	10,32%	1,45%

Tabla 6: Déficit cualitativo por hacinamiento

46 Distribución del déficit cuantitativo crítico según régimen de tenencia del propietario de la vivienda



Déficit según régimen de tenencia absoluto



Estado de las Infraestructuras y los servicios

Los procesos de urbanización deben abordar la urbanización integral de un área determinada, abarcando también la incorporación de todos los servicios e infraestructuras: pavimentación de las calles, red de agua potable, de desagües pluviales y cloacales, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, redes de telecomunicaciones, gas y arbolado.

Para hacer un diagnóstico del estado de las infraestructuras y los servicios en la ciudad, se armó una base de datos de información georreferenciada con relevamientos recientes aportados por oficinas locales competentes. Sobre el plano base aportado por el Servicio de Catastro de la provincia de Santa Fe, se volcó esta información asociada a la categorización del suelo que emplea dicha dirección; dividiendo las parcelas en: *Urbano* (suelo subdividido o parcelado que cuentan con ocupación o mejoras y algún grado de infraestructura); *Suburbano mayor área* (suelo sin subdivisión que generalmente no cuenta con ocupación o mejoras ni algún grado de infraestructura); *Suburbano loteado* (suelo subdividido o parcelado que puede contar con ocupación o mejoras o no, con algún grado de infraestructura o no) y *Rural* (suelo asociado a los usos agrarios).

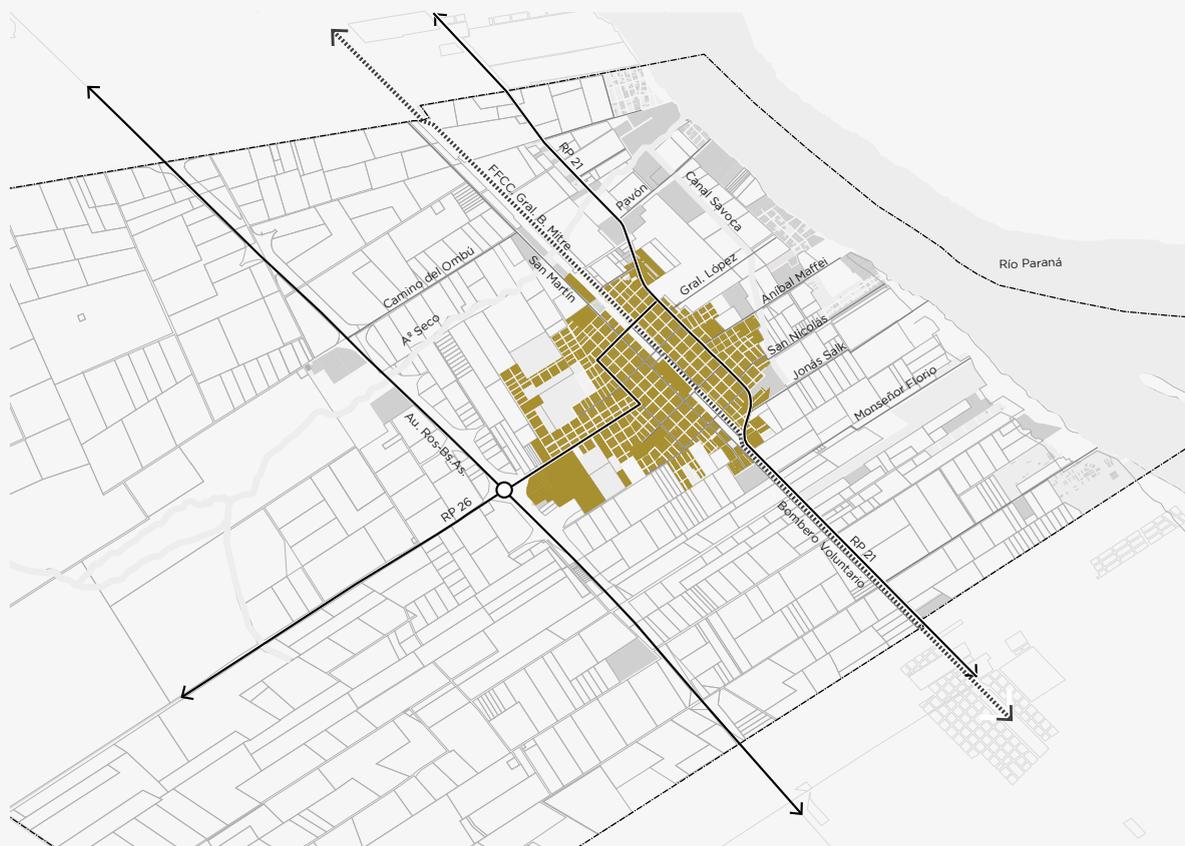
En los cuadros y gráficos siguientes se indica el estado de situación de las infraestructuras y servicios.



Plano 7. Estado de las calles

- Pavimento
- Mejorado
- Tierra

Tipos de vía	Porcentaje	metros lineales	segmentos
Pavimento	48%	64.907,62 ml	562.
Mejorado	28%	37.590,26 ml	368
Tierra	24%	32.829,52 ml	263

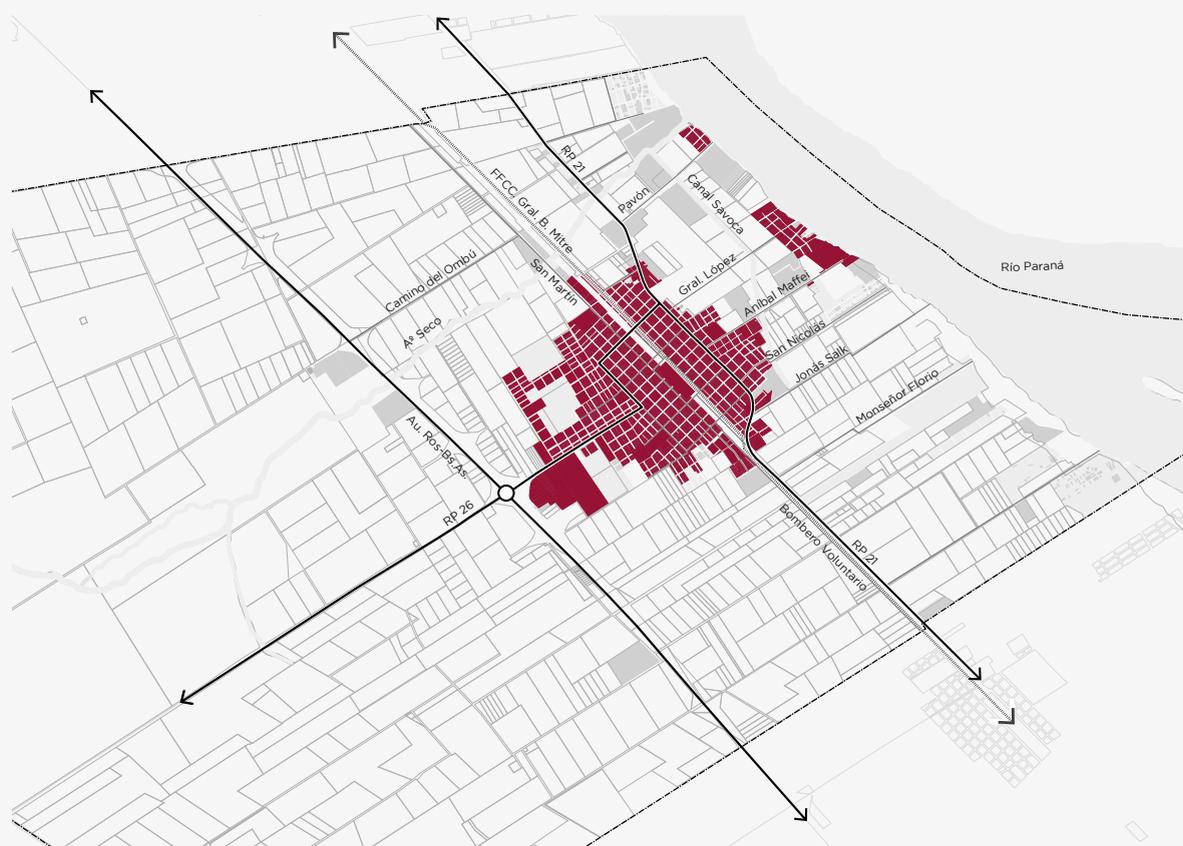


Plano 8. Áreas provistas con desagües cloacales

■ Áreas provistas con servicio de cloacas por red domiciliaria

Parcelas	Urbanas			Suburbanas loteadas			Suburbanas mayor área			Rurales
	Con cloacas	Sin cloacas	Total	Con cloacas	Sin Cloacas	Total	Con cloacas	Sin Cloacas	Total	Sin Cloacas
vacantes	1.460	20	1.480	154	1.118	1.272	34	83	117	870
ocupadas	7.002	10	7.012	14	647	661	8	39	47	0
	8.462	30	8.492	168	1.765	1.933	42	122	164	870

La cantidad de parcelas urbanas y suburbanas con desagües cloacales representa el 82% (Se excluyen las parcelas rurales).

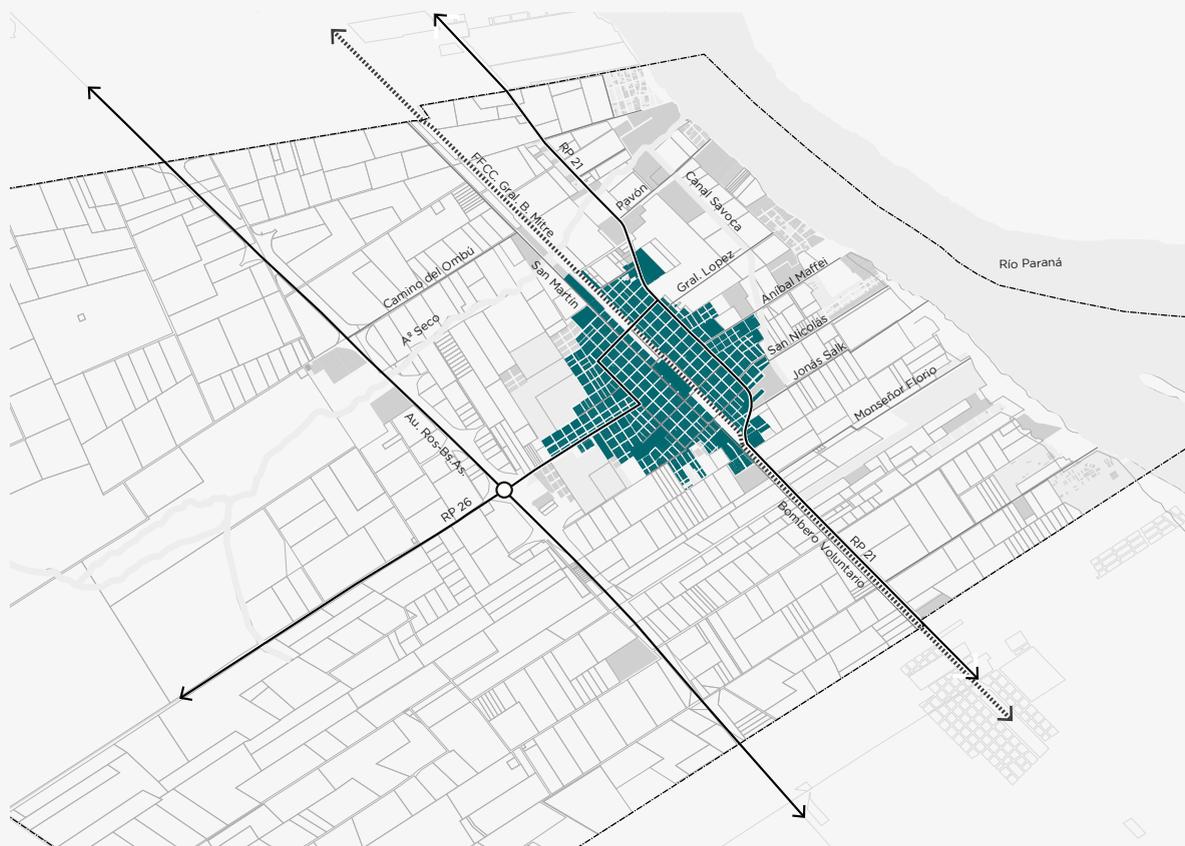


Plano 9. Provisión de agua

■ Áreas provistas con servicio de agua potable por red domiciliaria

Parcelas	Urbanas			Suburbanas loteadas			Suburbanas mayor área			Rurales
	Con agua	Sin agua	Total	Con agua	Sin agua	Total	Con agua	Sin agua	Total	Sin agua
vacantes	1.448	32	1.480	139	1.133	1.272	28	89	117	870
ocupadas	6.992	20	7.012	189	472	661	12	35	47	0
	8.440	52	8.492	328	1.605	1.933	40	124	164	870

La cantidad de parcelas urbanas y suburbanas provistas con agua de red representa el 83% (Se excluyen las parcelas rurales).



Plano 10. Provisión de gas

■ Áreas provistas con servicio de gas por red domiciliaria

Parcelas	Urbanas			Suburbanas loteadas			Suburbanas mayor área			Rurales
	Con gas	Sin gas	Total	Con gas	Sin gas	Total	Con gas	Sin gas	Total	Sin gas
vacantes	1.414	66	1.480	77	1.192	1.269	16	101	117	870
ocupadas	6.741	276	7.017	9	650	659	5	42	47	0
	8.155	342	8.497	86	1.842	1.928	21	143	164	870

La cantidad de parcelas urbanas y suburbanas provistas con gas natural representa el 78% (Se excluyen las parcelas rurales).

DESARROLLO DEL SUELO PERIURBANO Y RURAL

Además del carácter singular de las áreas residenciales de las diferentes comunas y municipios del AMR, cabe señalar la fuerte presencia del paisaje que rodea los centros urbanos, particularmente los del Corredor Sur. Este paisaje surge como resultado de la superposición de cuatro elementos: la naturaleza (topografía, vientos, cursos de agua, flora y fauna), los sistemas productivos variados (especialmente la producción rural extensiva e intensiva), las infraestructuras y los asentamientos residenciales. Cada uno de estos cuatro elementos tiene una lógica propia, las cuales muchas veces, se oponen o contrarrestan. Sin embargo, para trabajar en el espacio periurbano es fundamental su abordaje con una mirada integral.

La planta urbana de Arroyo Seco se encuentra completamente rodeada por suelo periurbano y rural, aunque, las nuevas urbanizaciones que en los últimos años se desarrollaron sobre la costa del río Paraná han establecido la ampliación de este tipo de suelo.

Arroyo Seco posee dos corredores ecológicos en relación con el espacio periurbano. El primero es el Arroyo Seco, al Norte de la localidad. El segundo es el canal Savoca, el cual cruza por el medio de áreas residenciales consolidadas y quintas. Estos cursos de agua son un desafío a trabajar en caso de posibles crecidas y al mismo tiempo una oportunidad para aprovechar, si se lo considera como espacio libre de gran calidad ambiental.

Dentro del espacio que definimos como periurbano (caracterizado por la presencia de algunas quintas e invernaderos) hay pequeños grupos de árboles esparcidos, sin generar grandes con-

centraciones arbóreas. Se encuentran también algunas barreras forestales para proteger los cultivos de los vientos provenientes del sur y el oeste.

En las parcelas productivas se encuentra una gran variedad de productos entre los cuales se destacan la producción de arvejas, papa y perejil. La localidad también presenta una producción extensiva de maíz, soja y trigo, entre otros y actividades ganaderas, como la cría de pollos.

El periurbano de Arroyo Seco representa con claridad la mixtura propia que se presenta en este tipo de suelo ya que, además de la producción de alimentos, en el área existen ladrilleras, clubes y casas quintas, entre otras actividades, lo que da cuenta de la heterogeneidad resultante.

Por esto mismo, y debido a su ubicación en el borde de las áreas urbanas de las localidades, conviven distintos grupos sociales con agendas divergentes. Por un lado, se encuentran aquellos dueños o arrendatarios de parcelas utilizadas para la producción rural, tanto intensiva como extensiva, que han trabajado la tierra por años, y por el otro, están aquellos inversores interesados en realizar emprendimientos inmobiliarios, previa recalificación del suelo. A esto se le suman los vecinos incorporados a los loteos ya desarrollados que esperan el cambio de las actividades productivas en las cercanías de sus hogares para que las aplicaciones de productos fitosanitarios no los afecten.



- Extensivo
- Ganadero
- Intensivo
- Semi extensivo
- Otros
- No productivo

Plano 11. Usos productivos en el suelo periurbano



Plano 12. Detalle del tejido rural de proximidad

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Como situación singular y favorable en municipio de Arroyo Seco se presenta la continuidad del agregado edilicio en disposición compacta en torno a su casco original. Esto habilita un diseño del servicio de transporte público más accesible. Sin embargo, se releva un inconveniente en la disposición del eje central del Corredor Sur, la ruta provincial N°21: esta traza se sitúa alejada unos 300 metros del centro. Aun así, el acceso oeste desde autopista, equilibra la distribución interna formando circuitos claros de conexión intraurbana.

La consolidación de la planta urbana, la configuración clara de sus trazados y las condiciones constitutivas de espacio público destinado a la circulación (alto número de calles pavimentadas con anchos considerables y nivel de pavimento definitivo, disposición alternativa de los estacionamientos, arbolado continuado en distintas arterias, demarcaciones horizontales y señalizaciones verticales de tránsito, etc.) hacen de Arroyo Seco una localidad propicia para la reserva de espacio de circulación exclusiva, tanto para colectivos como para bicicletas o automóviles, y posibilita el diseño segregado por modo en calles estructurales.

Existen dos temas importantes a resolver en la localidad, el primero refiere a la accesibilidad adecuada a las actividades industriales y de servicios. El segundo se vincula con la resolución más apropiada para la ruta provincia N° 21.

DESARROLLO INDUSTRIAL, PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS

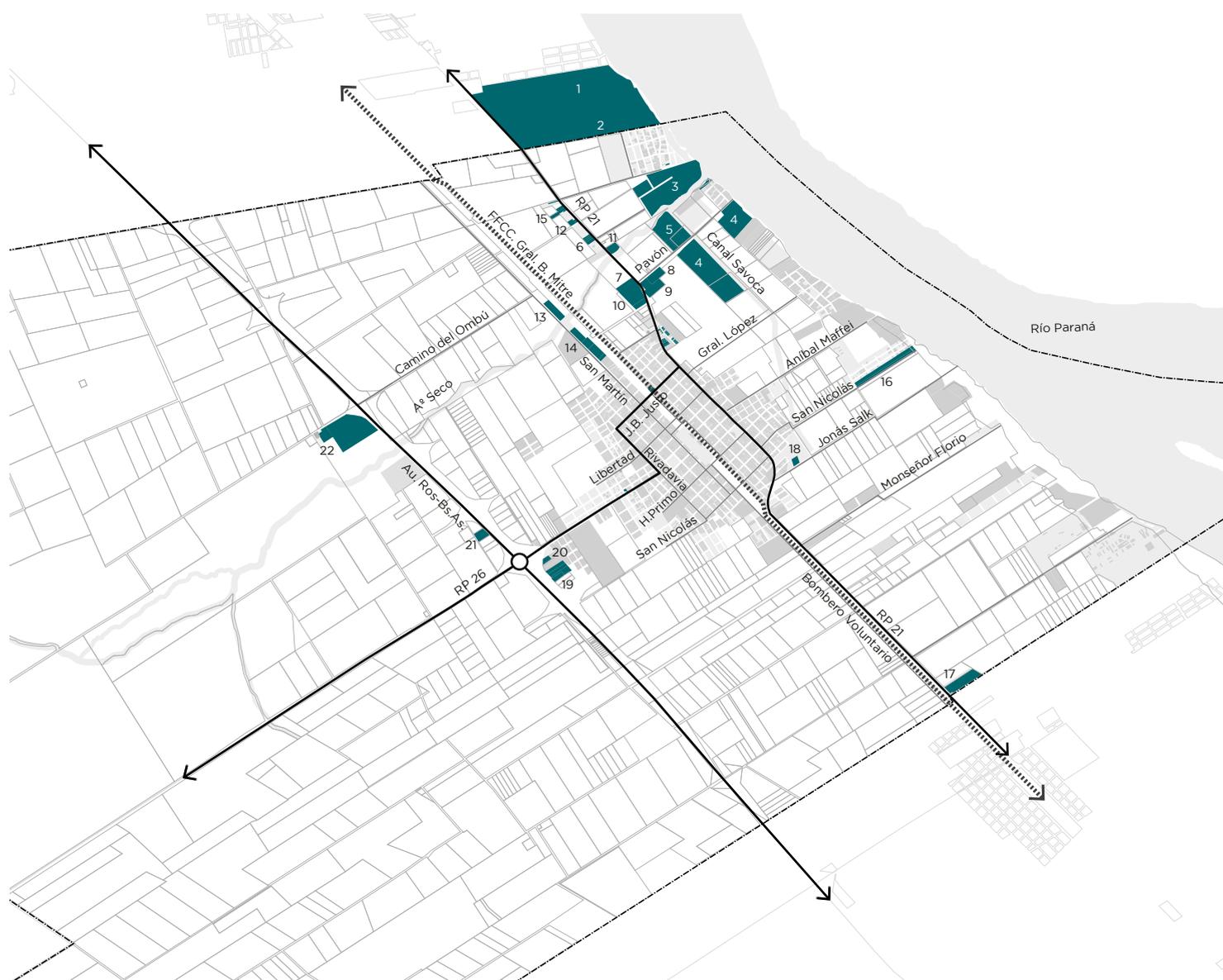
Arroyo Seco se caracteriza por registrar un perfil mixto, ya que cuenta con una gran cantidad de establecimientos comerciales,

equipamientos institucionales, industrias y terminales portuarias, que lo posicionan como centro proveedor de servicios para las localidades del Corredor Sur.

Su localización con frente al río Paraná le asigna condiciones favorables para la radicación de actividades productivas, entre las que se destaca una importante presencia de la industria frigorífica cárnica y terminal portuaria; y en menor medida, fundición de acero, papelera y fábricas de calzados.

Algunas de las empresas radicadas en Arroyo Seco son Paladini S.A. (planta de productos curados "Las Grabis"), Frigorífico Mattievich S.A., Frigorífico Arroyo Seco S.A., Shell CAPSA (terminal privada de la firma Shell), Toepfer Argentina S.R.L. (terminal Arroyo Seco), Puerto Arroyo Seco S.R.L., Papelera Arroyo Seco S.R.L., Aceros Arroyo Seco de A. Ciabattari (fundición en acero al carbón), Grimoldi S.A. (fábrica de calzados), Calatayud Calzados (venta de calzados), etc. También se destacan dentro de los servicios en comunicación y difusión, dos canales televisivos, radios y semanarios tanto en soporte papel y como en portales digitales.

El grado de desarrollo de las actividades productivas y logísticas es un factor clave para definir la organización espacial y funcional del territorio. Con la localización de las industrias o enclaves industriales pueden verse condicionados los procesos de urbanización, por lo cual se hace necesario definir una mejor relación de convivencia entre los distintos usos urbanos. Esta convivencia estará mejor resuelta en la medida en que se planifiquen los desarrollos productivos y se contemple su implantación en relación con las áreas residenciales.



Localización de industrias

- 1. Basf (gral. Lagos)
- 2. Louis Dreyfus (gral. Lagos)
- 3. Toepfer
- 4. Planta Shell
- 5. Frigorífico Matievich

- 6. Acero Arroyo Seco
- 7. Puerto Arroyo
- 8. Grimoldi s.A.
- 9. Agro Arroyo Insumos S.R.L.
- 10. Papelera
- 11. Paraná Fishing Group

- 12. Spina S.R.L.
- 13. Eco Recycle S.R.L.
- 14. Latin bio s.A.
- 15. Indutank s.A.
- 16. Arenera Sodini S.R.L.
- 17. Cerámica del Sur

- 18. Quickfood
- 19. Gomería Donatti
- 20. Plegados Arroyo Seco
- 21. Seal S.R.L.
- 22. Cerámica Arroyo Seco

Plano 13. Desarrollo industrial productivo y de servicio

56 La condición de transitoriedad a la que es permanentemente sometida la norma que regula los usos de suelo -con el objeto de generar suelo para desarrollos productivos pero sin evaluar el proceso en forma integral- constituye un tema clave para el desarrollo de la localidad, reportando graves desequilibrios en el territorio y acentuando conflictos entre el sector productivo y la población residente.

Se intenta hoy mejorar la accesibilidad y reordenar el sector productivo ubicado al norte a través del impulso de un desarrollo industrial a implementar de manera conjunta con la comuna de General Lagos. Establecer una sana convivencia entre los usos productivos y las áreas residenciales, para ambas localidades, implica desarrollar y reforzar el rol que hoy tienen en el espacio metropolitano.

Otro aspecto importante que considerar en torno al desarrollo productivo se vincula con el uso del suelo rural. A diferencia de otras áreas metropolitanas del mundo, el AMR se caracteriza por la presencia de grandes espacios libres entre los núcleos urbanos de las distintas localidades, utilizados mayoritariamente para la producción de alimentos. Un alto porcentaje de estas parcelas son utilizadas para la producción extensiva. Sin embargo, un porcentaje menor, principalmente ubicado en las cercanías a las áreas residenciales, es utilizado para la producción hortícola intensiva o semi-extensiva. En este tipo de suelo se combina la producción de alimentos, la siembra directa, ladrilleras, clubes deportivos y casas quintas, entre otros.

PRINCIPAL NORMATIVA VIGENTE

Actualmente, la mayoría de los municipios y comunas del AMR se regula con las Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano que establece el Decreto Provincial N° 7317/67 y N° 563/78. La implementación de estas normas es opcional para los gobiernos locales, siendo su principal objetivo constituirse como guía para la elaboración de los planes reguladores de los municipios y comunas de la Provincia de Santa Fe, que se concretarían a partir de la elaboración del denominado “estudio de corrección de deficiencias urbanas -a nivel estructural- y futuro desarrollo”. Las Normas Mínimas se plantean cómo válidas para cualquier situación urbana y permiten tanto la regulación urbanística como la definición de las áreas de crecimiento.

Los municipios y comunas que no cuenten con planes reguladores aprobados, además de las Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano, deben basarse en las leyes provinciales para las aprobaciones de los diferentes proyectos.

Una reflexión, que surge a partir del análisis de las normas, planes y regulaciones analizadas, permite establecer un conjunto de objetivos y lineamientos concurrentes, planteados desde el urbanismo y el ordenamiento territorial en sus distintos niveles (nacional, provincial, metropolitano y local), que en términos generales

coinciden en la consideración de los problemas, ejes de desarrollo identificados en los diferentes apartados de este diagnóstico.

Entre los instrumentos de planificación relevados¹ se detecta la promulgación de leyes o normas subsidiarias que ordenan o reglamentan su aplicación. A partir de la revisión de las leyes y decretos reglamentarios provinciales, con incidencia normativa en la ciudad y su marco regional, cabe mencionar la reciente Resolución N° 350 que establece que los loteos con fines de urbanización deben ser sometidos a categorización ambiental en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno, entre otras obligaciones. Se entiende por “loteos con fines de urbanización” a la propuesta de subdivisiones o parcelamiento del territorio que impliquen apertura de calles, destinado a usos residenciales o actividades compatibles.

La localidad cuenta con el Plan Urbano aprobado por ordenanza N°16/74, modificado por la ordenanza N°2041/11 (zonificación para la expansión urbana, instalación de barrios residenciales cerrados y sectores industriales, entre otros usos) y la Ordenanza N°2025/11, que define el límite agronómico.

La norma habilita la posibilidad de instalar industrias en gran parte del territorio distrital, lo cual induce a una gran dispersión en la localización y en la asignación de recursos para el abastecimiento de infraestructuras y servicios. Además, esta política de localización del uso industrial dificulta el ordenamiento de la movilidad de carga, lo cual genera importantes conflictos de atravesamiento de la planta urbana.

Además, el municipio dispone de la Ordenanza N° 741/93 para ampliación del sector residencial, la Ordenanza N° 751/93 que reglamenta la urbanización integral para el distrito de expansión oeste, la Ordenanza N° 1119/98 que regula el impacto ambiental, la Ordenanza N° 1124/98 y N° 1201/99 para la creación y ampliación de zona de expansión urbana, las Ordenanzas N° 1321/01 y 1378/02 que establecen las servidumbres de jardín (reglamento de edificación), las Ordenanzas N° 1426/03 y 1706/07 referidas a barrios cerrados, la Ordenanza N° 1472/04 para modificar la zona ribereña, la Ordenanza N° 1629/06 que crea zona para parque industrial, la Ordenanza N° 1814/09 que determina los usos en zona ribereña. En el mismo sentido, las Ordenanzas N° 2041/11 y 2184/13 establecen la zonificación del distrito, las Ordenanzas N° 2163/13 y 2176/13 relacionadas a la reserva fiscal, la Ordenanza N° 2219/13 establece el banco de tierras, la Ordenanza N° 2407/16 se refiere al espacio verde protegido y la creación del centro municipal de medio ambiente; y la Ordenanza N° 2535/17 se relaciona con loteo social, entre otras normativas vigentes.

En la búsqueda de un incremento de accesibilidad al río, el municipio aprobó la Ordenanza N°2266/2013 para obtener de manera progresiva suelos que habiliten el uso público, afectando una franja de 50 metros con el fin de desarrollar un boulevard costero. La misma norma dispone iniciar las gestiones para la obtención del permiso de uso de las tierras de propiedad del Estado Provincial conocidas como “Bañados”.

1. Ley Provincial N° 11717/99, encuadrada como de medio ambiente y desarrollo sustentable, que establece en sus principios generales un conjunto de objetivos vinculados a la preservación ambiental, el ordenamiento territorial y la racionalidad en el uso del suelo; Decreto 101/03, que establece en el artículo 12 la condición de implementar instancias participativas de la ciudadanía y los sectores potencialmente afectados o interesados en debatir las incidencias de cualquier emprendimiento de carácter urbanístico. Mientras que, en los artículos 18, 19 y 26 de la Ley, se establece que las personas físicas o jurídicas responsables de los proyectos deberán presentar estudios de impacto ambiental ante la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.

58 SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS

En base a la caracterización del proceso de urbanización que configura la forma física y funcional de la localidad, y al diagnóstico de los sistemas generales y temas sectoriales, es posible sintetizar los principales problemas y potencialidades de Arroyo Seco. Los conflictos surgidos de la ausencia de un plan de ordenamiento territorial integral o de la generación espontánea de situaciones urbanísticas complejas persistentes en el tiempo ya no son parte de la información del plan, sino que constituyen los argumentos para desarrollar una futura planificación. El primer paso para plantear futuras soluciones es el reconocimiento apropiado de los problemas y temas más urgentes. Se pueden identificar cuatro grandes temas para establecer una clasificación sencilla de los mismos:

- Dinámica hídrica
- Urbanización y vivienda
- Espacios libres, red de espacios públicos y áreas rurales
- Infraestructura y servicios

Dinámica hídrica

El terreno tiene pendiente general hacia el río Paraná. Al oeste de la autopista, zona rural, llegan los aportes de la parte alta de la cuenca del Arroyo Seco, provenientes de los alrededores de Uranga, Albarelos y Coronel Bogado. Los canales existentes son de pequeñas dimensiones, diseñados para recurrencias bajas. Sumado a la topografía existente, esto se traduce en desbordes que afectan a grandes extensiones rurales. Entre la autopista y el río Paraná, el escurrimiento se divide entre el arroyo Seco, al noroeste, y el canal Savoca, al sureste:

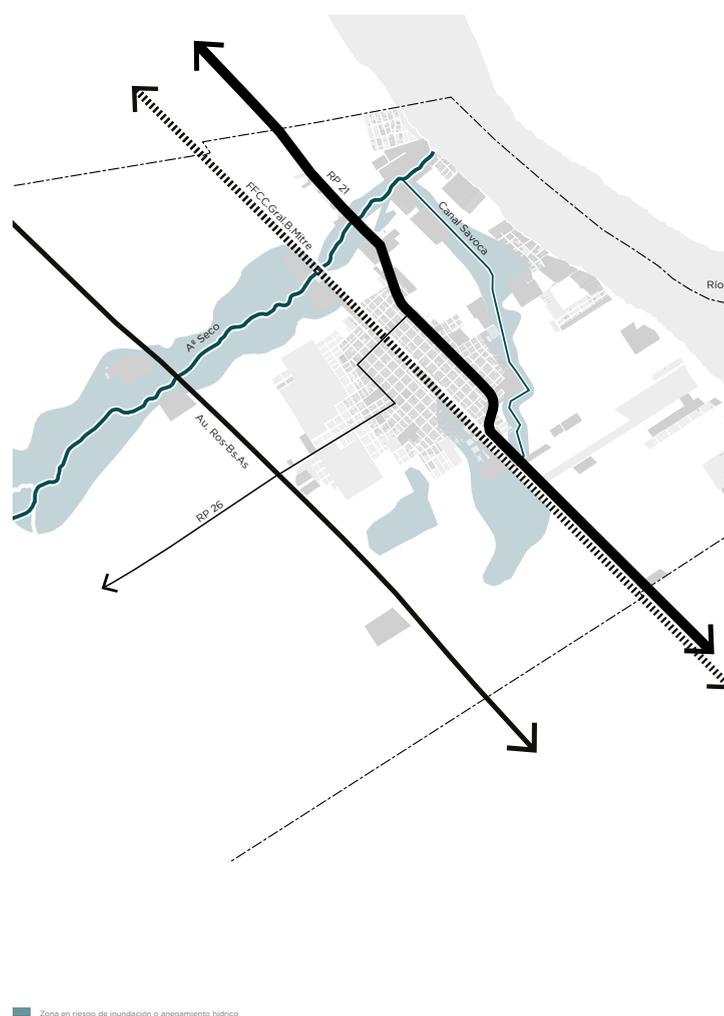
El arroyo Seco. Podemos mencionar como antecedente reciente, la inundación acaecida en el mes de Enero de 2017, resultado de dos grandes tormentas ocurridas los días 25 de Diciembre de 2016 y 15 de Enero de 2017. La cantidad de agua caída no tiene precedente histórico y se estima que corresponde a una recurrencia de más de 1000 años.

El canal Savoca. Las alcantarillas existentes sobre la ruta y el ferrocarril resultan insuficientes para el caudal entrante, y producen un embalsamiento que llega a anegar varias manzanas de la localidad. Además, existe una zona rural deprimida donde se acumulan los excedentes de los campos circundantes. Se designó este sector como zona de riesgo. La mancha de inundación del canal alcanza a algunas manzanas urbanas. En Enero de este año, sin embargo, se vieron afectados barrios enteros (Doña Pepa, Cáritas, Versalles, Barrio Güemes y Paraje del Ombú), evidencia del carácter excepcional del evento. Los principales problemas en áreas urbanizadas son:

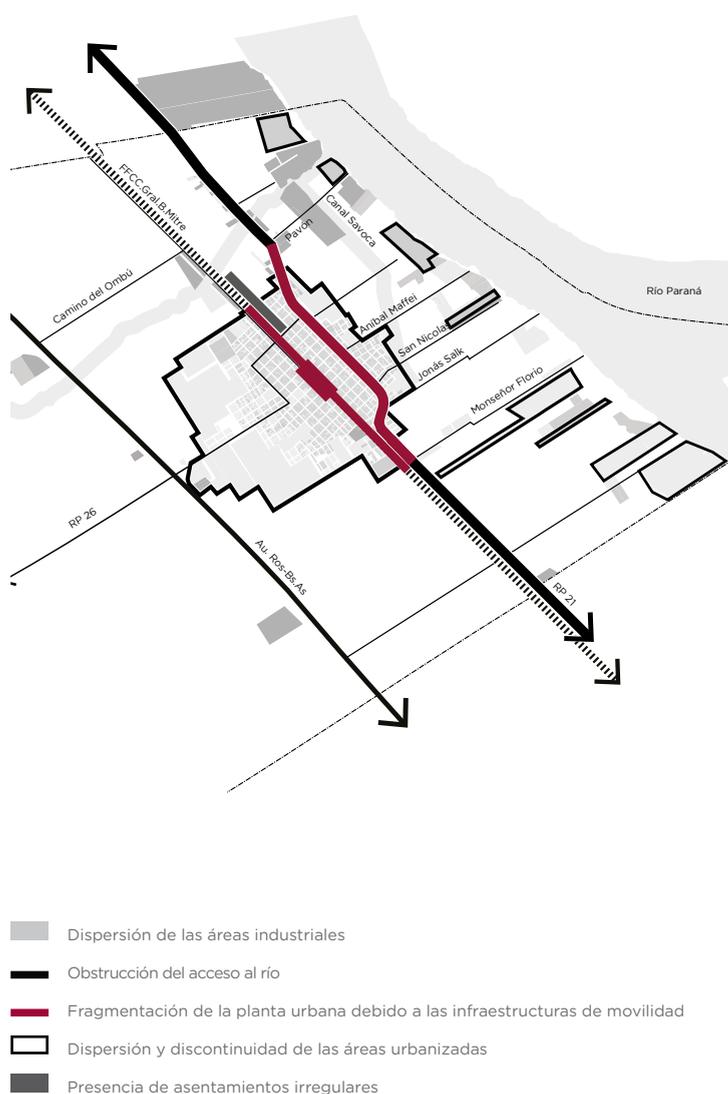
- Barrios en proceso de consolidación: al sur de la localidad, que-

daron afectados a partir del embalsamiento del agua producido al oeste de la ruta. Si bien es probable que en un evento de lluvia de 100 años de recurrencia no se vean alcanzados por la mancha de inundabilidad, de todas maneras, el pobre escurrimiento del sector provoca situaciones de riesgo. Se deben contemplar medidas de mitigación.

- Barrio Tierra de Sueños: se ve atravesado por un bajo natural. Al haber tramitado la factibilidad hídrica, se realizó el estudio del curso de agua y se delimitó la mancha de inundación del mismo.
- Zonas ubicadas entre el tejido urbano y el río Paraná: se encuentran atravesadas por el Canal Savoca. Todo emprendimiento en este sector deberá realizar un estudio topográfico e hídrico-hidráulico detallado para determinar la zona en riesgo de inundación.
- Área adyacente al ferrocarril Mitre: si bien este sector no se encuentra alcanzado por la mancha del arroyo Seco, se encuentra en una zona particular. Tanto el barrio San Francisco, como el barrio Las Ranas (asentamiento en terrenos ferroviarios), sufrieron inundaciones debido a la imposibilidad de desaguar hacia el arroyo.
- La presencia de barrios precarios en las cercanías del arroyo se considera un tema delicado a solucionar por la vía del traslado, ya que no visualizan posibles soluciones técnicas de mitigación.



Plano 14. Problemas referidos a la dinámica hídrica



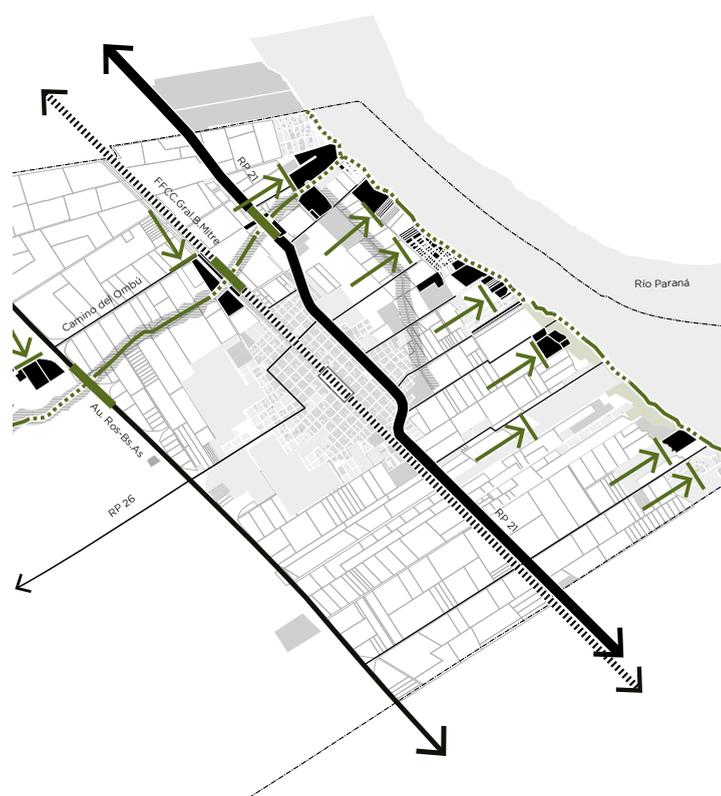
Plano 15. Problemas referidos a la urbanización y la vivienda

Urbanización y vivienda

- Fragmentación entre las áreas urbanizadas que fueron creciendo alrededor de la planta urbana original y las que se extienden sobre la ribera del Paraná.
- Conflictos vinculados a la inseguridad y segregación social: 948 hogares habitan en viviendas muy precarias o comparten vivienda con otra familia; 3366 viviendas necesitan algún tipo de refacción o provisión de algún servicio para lograr que sean habitables y 165 viviendas necesitan ser ampliadas (según el Censo 2010).
- Ocupación del frente ribereño con usos productivos/portuarios, residenciales y equipamientos recreativos (camping Arroyo Seco y Rowing Club) y la Prefectura Naval Argentina que dificultan el acceso público al río.
- Localización dispersa de establecimientos industriales que habilita la normativa vigente, dado que la misma posibilita instalar industrias en gran parte del territorio distrital, lo cual puede representar a futuro serios problemas de incompatibilidad con las áreas residenciales existentes.
- Déficit en equipamientos socios comunitarios no incorporados durante el desarrollo de los procesos de urbanización.
- Presencia de asentamientos irregulares en proximidad a las vías ferroviarias.
- Conflictos ocasionados por la convivencia de actividades productivas-industriales, residenciales y la actividad agrícola ganadera.
- Ausencia de un Parque Industrial que ordene la actividad productiva.

Espacios libres, red de espacios públicos y áreas rurales

- Volcado de efluentes cloacales sin tratamiento o tratamiento incompleto por parte de industrias frigoríficas. Actualmente, los bordes del arroyo Seco poseen escaso acceso público y presentan problemas de degradación ambiental, al igual que el borde del río Paraná.
- Presencia de usos diversos localizados sobre el frente fluvial del río Paraná que dificultan la existencia de recorridos ribereños continuos, así como el desarrollo de espacios públicos costeros con la inclusión de posibles miradores. Sólo se destacan algunas situaciones de llegada y accesibilidad en forma perpendicular a la ribera. Esto impide el contacto y disfrute de la población de las situaciones paisajísticas naturales.
- Ausencia de recorridos ribereños vinculados al arroyo Seco y al canal Savoca. Sólo se destacan algunas situaciones de llegada y accesibilidad en forma perpendicular al curso de agua.
- Falta de espacios públicos de jerarquía.
- Presencia de un basural a cielo abierto.



- ▨ Volcado de efluentes sin tratamiento
- ➔ Inaccesibilidad al río y al arroyo
- Fragmentación del frente fluvial
- ⋯ Fragmentación de recorridos sobre frentes fluviales
- Descuido de los humedales

Plano 16. Problemas referidos a los espacios libres



Plano 17. Problemas referidos a las infraestructuras y servicios

Infraestructuras y servicios

- Falta de infraestructuras y servicios. Un 18% de la planta urbana no cuenta con red cloacal, el servicio de gas cubre el 78% de la demanda y el 17% no cuenta con servicio de agua potable. Además casi más de la mitad de las calles aún no están asfaltadas y se evidencia la falta de inversión en obras públicas de carácter estructural, principalmente, en las áreas urbanizadas distantes del núcleo urbano central.
- Conflicto en el sistema de movilidad, tanto de cargas como de pasajeros. El tránsito de cargas, que atraviesa la planta urbana, provoca serios niveles de congestión vehicular y un alto impacto ambiental. Situación que se agrava por la gran dispersión de las instalaciones productivas.
- Falta de atravesamientos y conexiones en sentido este-oeste.

IDENTIFICACIÓN DE LAS POTENCIALIDADES LOCALES

El valor fundamental de las potencialidades identificadas en la ciudad de Arroyo Seco reside en sus condiciones paisajísticas y en la capacidad de crecimiento y expansión de su planta urbana, juntamente con la ampliación del sistema de espacios públicos de gran escala. Entre las potencialidades más destacadas de la ciudad pueden mencionarse la extensión de su frente costero sobre el río Paraná, el arroyo Seco y el Canal Savoca, la disponibilidad de suelo productivo sobre su límite norte y el desarrollo comercial de servicios que la posiciona como un centro de abastecimiento para las localidades del Corredor Sur Metropolitano. Se pueden identificar tres grandes temas para hacer una clasificación sencilla de las potencialidades locales:

Urbanización y vivienda

- Conservación bastante compacta del núcleo urbano independientemente de la presencia de áreas rurales intermedias.
- Situación favorable de localización sobre la ruta provincial N°21.
- Importante desarrollo comercial y de servicios, que conforma la base económica de sustento de la ciudad la cual genera fuentes de trabajo y empleo para su población. Estos aspectos lo posiciona como un centro de abastecimiento para las localidades del Corredor Sur Metropolitano.

- Disponibilidad de suelo vacante para afrontar, en gran parte, el déficit de vivienda del AMR incorporando simultáneamente espacio público y equipamiento comunitario, a través del desarrollo de una propuesta de carácter integral y de valor estratégico.
- Disponibilidad de suelo productivo localizado sobre el límite norte del distrito para ser destinado al desarrollo industrial y/o de servicio a través de la implementación de un Plan Especial Interjurisdiccional en forma conjunta con la localidad de General Lagos.

Espacios libres y red de espacios públicos

- Presencia de un frente costero con importante desarrollo sobre el río Paraná, el arroyo Seco y el Canal Savoca.
- Presencia de áreas rurales con importante producción agrícola, especialmente dedicadas al cultivo de oleaginosas, a la horticultura y en menor medida a la ganadería vacuna.
- Sitios y edificios de valor ambiental y paisajístico, con capacidad de configurar una estructura de espacios públicos.

Infraestructuras y servicios

- Presencia de grandes conexiones territoriales tanto con Rosario como con el resto de las localidades del Corredor Sur, entre las que se destacan el FFCC Gral. B. Mitre, la ruta provincial N°21, la ruta provincial N°26, la autopista Rosario-Buenos Aires, los principales accesos a la localidad y la conexión vial interna compuesta por calles y avenidas.
- Niveles aceptables de infraestructuras y servicios



CAPÍTULO 3.

PROPUESTA

El Plan Urbano Local de Arroyo Seco está pensado para ser desarrollado en un escenario temporal fijado hasta aproximadamente el 2030. Parte de la agenda de trabajo a sostener en ese espacio temporal se basa en una serie de acuerdos compartidos con el resto de localidades que integran el ECOM Rosario y con acciones que comprometen a los distintos niveles del Estado.

El PUL define el proyecto urbanístico deseado y posible de transformación a futuro del municipio. Es una herramienta para impulsar modificaciones en su estructura física y funcional, ordenar la acción pública y promover la inversión privada.

Contiene directrices generales de ordenamiento integral del territorio municipal y define proyectos de carácter estructural para el logro de un desarrollo positivo. Fija procedimientos (modalidades e instrumentos) para orientar la gestión local.

Propone una estrategia para la transformación urbanística, basada en la definición de las políticas generales a aplicar en todo el territorio local, referidas a los distintos temas que inciden en el desarrollo urbano, como: ordenamiento de suelo, sistema vial, espacios públicos, equipamientos colectivos e infraestructura y servicios básicos. Define también las políticas a aplicar en temáticas sectoriales más específicas: vivienda, accesibilidad y movilidad, patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico, industria y servicios y medio ambiente.





66 RELACIÓN ENTRE EL PLAN METROPOLITANO Y EL PLAN URBANO LOCAL

CRITERIOS GENERALES

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) han fijado criterios comunes a sostener por parte del conjunto de localidades ECOM en materia de (1) definición de patrones de urbanización y usos del suelo sostenibles; (2) protección y optimización de recursos ambientales y patrimoniales; (3) estructuración de la accesibilidad y conectividad en forma eficiente; (4) promoción de un desarrollo integral, productivo y de servicios; (5) mejora en las condiciones de saneamiento ambiental e infraestructuras, (6) coordinación estratégica y asociativa de actores; y (7) distribución policéntrica y equilibrada de equipamientos y servicios. Los preceptos antes mencionados pueden sintetizarse en catorce criterios generales:¹

1. *Favorecer la diversidad del territorio y mantener la referencia de su matriz biofísica.* La diversidad es un valor del territorio. Los objetivos de equilibrio nunca deben entenderse como propuesta de homogeneización. La matriz biofísica es un referente seguro para los proyectos de futuros ámbitos territoriales.
2. *Proteger los espacios naturales, agrarios y no urbanizables en general, como componentes de la ordenación del territorio.* Aquellas áreas que en el planeamiento urbanístico de base municipal son a menudo periféricas o residuales pasan a ser elementos fundamentales y estructurantes en la ordenación del territorio.
3. *Preservar el paisaje como un valor social y un activo económico del territorio.* El paisaje es la imagen que nos transmite el territorio, a través de la cual somos capaces de sentirlo e identificar nuestra pertenencia y arraigo a un lugar. El paisaje es hoy también un factor, a veces muy importante, de creación de riqueza.
4. *Moderar el consumo de suelo.* El suelo con aptitud para la implantación urbana e industrial es un recurso escaso, cuyo despilfarro, a menudo evidente, debe evitarse de cualquier manera. Una utilización más eficiente de las áreas ya urbanizadas sería un objetivo a mantener en todo momento. El déficit habitacional y la capacidad de los tejidos urbanos consolidados para albergar nuevas viviendas son dos índices claves para evaluar cualquier política de expansión del suelo urbano. Las áreas de expansión deben estar condicionadas, preferentemente, a la consolidación de la planta urbana existente.
5. *Favorecer la cohesión social del territorio y evitar la segregación espacial de las áreas urbanas.* La cohesión social es uno de los tres pilares de la sostenibilidad. El planeamiento territorial debe favorecer la cohesión, promoviendo el verdadero

1. Con algunas mínimas modificaciones, los criterios generales se basan en los Criterios de Planeamiento Territorial desarrollados por Juli Esteban. Véase: Esteban, J. (2004). Criteris de planejament territorial. Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques Secretaria per a la Planificació Territorial. Programa de Planejament Territorial.

equilibrio territorial, aquel que se refiere al acceso de todos los habitantes a los equipamientos y servicios.

6. **Proteger y potenciar el patrimonio urbanístico que vertebró el territorio.** El AMR tiene un sistema de ciudades y comunas que a lo largo de la historia han vertebrado su territorio. Se trata de un rico patrimonio urbanístico que hay que proteger y reforzar en su papel vertebrador del desarrollo territorial, frente a implantaciones ex-novo, pretendidamente autónomas, pero a menudo parasitarias de aquel sistema histórico.
7. **Facilitar una política de vivienda eficaz, asequible y urbanísticamente integrada.** Las políticas de fomento de la vivienda, en especial de vivienda asequible, deben centrarse en las ciudades y comunas con mayor entidad urbana que, sin duda, favorecerán la integración y el acceso a los servicios de los nuevos habitantes. El planeamiento local debe contemplar las directrices de reequilibrio del espacio para viviendas –y también para actividades económicas y equipamientos–, sobre todo en el contexto de una creciente integración funcional de cada sistema o corredor urbano. Asimismo, en cada nuevo desarrollo urbanístico deberá considerarse un porcentaje de lotes, para cubrir el déficit de vivienda social en sectores medios y sectores de más bajos recursos.
8. **Propiciar la convivencia de actividades y viviendas en las áreas urbanas y racionalizar la implantación de polígonos industriales y terciarios.** Convendrá fomentar, a través de los tipos edificatorios y las normativas de usos, la convivencia en la ciudad de viviendas y de todo tipo de actividades compatibles con las mismas, en especial el comercio y las oficinas. Las actividades, que por su naturaleza o dimensión, requieran una implantación

separada pueden justificar la creación de áreas especializadas bajo los criterios de minimizar su número, tener una ordenación coherente con su entorno, disponer de accesibilidad suficiente y mancomunar cargas y beneficios entre municipios interesados.

9. **Velar por el carácter compacto y continuo de la extensión urbana.** Reafirma el rechazo, ya apuntado anteriormente, a las implantaciones aisladas. Asimismo preconiza que los crecimientos urbanísticos por extensión se produzcan según lógicas de continuidad de las tramas urbanas existentes y tengan unas densidades que comporten un buen aprovechamiento del suelo que se urbaniza.
10. **Velar por el carácter continuo de la red de espacios libres.** Las regulaciones normativas provinciales y nacionales identifican los principales espacios naturales protegidos (ej. Ley N.º25675, Ley Prov. 11.717, etc.), no obstante, no garantizan la conectividad entre sus elementos. Se trata de articular las piezas aisladas a través de la incorporación de nuevos conectores, verificados a escala local y precisados a través de proyectos urbanísticos.
11. **Reforzar la estructura nodal del territorio a través del crecimiento urbano.** El sistema urbano del AMR tiene una rica estructura nodal, aunque en las últimas décadas ha sufrido un proceso continuo de dispersión en el territorio. Se trata de que en el futuro el desarrollo urbanístico que pueda producirse cambie las pautas habituales de aumento de la dispersión por las de contribuir a reforzar los nodos principales del territorio. Es bastante claro que el aumento del peso de las localidades del AMR nos llevará a un modelo mejor –funcional, social y ambientalmente– que la contumacia en la dispersión.

- 68
- 12. *Hacer de la movilidad un derecho y no una obligación.*** Nunca se puede garantizar que determinados ciudadanos tendrán el lugar de trabajo cerca de su vivienda, pero en un modelo de áreas residenciales de baja densidad y áreas especializadas de actividad económica, puede asegurarse que todos lo tendrán lejos y con improbable transporte público. Tejidos urbanos mixtos y compactos pueden liberar a muchas personas de la obligación de desplazarse en vehículo privado para ir al trabajo o acceder a los equipamientos y servicios. Asimismo, al igual que otras redes de servicio, la accesibilidad al transporte público debe ser una condición principal para los desarrolladores y gobiernos locales a la hora de plantear nuevas áreas de expansión, tanto residenciales como productivas.
- 13. *Facilitar el transporte público mediante la polarización y la compacidad de los asentamientos.*** A través del reforzamiento nodal que se preconiza en el criterio 11 y del carácter compacto y mixto de los tejidos urbanos que se propone en los criterios 10 y 12, se crean las condiciones para dotar de un transporte público eficiente tanto a los movimientos intra-urbanos como a los inter-urbanos.
- 14. *Atender especialmente la vialidad que estructura territorialmente los desarrollos urbanos.*** El planeamiento del territorio ha de poner especial atención en aquellas propuestas viarias que por capacidad y trazado pueden estructurar las extensiones periféricas y los aglomerados supramunicipales de los últimos decenios. Aquellas vías que no han podido ser abordadas por planes urbanísticos municipales por la insuficiencia de su ámbito y que tampoco, por otras razones, han sido consideradas en los planes de carreteras.

CRITERIOS PARTICULARES ADOPTADOS PARA LAS LOCALIDADES DEL CSM

Las localidades, que conforman el Corredor Sur Metropolitano, comparten ciertos rasgos particulares que las distinguen en el contexto territorial del AMR y que, por tanto, merecen una consideración especial en cuanto a las estrategias de planeamiento. Se trata de núcleos urbanos independientes que, gracias a la permanencia de áreas rurales intersticiales, que las circundan y separan de otros núcleos, han evitado el proceso intensivo de conurbación (como sí se dio en el Corredor Norte). Son franjas diferenciadas y delineadas en torno a los arroyos, cañadas y áreas rurales, que reconocen al corredor vial de la ruta provincial N°21 como eje central de conexión.

Las localidades del corredor están delimitadas por: la ribera del río Paraná, en su borde este, y la autopista Rosario-Buenos Aires, en su borde oeste. La autopista, a su vez, se constituye en límite territorial, borde paisajístico del horizonte rural y componente esencial del área metropolitana, a partir del cual se despliega un suelo destinado a la producción rural extensiva. Esta situación, como condición particular del corredor, se transforma en una potencialidad a sostener en el sistema de relaciones que se establece a nivel metropolitano.

Con respecto a los usos industriales, a nivel metropolitano, se apunta a evitar la yuxtaposición de la residencia con la actividad productiva de mayor impacto ambiental, sin desalentar la convivencia de la vivienda con usos productivos compatibles y de menor impacto. Asimismo, el reordenamiento de las actividades productivas, los usos industriales y las áreas logísticas favorece-

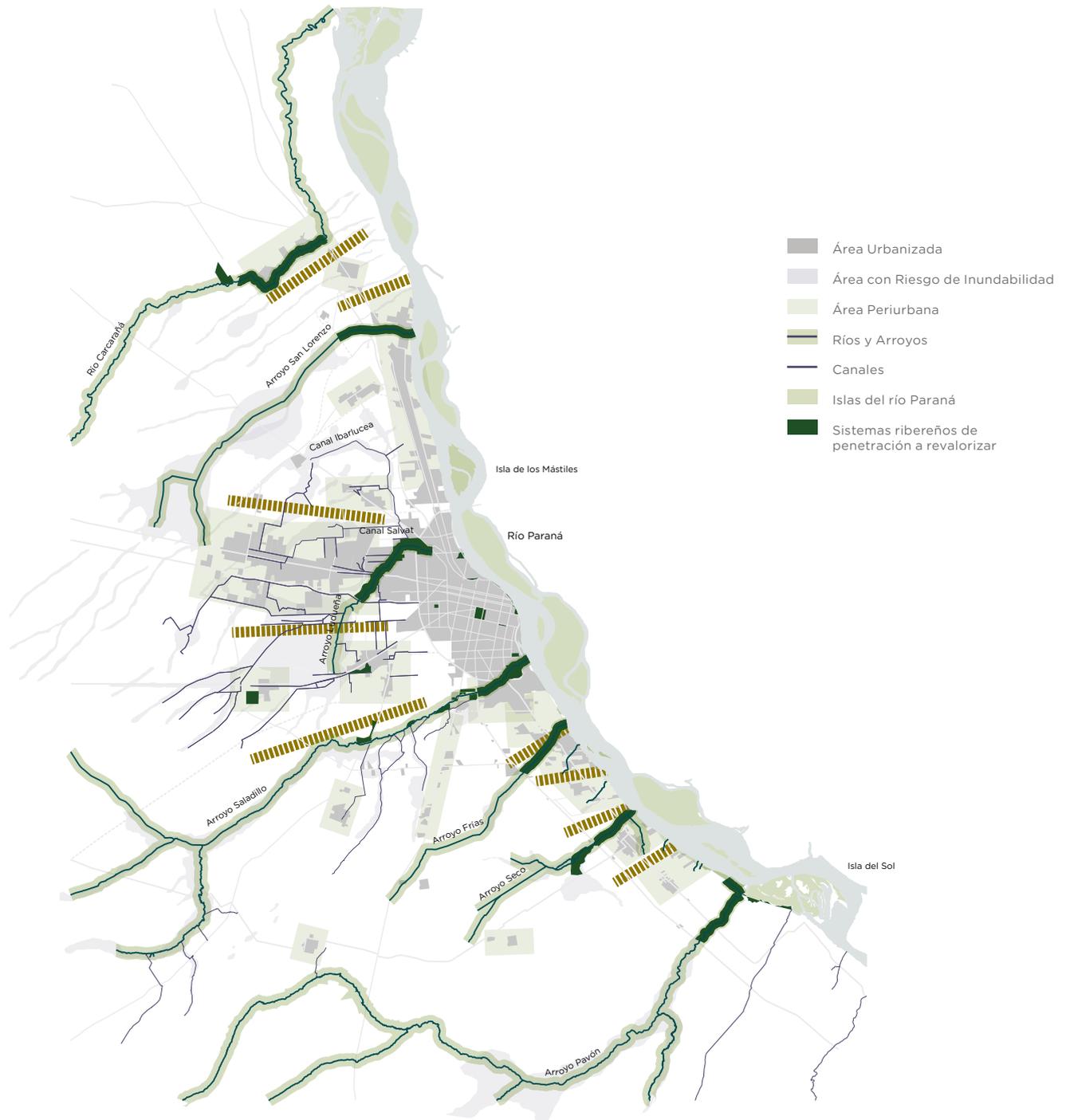
rán la consolidación del corredor industrial metalmecánico previsto a ambos márgenes de la autopista Rosario-Buenos Aires, para las localidades de Villa Gobernador Gálvez, Alvear y Pueblo Esther. En el caso de General Lagos y Arroyo Seco el desarrollo de un emprendimiento industrial en forma conjunta reforzaría la relevancia a escala metropolitana de la actividad productiva. Una perspectiva integral de la localización de las industrias y empresas que considere su relación con la residencia, permitiría mejorar la convivencia entre ambas partes.

La protección de sus recursos naturales y la generación de nuevas áreas verdes de esparcimiento se consideran un aporte no sólo al desarrollo local sino también al metropolitano. Se valoran los componentes ambientales y paisajísticos que estructuran el territorio metropolitano y constituyen factores clave para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Se pretende integrar una serie de acciones que apunte a conservar, recuperar, mejorar y rehabilitar los elementos del medio natural que se encuentran degradados, y proteger aquellos recursos no intervenidos o con un potencial desaprovechado.

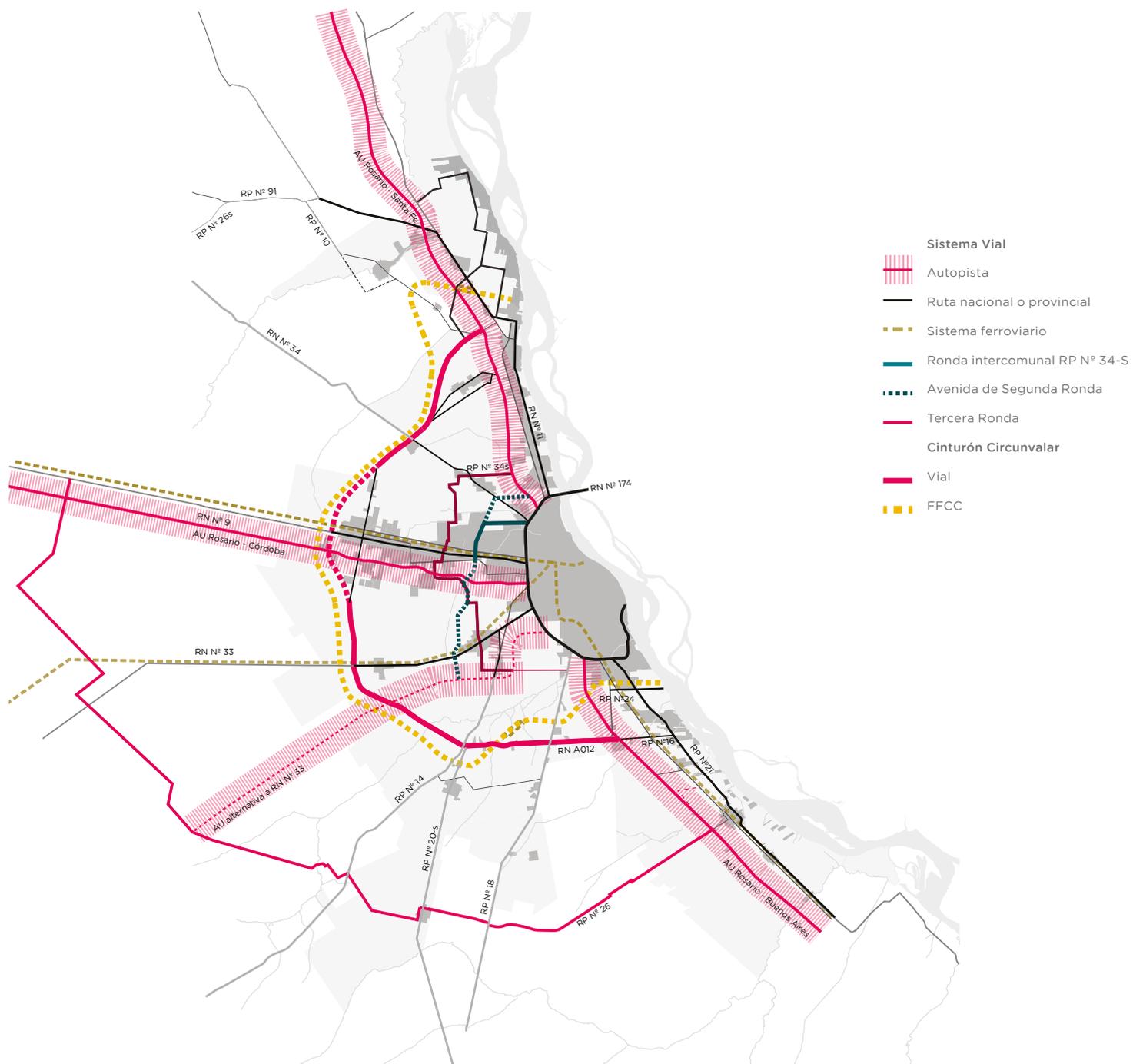
El Plan Estratégico Provincial, en su línea estratégica para un Territorio Integrado, había anunciado que se estaba trabajando en la presentación de un proyecto de Ordenamiento Territorial Ambiental para la cuenca superior del arroyo Saladillo que incluía la construcción de un centro regional de recepción, tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos, un centro GIRSU (Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos), entre otras grandes infraestructuras territoriales. El ECOM Rosario llevó adelante las gestiones para concretar este emprendimiento obteniendo el financiamiento necesario para su ejecución, lo que representa

una innovadora coordinación de actores regionales para el planeamiento intermunicipal.

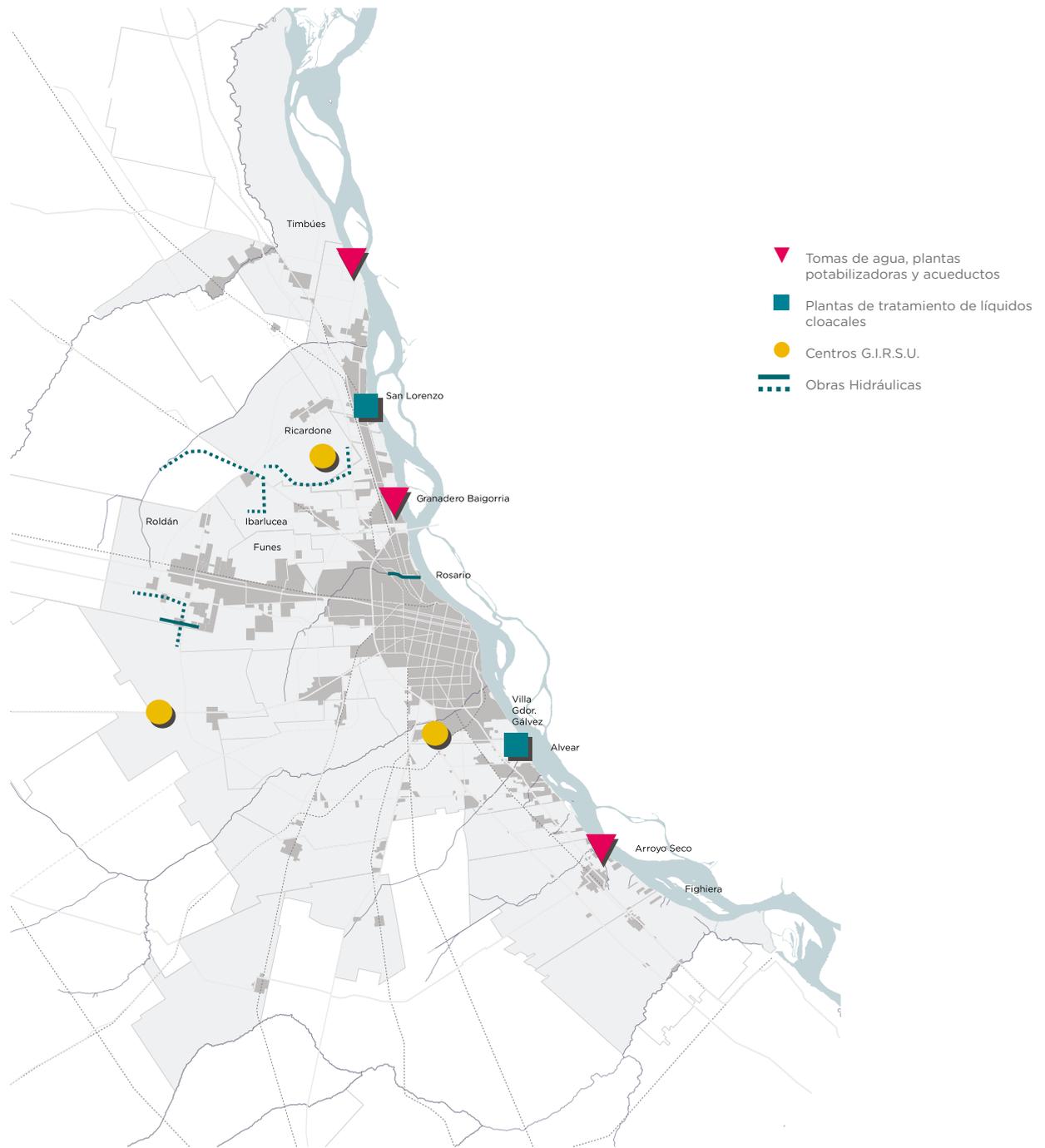
La aspiración a contar con un sistema de ciudades conectadas por una accesibilidad y conectividad eficientes, se logrará en la medida en que se puedan articular y ordenar distintas formas de conectividad (vial, ferroviaria de carga y de pasajeros) conformando un sistema en red. Para optimizar el desarrollo de una región, cada unidad territorial menor –municipios y comunas– debe ser parte de una propuesta que apunta a la consolidación de un modelo territorial en el cual concurren dos escalas de ordenación urbanística: la metropolitana y la local. Este modelo será el que defina el rumbo de la reestructuración económica y social de todo el área, mediante una estrategia basada en objetivos de carácter territorial. De este modo, se pretenden identificar los grandes sistemas que le serán tributarios: la canalización del transporte de cargas, la consolidación de los corredores interurbanos –priorizando el transporte de pasajeros– y la articulación intercomunal como alternativa a las vías regionales.



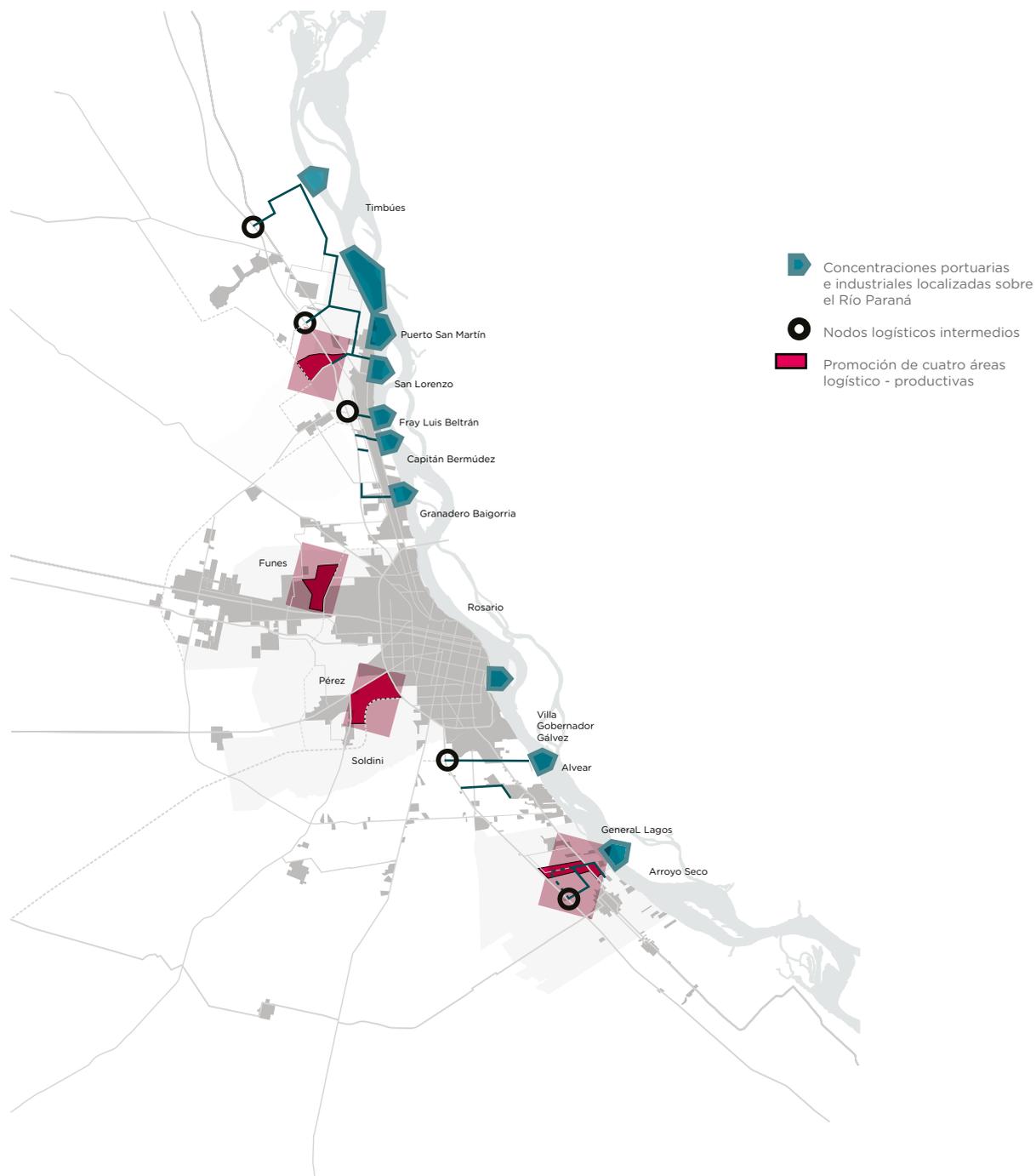
Plano 18. Sistema de parques metropolitanos



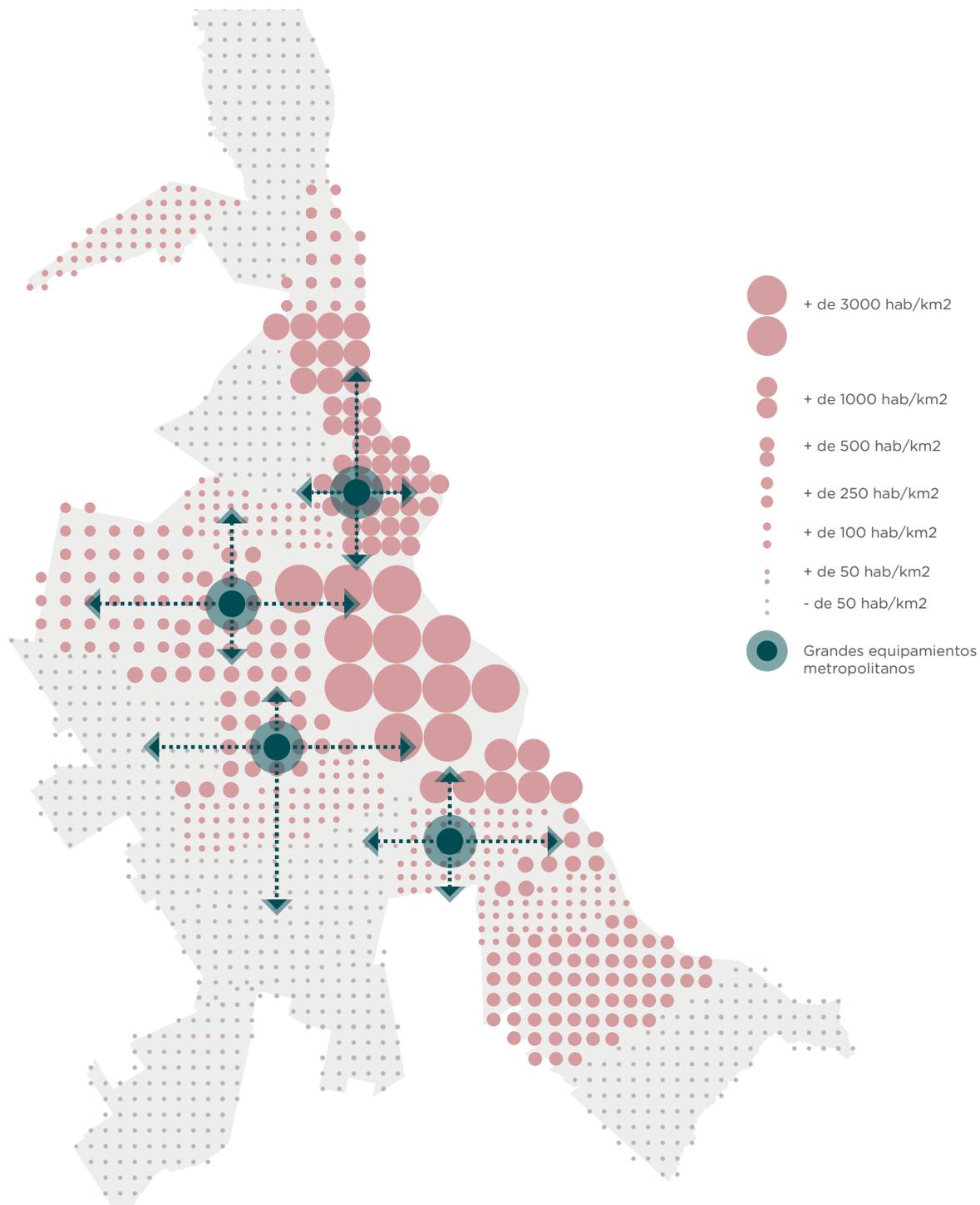
Plano 19. Accesibilidad y conectividad



Plano 20. Grandes infraestructuras de servicios territoriales



Plano 21. Plataformas logístico productivas y portuarias



Plano 22. Integración social y grandes equipamientos metropolitanos

SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CORREDOR SUR

Conformado por una sucesión de núcleos urbanos y áreas rurales intermedias, involucrando los distritos de Villa Gobernador Gálvez, Alvear, Pueblo Esther, General Lagos, Arroyo Seco y Figuera; este corredor presenta características formales similares y problemas comunes que requieren ser abordados coordinadamente entre todas las localidades que lo integran. Una condición fundamental del territorio del Corredor Sur es la sucesión de cursos de agua que discurren perpendiculares al río Paraná, que lo caracteriza morfológicamente y lo restringe desde el punto de vista hídrico.

Los arroyos Saladillo, Frías, Seco y Pavón, a los que se suman pequeñas cañadas intermedias, estructuran fuertemente el territorio y condicionan los procesos de urbanización y ocupación del suelo. Asimismo, la distancia que mantienen los centros urbanos entre sí, con franjas de territorio rural intermedio, favorece su reconocimiento y contribuye a definir una identidad local, dado que los procesos de crecimiento y expansión urbana no han devenido en una urbanización continua. La independencia que asuma cada uno de ellos, ayuda a preservar las especificidades propias de cada localidad, las cuales se aspira a conservar aún frente a un futuro desarrollo.

De acuerdo a los lineamientos generales del modelo de urbanización que se plantea para el Área Metropolitana de Rosario, en

Suelo Urbano
 Suelo Perirubano
 Suelo Rural

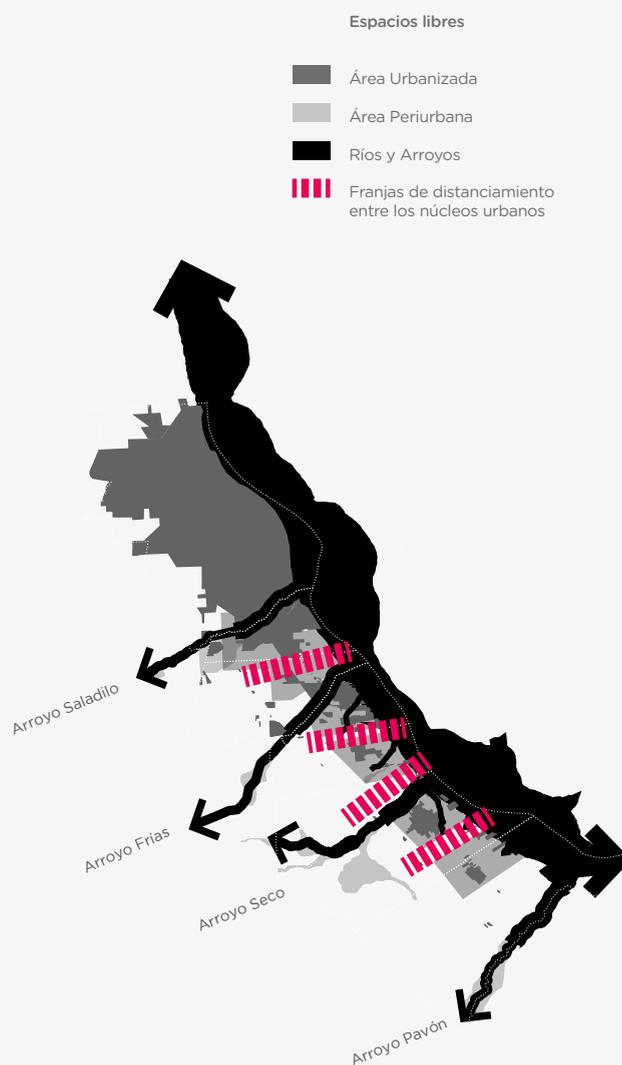


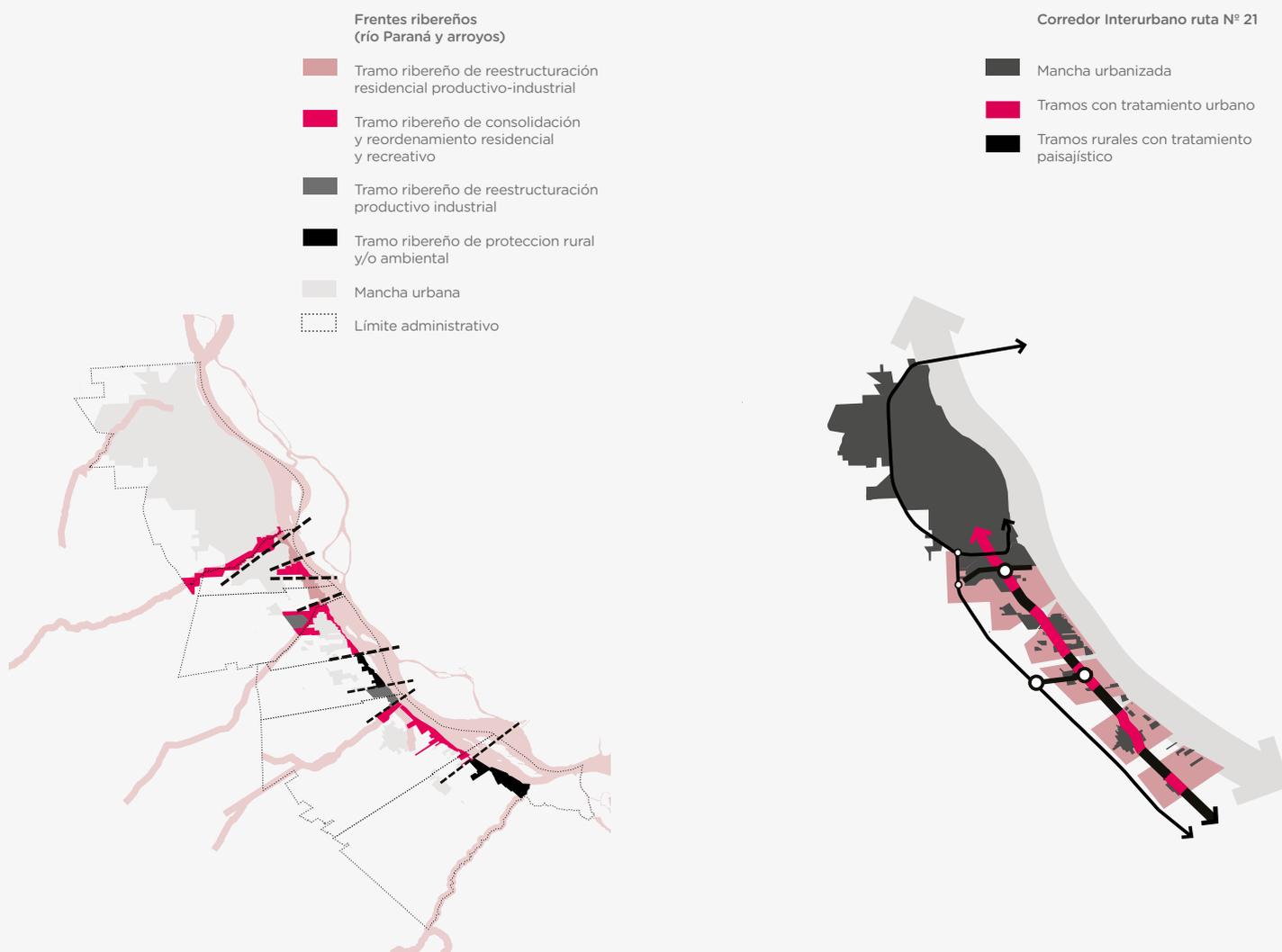
**Configuración actual de los tipos de suelo según sus usos.
Modelo de protección del espacio rural**

76

el Corredor Sur se propone:

- Desarrollo de un sistema eficiente de movilidad integral, para evitar el paso de camiones por la ruta provincial N° 21, y el atravesamiento de las plantas urbanas.
- Consolidación del corredor interurbano Rosario-Fighiera, priorizando el transporte público de pasajeros por la ruta provincial N° 21 y la construcción de nuevas vías de estructuración urbana.
- Implementación de un servicio ferroviario y/o tranviario metropolitano de transporte de pasajeros.
- Ordenamiento, mediante el desarrollo de un plan específico, de los procesos de urbanización y transformación de la ribera del Paraná, contemplando el acceso público al frente costero, la continuidad de recorridos y la protección de elementos paisajísticos y naturales.
- Refuncionalización y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en el ámbito territorial del corredor sur del AMR.
- Restricción a la urbanización en el territorio definido hacia el oeste de la autopista Rosario-Buenos Aires y la contención de la urbanización en las márgenes de los arroyos Frías, Seco y Pavón, definiendo áreas parquizadas y de protección de la biodiversidad.
- Consolidación de las plantas urbanas, alentando el completamiento de los vacíos intersticiales localizados dentro del núcleo urbano, y el desaliento de los procesos de expansión que generan dispersión. Se propone así, el resguardo de la separación existente entre las plantas urbanas, donde aún sea posible, preservando las áreas rurales intermedias.





ROSARIO

VILLA GDOR. GÁLVEZ

ALVEAR

PUEBLO ESTHER

GENERAL LAGOS

ARI



Plano 23. Modelo territorial proyectual

MODELO TERRITORIAL PROYECTUAL
Propuesta integrada Directrices de Ordenamiento Territorial
Corredor Sur

Ordenación de las infraestructuras de la movilidad

-  Corredores regionales de carga
(Autopistas - Rutas nacionales y provinciales - Cinturón de Ronda Integrado)
-  Acceso por Autopista
Prioridad automóvil
-  Acceso por Autopista
Prioridad transporte de carga
-  Red de ferrocarril existente
-  Vía metropolitana interurbana
Transporte de personas. Concentración del transporte público
-  Vía de estructuración local
Estructura de la dinámica local en función de la configuración metropolitana
-  Vías colectores ferroviarias

Ordenación de las áreas urbanizadas

-  Área urbanizada ocupada o en proceso de ocupación
-  Nuevos barrios de vivienda en consolidación
-  Área de expansión urbana
Crecimiento de la planta urbana en forma programada
-  Suelo recomendado para uso industrial
-  Concentraciones portuarias e industriales a mantener o limitar

Ordenación de los espacios libres

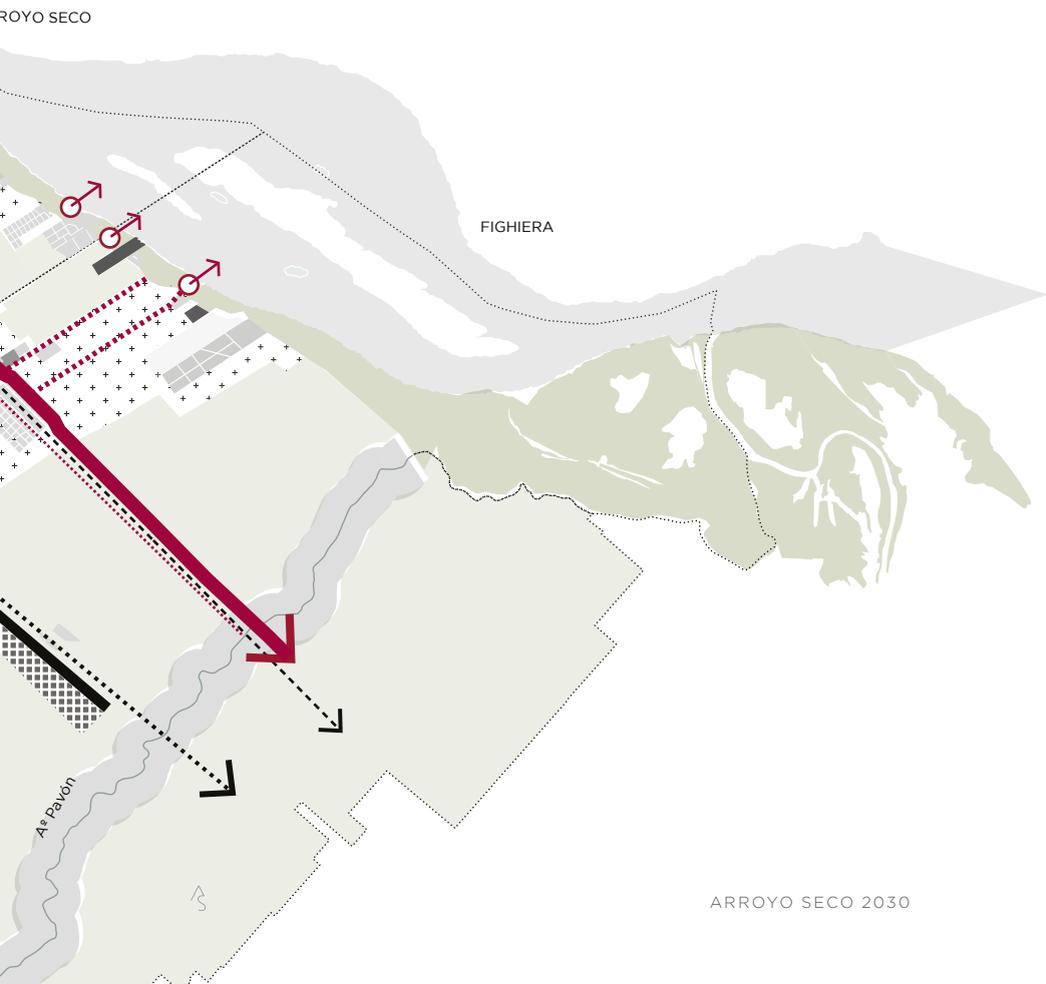
-  Área periurbana
Incentivo a desarrollos productivos agrícolas alternativos
-  Área rural
-  Área natural protegida
-  Acceso público a la ribera

Grandes infraestructuras de servicios

-  Centro G.I.R.S.U.
-  Planta de tratamiento cloacal

Proyectos especiales

-  Proyecto especial Ruta Provincial N°18
-  Proyecto especial Alvear - Pueblo Esther



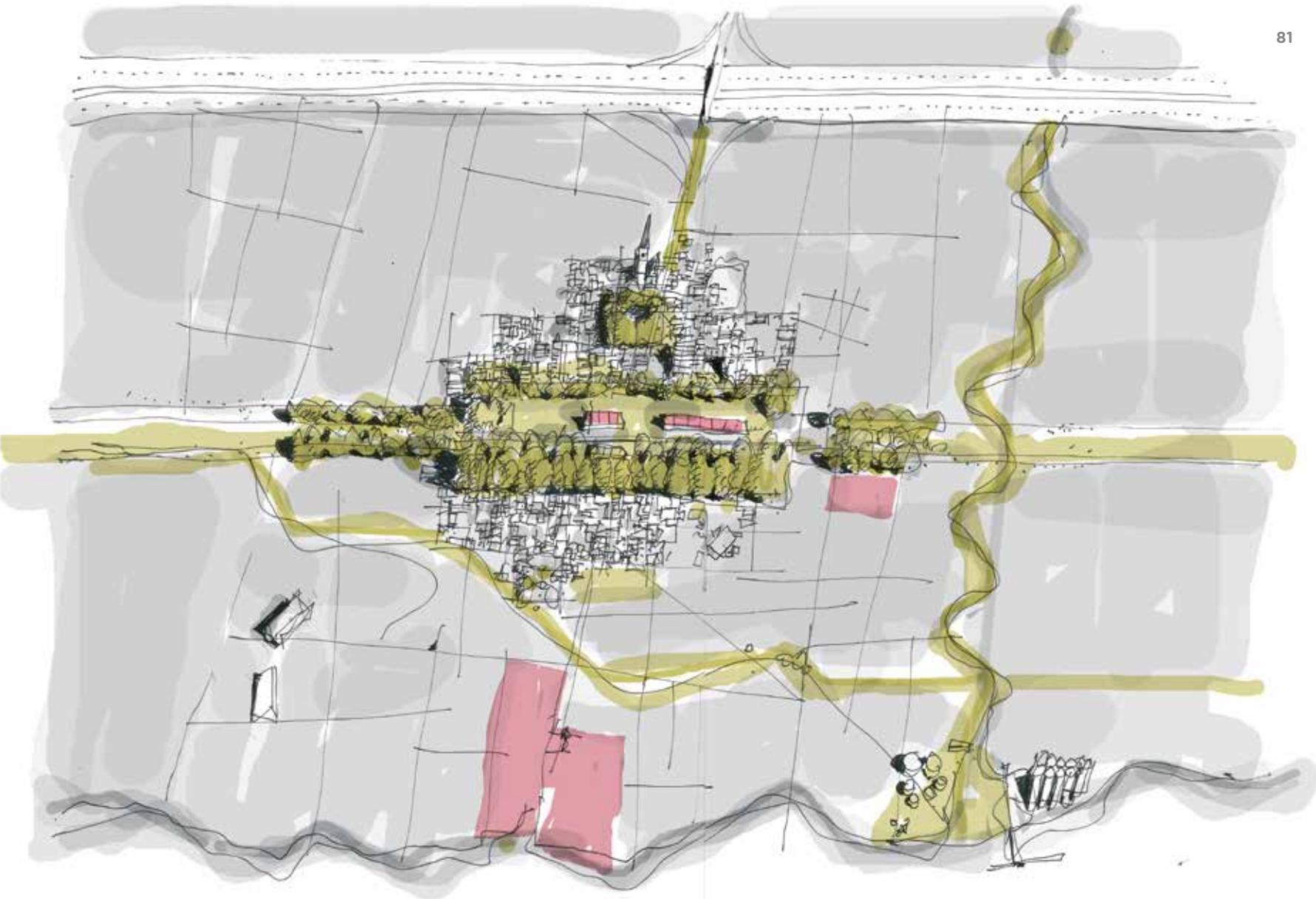
80 OBJETIVOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA

Cuatro grandes objetivos generales de plan guiarán el futuro desarrollo del municipio de Arroyo Seco:

1. **Reorganizar el borde ribereño del río Paraná y del arroyo Seco** potenciando el espacio público como recurso de acceso a los cursos de agua y disfrute de las situaciones paisajísticas especiales. Se propone la reorganización de los bordes del arroyo Seco a fin de posibilitar nuevos accesos y recorridos públicos, reconociendo áreas de oportunidad para resguardar el ambiente y promover el desarrollo de un mayor uso recreativo y de esparcimiento de la población. Se pretende consolidar un corredor de biodiversidad integrado al sistema metropolitano, con un circuito de carácter interjurisdiccional que conecte grandes áreas verdes, miradores y tramos de ribera pública.
2. **Limitar los procesos expansivos alejados de la planta urbana**, alentando el completamiento de los loteos ya aprobados, incorporando mejoras e incrementando infraestructuras y servicios como así también el desarrollo de espacios verdes de calidad.
3. **Reordenar y potenciar adecuadamente las actividades productivas**, desarrollando una nueva zona logística y productiva interco-

munal en el límite jurisdiccional con la localidad de General Lagos. Esta localización, alejada de la planta urbana, permitirá dar una propuesta de localización a los establecimientos industriales sin impactar en el desarrollo urbano, favoreciendo el ordenamiento del territorio y organizando el tránsito de carga.

4. **Reorganizar el sistema vial**, estableciendo nuevas jerarquías de calles y redefiniendo la funcionalidad de los circuitos con nuevos espacios públicos que, además, permitirán el acceso a la ribera alta y baja del río Paraná y a las implantaciones productivas.



82 CRITERIOS DE URBANIZACIÓN A NIVEL LOCAL

El análisis del déficit de vivienda se suma a otros factores para definir el suelo que se necesita urbanizar en cada localidad. Una propuesta complementaria a esa cuantificación, podría venir de la mano del cálculo del futuro crecimiento demográfico, las previsiones de desarrollo económico –entre las cuales se encuentra la tendencia de crecimiento de los sectores que la gente elige para vivir– y los proyectos concretos de infraestructura y equipamientos. Los instrumentos con los que se aplican las políticas de urbanización, pretenden en alguna medida afrontar esta complejidad de factores.

Aun cuando en las localidades del AMR se registra un importante proceso expansivo, el cual sin dudas excede las necesidades propias de crecimiento de los municipios o comunas, es necesario destacar la necesidad de suelo para construir vivienda en los próximos 10 a 15 años en toda el AMR.

El estudio estadístico desarrollado para el AMR arroja un déficit cuantitativo crítico global de 46274 hogares, lo cual necesariamente implica la construcción de viviendas en ese orden para encontrar una solución posible a ese problema.

En las DOT se han reconocido a las localidades del Corredor Sur Metropolitano como las más propicias para canalizar este reque-

rimiento, por su posición estratégica y por la disponibilidad de suelo propicio en las distintas comunas y municipios. También se ha definido en las DOT la conveniencia de apuntalar la consolidación de los núcleos urbanos existentes mediante la construcción de nueva vivienda en las localidades que evidencian mejores condiciones para su incorporación.

Según la clasificación urbanística del suelo que divide el territorio en suelo urbanizado, urbanizable y no urbanizable; se cuenta con una base sólida para formular las primeras hipótesis que relacionen los procesos de urbanización con la compensación a la demanda de vivienda detectada.

El suelo urbanizado es el ámbito de mayor status de la propiedad, es un suelo que ha adquirido algunos derechos debido a procesos de urbanización anteriores, donde se hizo frente a las obligaciones para adquirir esa categoría. Está subdividido en parcelas, tiene acceso por calles formalizadas y cuenta con infraestructuras y servicios básicos, o está en proceso de contar con ellos. Generalmente, la ocupación en el suelo urbano es alta, aunque no es condición para ser considerado como tal, ya que podría simplemente encontrarse vacante. A ese tipo de suelo, lo llamamos suelo urbanizado consolidado y por ello, son muy pocas las posibilidades que se ofrecen en él para desarrollar políticas de ocupación. Sin embargo, existe una cantidad de suelo urbanizado que no cuenta con ese grado de consolidación o cuya ocupación es incipiente o vacante donde estas políticas encuentran suelo propicio para reestructuraciones urbanas o para definir áreas de completamiento; es el suelo urbano no consolidado. También pueden detectarse parcelas, que por la obsolescencia de sus usos, son objeto de una planificación especial, para las cuales se apli-

ca la figura de “Área de Reserva” y con ella se preserva el área hasta que pueda definirse un proyecto concreto conjuntamente con los dueños del suelo; la denominamos “Área de Reserva para Completamiento”.

Existe una proporción del suelo no urbanizado pero que es apto para urbanizar, fundamentalmente porque sus condiciones de localización responden al modelo de ordenamiento territorial que se pretende. También aplicando la figura de Área de Reserva, se delimita un área de actuación donde llevar adelante una expansión de la planta urbana. Esta operación debe ser programada y se debe definir hasta dónde se admite esa expansión. Además, deben fijarse las pautas y requerimientos que el urbanizador necesitará cumplimentar para llevar adelante el proceso; la denominamos “Área de Reserva para Expansión”. Este instrumento permite definir el programa con el que se llevará adelante el proceso e incorporar equipamientos, infraestructuras y todos aquellos usos complementarios a la vivienda, es decir que la expansión involucra políticas integrales de urbanización.

Por último, la categoría de no urbanizable, define la preservación del espacio rural, por ser objeto de protección, por la naturaleza de sus componentes o por ser inadecuados para el desarrollo urbanístico.

La adscripción del suelo a una zona define su calificación, y en general está asociada a un uso específico. Por ejemplo, los usos del suelo rural localizado inmediatamente linderos a los tejidos, se denominarán periurbanos, refiriendo a la localización de las actividades o usos que median entre la ciudad y el campo. Asimismo, las áreas industriales fijan un uso del suelo urbanizado que propicia el ordenamiento de las actividades productivas.



Urbanizaciones en proceso de consolidación

POLÍTICAS Y ACCIONES PARA EL DESARROLLO LOCAL

Los cuatro objetivos de transformación urbana, explicitados en el apartado anterior, se articulan con cinco grandes políticas generales que se tornan clave para el desarrollo local: definición de nuevos criterios de urbanización, optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes, reorganización de la accesibilidad y conectividad, ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios y dotación de equipamientos, infraestructura y servicios.

DEFINICIÓN DE NUEVAS POLÍTICAS DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

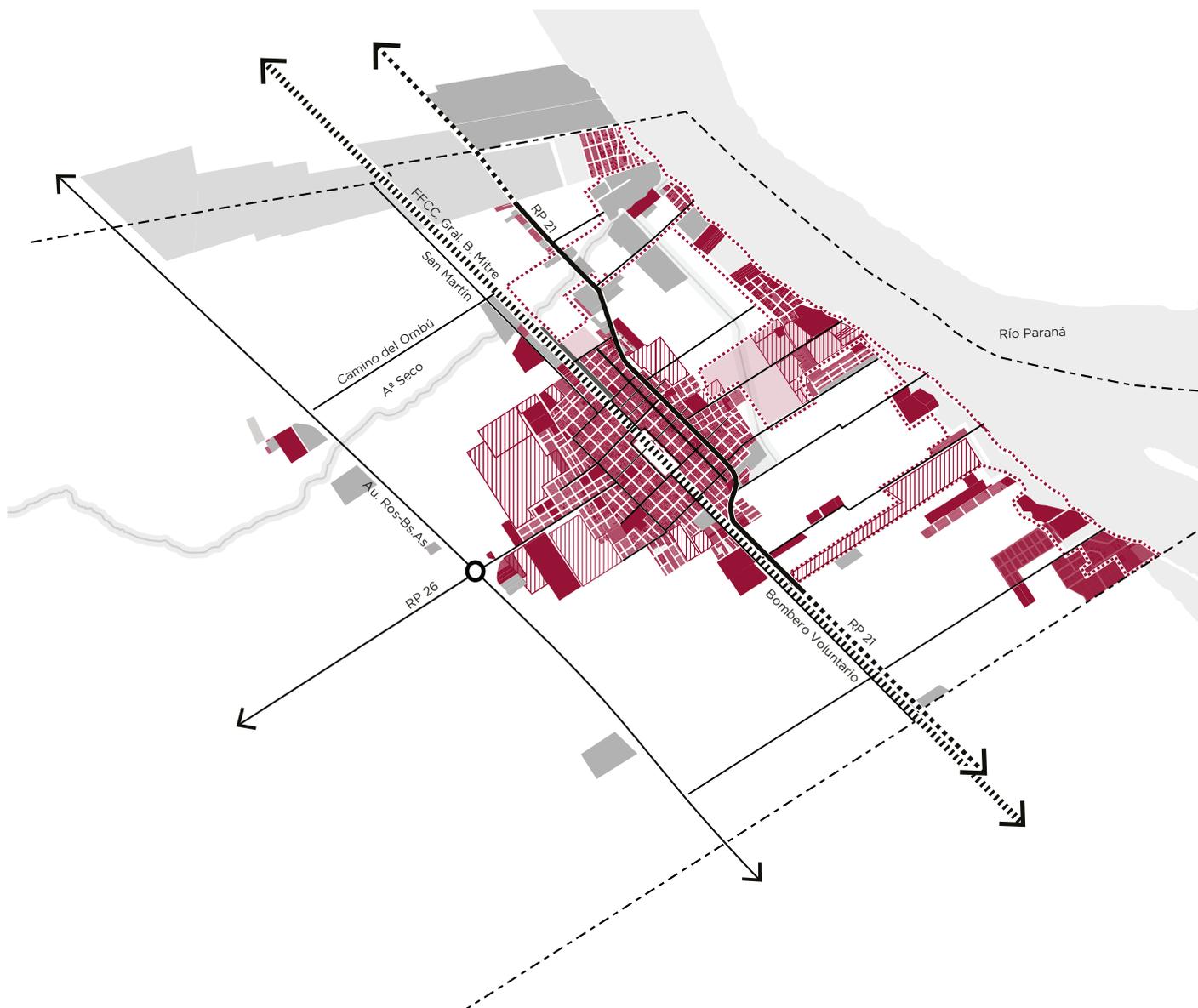
Arroyo Seco, como ya se dijo, conserva la morfología de su núcleo urbano independiente de los núcleos urbanos vecinos gracias a la presencia de las áreas rurales que la circundan y distancian, lo cual constituye una potencialidad a mantener. Las franjas rurales existentes entre ellos y conformadas en torno a los arroyos, cañadas y áreas rurales, estructuran y caracterizan al territorio del Corredor Sur Metropolitano. De acuerdo con los lineamientos generales del modelo de urbanización que se plantea para el área metropolitana, en Arroyo Seco se proponen las acciones que se detallan a continuación:

Organizar los procesos de urbanización y completamiento de los tejidos residenciales:

- Consolidar la planta ya urbanizada para alentar el completamiento de los vacíos intersticiales localizados dentro del tejido urbano, y evitar los procesos expansivos que generan dispersión y adoptan la forma de enclaves residenciales autónomos.
- Ordenar, mediante el desarrollo de un plan específico, los procesos de urbanización y transformación de la ribera del Paraná, que contemple el acceso público al frente costero, la continuidad de recorridos y la protección de elementos paisajísticos y naturales.
- Ordenar el tejido de borde sobre el arroyo Seco en particular en el tramo de la desembocadura con el río Paraná.
- Definir como “Áreas de Reserva” para la implementación de proyectos especiales los terrenos que tienen un valor estratégico en el desarrollo de la localidad.

Proteger las áreas rurales:

- Definir pormenorizadamente las áreas periurbanas que oficiarán a modo de límite del centro poblado, para resguardarlas de los avances indiscriminados de loteos residenciales.
- Recalificar la normativa de áreas involucradas con proyectos de urbanización que en muchos años no se han concretado.
- Desarrollar acciones tendientes a recuperar y conservar las condiciones naturales del suelo y facilitar la filtración de las aguas de lluvia libremente, evitando las escorrentías excesivas, causal de las inundaciones tan recurrentes en la región.
- Evitar el desarrollo de usos productivos en el suelo de protección rural; esto demanda una rectificación de los usos donde se encuentran instalaciones desmanteladas de la actividad productiva.



Definición de nuevas políticas de urbanización

- Suelo urbano consolidado o a consolidar
- Expansión planificada del suelo urbano
- Nuevos barrios de vivienda en proceso de consolidación
- Renovación y reordenamiento ribereño
- Instalaciones industriales existentes
- Expansión planificada del suelo industrial

Plano 24. Definición de nuevas políticas de urbanización

Reordenar las áreas productivas:

- Crear un área logística y productiva que favorezca la radicación industrial y la concentración del tránsito de carga en forma conjunta con la localidad de General Lagos. Se propone concentrar las actividades productivas de gran porte y consolidar una zona industrial interjurisdiccional con la localidad vecina.
- Redefinir la normativa vigente en lo que refiere a localización de usos industriales y/o de servicio.

OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS AMBIENTALES Y PATRIMONIALES, Y CREACIÓN DE ESPACIOS VERDES

El arroyo Seco, como uno de los soportes del sistema verde metropolitano, el canal Savoca, como corredor natural y paisajístico, y el río Paraná como recurso ambiental excepcional, hacen factible pensar en las siguientes acciones:

Recuperar las márgenes de los cursos de agua. La actuación en el curso del Arroyo Seco deberá incorporar un programa de usos para generar nuevos espacios públicos definiendo áreas parquizadas y de protección de la biodiversidad como corredor verde.

Actuar de manera integrada para el desarrollo de la costa. El desarrollo urbanístico potencial de la ribera del Corredor Sur demandará la elaboración de una propuesta que promueva la accesibilidad pública al río y la convivencia entre los grandes equipamientos recreativos existentes y las nuevas áreas residenciales.

Consolidar un sistema de parques metropolitanos. La recuperación de los bordes de los arroyos y de espacios de interés, localizados sobre la ribera del río Paraná, se debe vincular con las intervenciones a nivel regional para generar un sistema integrado de parques metropolitanos.

Poner en valor el patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural.

Poner en valor el espacio periurbano:

- Revalorizar las huertas productivas como elemento esencial del paisaje que circunda la localidad.
- Promover el asentamiento de pequeños productores hortícolas, protegiendo así un factor fundamental en la consolidación de la identidad del Corredor Sur.
- Desarrollar circuitos recreativos en relación con espacio periurbano.

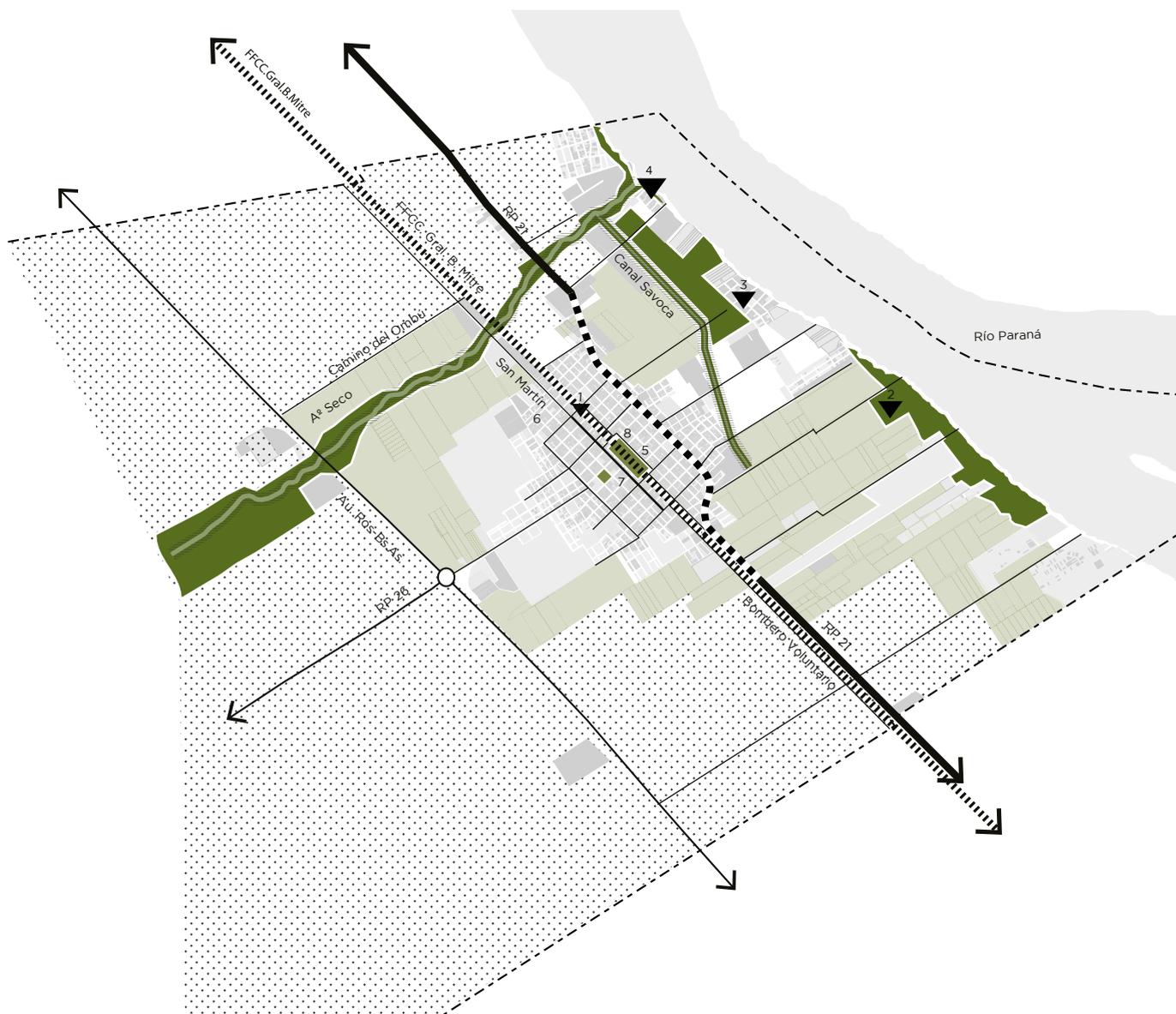
Recuperar el suelo rural y periurbano como paisaje infraestructural

- Usar el espacio periurbano como filtro gradual entre los usos urbano y rural a partir del cuidado de los modos productivos empleados y la incorporación de barreras forestales.
- Proteger las zonas inundables dentro del área periurbana y rural a partir del estudio de las dinámicas hídricas en relación con la topografía y la presencia de cursos de agua, limitando en estos sitios los usos de suelo y los tipos productivos permitidos.
- Fomentar la rotación de cultivos y la incorporación de árboles para contribuir a la absorción del agua de lluvia, y así evitar la acumulación de agua en la napa freática.

REORGANIZACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD

La autopista, la ruta, las vías y la ribera que conectan todas las localidades integradas al Corredor Sur Metropolitano, representan un fuerte rasgo estructural, que define y compromete el sistema de relaciones existente entre las localidades. Esto supone el desarrollo a nivel local de acciones consensuadas a nivel metropolitano, como las que se detallan a continuación:

Canalizar el transporte de cargas para redireccionar la circulación de camiones, preferentemente hacia autopistas, rutas provinciales y nacionales, y evitar el paso por las plantas urbanas. Se plantea



- | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|---|--|
| <p>Optimización de los recursos Ambientales y patrimoniales y Creación de espacios verdes</p> <ul style="list-style-type: none"> Sistema de parques metropolitanos Recuperación de las márgenes fluviales Tratamiento paisajístico de la Ruta Provincial N°21 en su tramo urbano | | <p>Elementos de valor ambiental Y patrimonial a preservar</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Av. San Martín 2 Predio de la Asociación Médica 3 Barrio Acevedo 4 Barrio Puerto | | <p>Infraestructuras y grandes equipamientos</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 Predio del Cuadro de la Estación Arroyo Seco 6 Complejo integral "Los Tiburones" 7 Centro cultural 8 Anfiteatro municipal | | <p>Protección de áreas rurales</p> <ul style="list-style-type: none"> Preservación y protección del área rural Definición de áreas periurbanas | |
|---|--|--|--|---|--|---|--|

Plano 25. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes

88

generar una bajada específica desde la autopista Rosario-Buenos Aires para resolver la accesibilidad de cargas hacia la futura Área Logística-Productiva y completar a su vez la construcción de la colectora de autopista en continuidad con una vía proyectada sobre el límite jurisdiccional norte, que favorezca el ingreso directo a la futura Área Logística y Productiva de Arroyo Seco y General Lagos. La concreción de esta vía constituye una estrategia importante para el ordenamiento y la promoción industrial.

Modificar el carácter de la ruta provincial N° 21. Promover un cambio de carácter de esta ruta que atraviesa la planta urbana y preservar sus importantes cualidades paisajísticas. Su consolidación como eje interurbano será factible a partir de la conformación del corredor de carga propuesto anteriormente, lo que inducirá a un cambio de carácter, de “ruta” a “avenida interurbana”.

Desarrollar vías de estructuración urbana este-oeste. La estructuración de la localidad se caracteriza por su linealidad norte-sur (ruta provinciana N°21, avenidas y vías del FFCC Mitre). La conectividad este-oeste debe consolidarse en orden de optimizar la distribución interna. Los ejes fundamentales para esta actuación remiten a la ruta provincial N° 26, los cruces ferroviarios y las llegadas al paseo ribereño.

Construir circuitos paisajísticos y acceso a la ribera pública.

- Trazar calles paralelas a los cursos de agua existentes; además de promover una relación franca con un entorno paisajístico privilegiado, estas acciones incrementarán la dotación de espacios verdes urbanos. Sobre el arroyo Seco deberán contemplarse estrategias para la recuperación integral del curso de agua.
- Recuperar el circuito interurbano ribereño existente mediante la formalización de aquellas calles que necesiten apertura y la

ratificación de los trazados funcionales a la conformación de dicho circuito. El mismo podrá estar integrado por un sistema intermodal de transporte.

ORDENAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y/O DE SERVICIOS

El marcado crecimiento de la actividad industrial, las exportaciones, los importantes conflictos de convivencia entre el sector residencial y el industrial, y los problemas producidos por el vertido de los efluentes en los cursos de agua hacen necesario encauzar las siguientes acciones:

Ordenar el frente portuario e industrial. Consolidar una zona de desarrollo portuario-productivo y potenciar su posición estratégica.

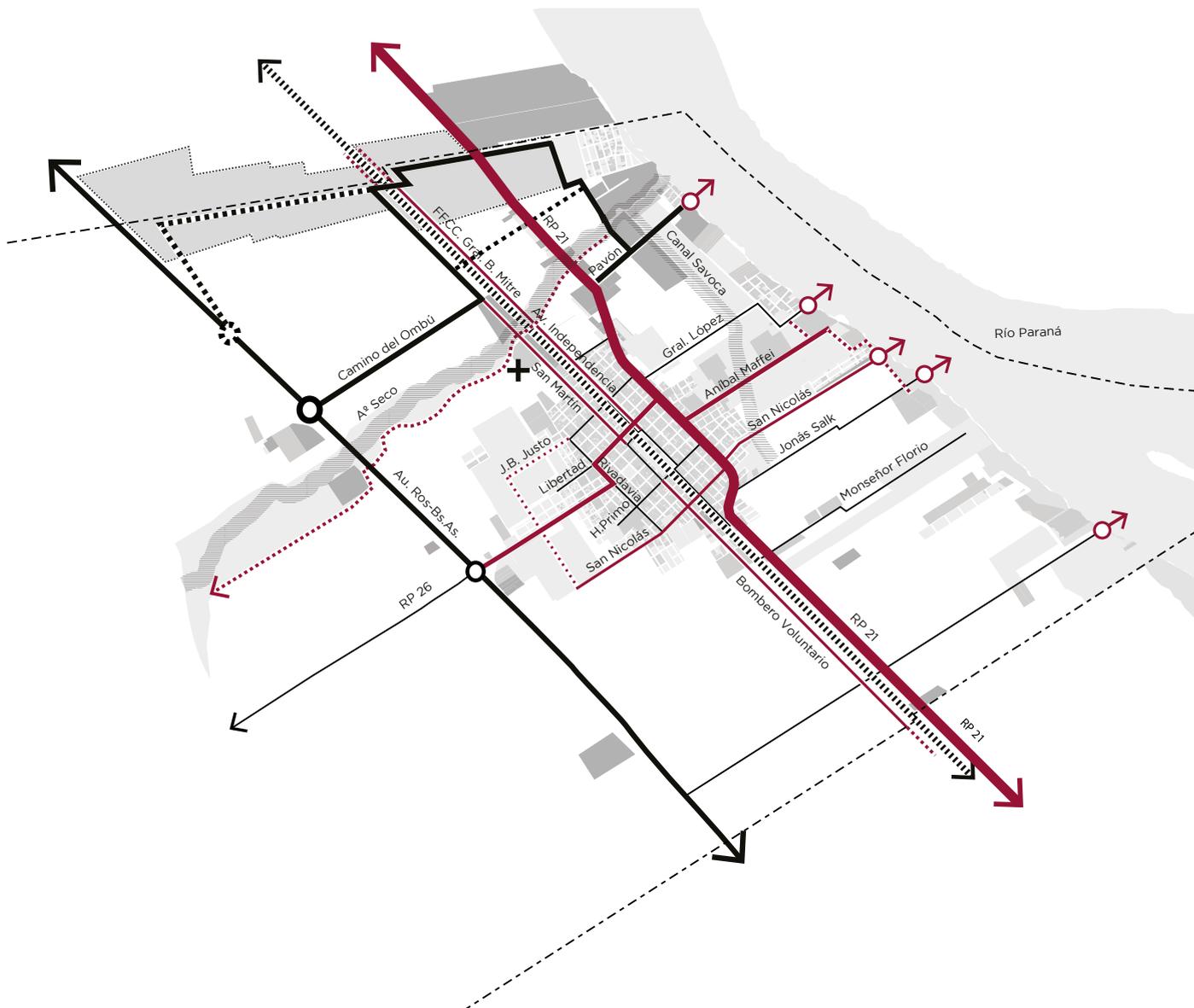
Desarrollar un conector logístico. Consolidar el nodo logístico este-oeste que permita acceder al núcleo productivo.

Revisar la normativa que califica el suelo industrial. Recalificar el suelo destinado a uso productivo.

DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

La planta urbana de la ciudad experimenta desde hace 40 años una tendencia de crecimiento muy fuerte hacia el oeste, lugar donde se emplaza la autopista Rosario-Buenos Aires y, al mismo tiempo, pero en menor medida existen otras dos tensiones de crecimiento, una hacia el este y, otra hacia el sur de la ciudad. La sanción de la ordenanza 1683/07² ha posibilitado que este proceso de crecimiento

2. “Instructivo para presentación loteos”, modifica al Reglamento de División y Urbanización de Tierras del Municipio de Arroyo Seco, en el Capítulo 3º, Requisitos Generales y Especiales, Ítem 3,4 de las Obras de Mejoras, Incisos 3.4.1. Servicios a Proveer. La misma indica las obras que deben ser realizadas para acceder a la aprobación de las nuevas urbanizaciones. Esta norma posee modificatorias posteriores.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor de transporte interurbano Ruta Provincial N°21 Revalorización de las vías de estructuración existentes Nuevas trazas | <ul style="list-style-type: none"> Recuperación de ambas márgenes del Arroyo Seco y de calles paralelas al frente ribereño Canalización de transporte de cargas Sistema ferroviario existente | <ul style="list-style-type: none"> Nudo vial de ingreso vehicular Nuevo nudo vial de ingreso de cargas Nuevo nudo alternativo de ingreso de cargas Acceso, conexiones y bajadas al río | <p>Dotación de infraestructura, servicios y equipamientos</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrias existentes Nuevo suelo productivo - industrial Planta de tratamiento cloacal |
|--|--|--|--|

Plano 26. Reorganización de la accesibilidad y la conectividad

urbano se realice de forma acompasada con la provisión de la infraestructura necesaria, y una buena cobertura de infraestructura y servicios en términos cuantitativos. No obstante, la ciudad experimenta ciertas problemáticas puntuales descritas a continuación:

Saneamiento y Desagüe. La ciudad dispone, desde el año 1980, de una planta de tratamiento de líquidos cloacales, la misma ha permitido reducir el impacto negativo que genera el vuelco de efluentes urbanos en su destino final, en este caso el arroyo Seco. Con el mismo objeto, el municipio realiza mensualmente un análisis de los efluentes luego de ser tratados, y previo a ser vertidos al arroyo. Esta instalación es muy significativa para la ciudad. Actualmente y con el objeto de mantener su correcto funcionamiento, la misma se encuentra en un proceso de reacondicionamiento que consta de dos etapas: la primera, ya ejecutada, comprende la construcción de cuatro “piletones” nuevos (dos aeróbicos y dos anaeróbicos) y, una segunda etapa consigna la remediación general de las cuatro lagunas estabilizadoras de líquidos cloacales originales (dos aeróbicas y dos anaeróbicas). El financiamiento de esta obra ha sido gestionado por el municipio a partir de un convenio con desarrolladores urbanos privados firmado en el año 2012.

En cuanto a sus problemáticas existentes, podría decirse que la ciudad cuenta con dos grandes temas: el gran deterioro de una parte importante de su red cloacal y la existencia de zonas urbanas inundables.

Respecto del primero, cabe aclarar que este inconveniente afecta a la parte más antigua de la ciudad, fundamentalmente el radio

comprendido entre las vías del F.F.C.C. al este, y las calles San Nicolás al sur, Baigorria al norte y M. de Garaghan al oeste. La red cloacal de dicha zona se realizó hace más de tres décadas, fue ejecutada con los materiales típicos de ese momento³, y hasta no hace muchos años ha funcionado sin problemas. No obstante, en la actualidad y habiéndose cumplimentando su vida útil prevista, estas redes presentan un gran nivel de erosión y degradación, esto es consecuencia del alto índice de rugosidad y agresividad del efluente conducido. De modo tal que es imperante el reemplazo de estos conductos, no solo por su disfuncionalidad, sino también por una razón sanitaria: su principal material, el asbesto cemento, es un probado contaminante cancerígeno. En virtud de esta situación, y desde el año 2016 el municipio dispone de un plan de renovación de la red colectora; cuyo financiamiento tiene una solicitud en curso.

El segundo gran problema, la existencia de zonas urbanas inundables, ha sido abordado a partir de dos grupos de acciones concretas: se ha procedido, en primer lugar, a la limpieza de los canales primarios (Arroyo Seco y Canal Savoca) y secundarios (sistema de alcantarillado) de la ciudad.

En el canal Savoca, las alcantarillas bajo el FFCC y la ruta provincial N°21 resultan insuficientes para evacuar el caudal entrante. Esto provoca el embalsamiento al oeste del ferrocarril de los excedentes pluviales. Como segunda acción se han ejecutado en el barrio Güemes tres conductos “aliviadores”, los mismos se ubican bajo las vías del FFCC., éstos tienen por objeto evitar el estancamiento de los efluentes pluviales en las inmediaciones de la vía.

3. Hormigón centrifugado y asbesto cemento.

Con el objetivo de mejorar las condiciones del canal, se propone la apertura de un nuevo cruce bajo el FFCC sobre la calle Jonas Salk, a partir del cual se desarrollaría un conducto subterráneo para la evacuación de los desagües urbanos del sector sureste de la localidad. A mediano plazo se debería avanzar con la recalificación del canal y el reemplazo de las alcantarillas a lo largo del mismo para actualizar sus secciones de paso, en especial las alcantarillas bajo el FFCC y la ruta provincial N° 21. Una vez que se aumente la capacidad de estas alcantarillas, se puede plantear un canal que evacue los excedentes de los nuevos barrios ubicados el sureste del acceso a la autopista, de modo de mejorar la situación existente. Como alternativa a futuro para estudiar más detalladamente, también se propone un canal desviador que conduzca parte del caudal del canal Savoca directamente al Río Paraná.

Agua potable. El agua potable de la ciudad proviene de cuencas subterráneas y es captada a partir de un sistema de pozos de extracción y bombeo. En virtud del constante crecimiento de la ciudad, el municipio intenta preservar el buen funcionamiento de este servicio a partir de diferentes acciones. Entre ellas se destaca la sanción de la ordenanza N° 1404/03, en virtud de la cual el nivel piezométrico mínimo no puede ser inferior a los 7m.c.a. Asimismo, y con el objeto de mantener este nivel de presurización, durante 2016, se ha realizado el "Pozo N° 16". Por otra parte, desde hace algún tiempo el municipio ha comenzado a exigir a

los grandes desarrolladores inmobiliarios la ejecución de nuevas perforaciones. Tal política tiene por objeto no solo asegurar este servicio en las nuevas urbanizaciones, sino también mantener y mejorar el de las existentes.

La calidad del agua es controlada regularmente, se realizan controles diarios de cloro y presión, cada quince días controles químicos y bacteriológicos, y semestralmente se efectúa un control de potabilidad.

Pavimento. Actualmente la ciudad se encuentra asfaltada en la totalidad de su radio urbano⁴, todas las urbanizaciones posteriores al año 2007⁵ cuentan con la totalidad de sus calles con mejorado (escoria o estabilizado). De modo que en la zona urbana las calles de tierra son muy pocas no obstante, esa situación persiste en los barrios frentistas a la ribera. Por otra parte, y a los efectos de continuar mejorando la calidad de vida de sus vecinos, el municipio ha desarrollado a principios de 2017 un proyecto⁶ que prevé la pavimentación de 60 nuevas cuadras actualmente escoriadas, además de la construcción de cordón cuneta en 46 cuadras. A tales efectos se ha solicitado un subsidio al Gobierno Nacional, que no ha sido otorgado aún.

La problemática actualmente enfrentada desde el municipio está vinculada al mantenimiento general de la red vial, ya que muchas de las calles pavimentadas se encuentran altamente deteriora-

4. El radio urbano se corresponde con el área central de la ciudad, delimitada por las calles San Nicolás, Rivadavia, Juan B. Justo e Intendente José Costantini (ruta provincial N° 21).

5. En virtud de las exigencias establecidas en la ordenanza 1683/07 y modificatorias.

6. "Proyecto de pavimentación de calles urbanas", comprende diferentes tramos de las calles A. Argentina, C. Arnold, L. De La Torre, Gaboto, San Nicolás, J. Hernández, Rivadavia, Belgrano, Gálvez, J. Celman, H. Yrigoyen, H° Primo, Avellaneda, Moreno, Los Olivos, Río Paraná, Puerto, Los Sauces.

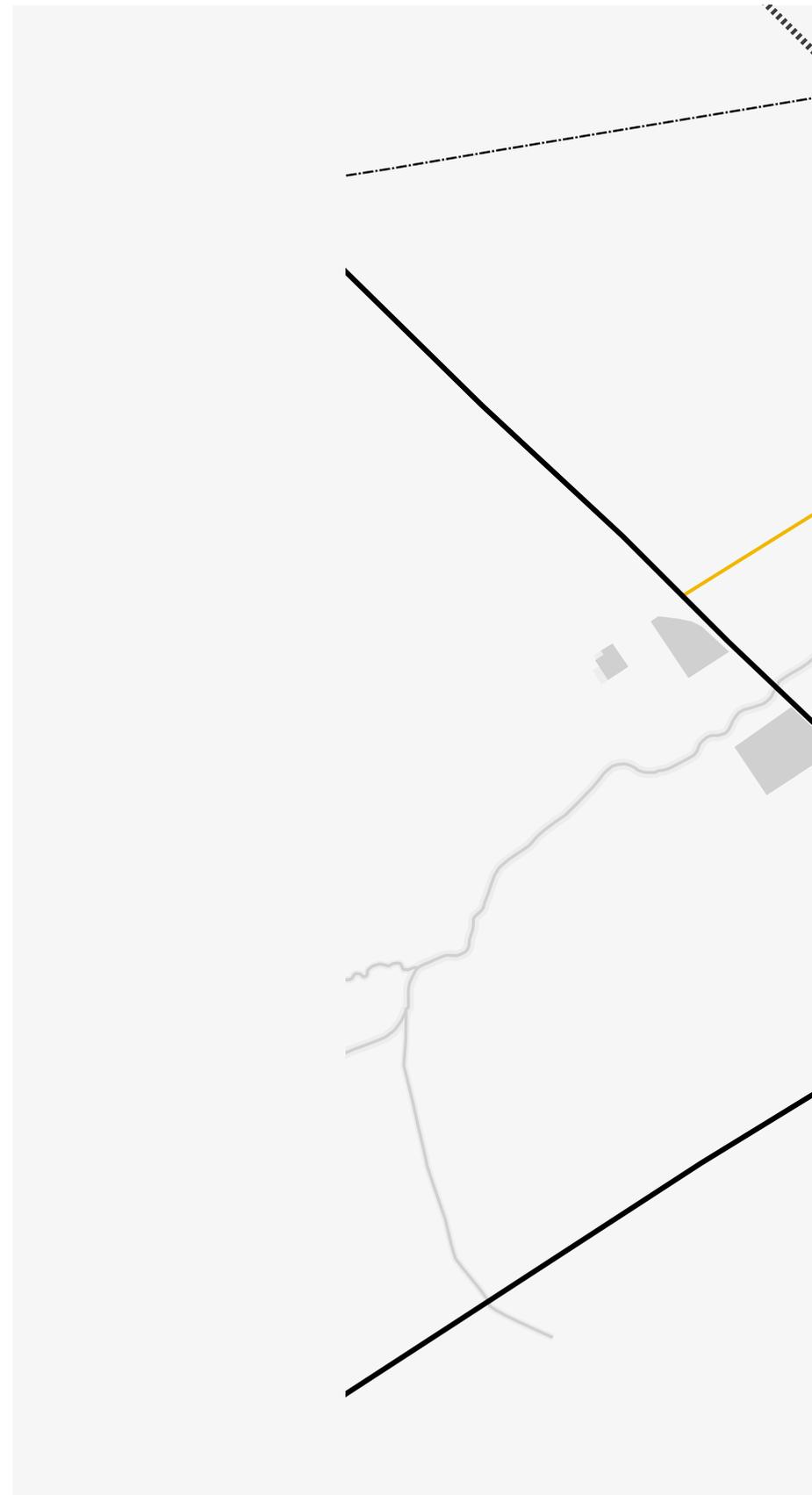
92 das en virtud del cumplimiento de su vida útil⁷. Situación que se agrava por las copiosas lluvias recibidas durante los últimos años, las que han generado filtraciones en las bases, y la exposición diaria al tránsito pesado.

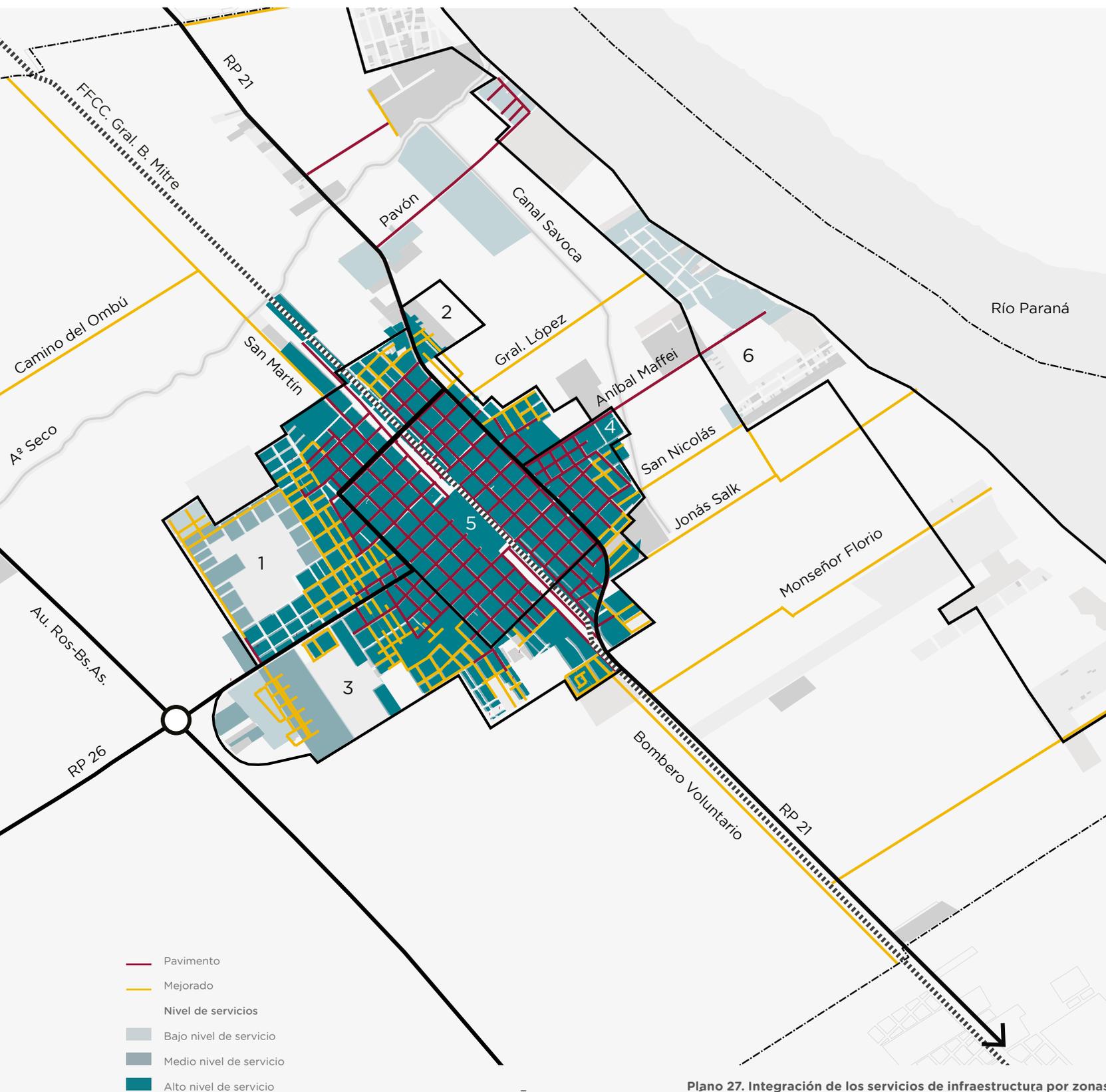
Respecto de lo expuesto, es importante aclarar dos cuestiones; la primera es que se entiende como inevitable la circulación de vehículos de carga en una ciudad que posee características económico-productivas estrechamente ligadas a la actividad portuaria, y en segunda instancia que las tareas de mantenimiento (bacheo) son constantes, no obstante las mismas resultan insuficientes para dar solución a la problemática. De modo tal que se vuelve impostergable la definición de un abordaje superador.

7. La vida útil estimada para pavimentos es de 30 años.

Se necesita abastecer la siguiente cantidad de parcelas:

Barrio	Total de parcelas	Agua	Gas	Cloacas
1. Oeste	2.517	49	310	28
2. Norte	523	74	22	2
3. Sur	1.567	33	77	27
4. Este	997	10	72	10
5. Central	3.089	1	0	1
6. Ribereña	1.767	1.509	1.767	1.767





Plano 27. Integración de los servicios de infraestructura por zonas

MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

Ordenamiento de las áreas productivas y de servicio

 Nuevo suelo productivo - industrial

Revalorización de los cursos de agua

 El frente ribereño del Paraná y sistema del Arroyo Seco

 Instalaciones productivas sobre el frente ribereño

Integración de la estructura local

 Áreas de expansión urbana y Proyectos Especiales

1. Relocalización de barrios San Francisco de Asís y Virgen del Luján
2. Desarrollo de expansión urbana programada

Reorganización de la accesibilidad y conectividad

 Corredor de transporte interurbano

 Remodelación de las trazas existentes

 Nuevas trazas

 Canalización del transporte de carga

 Canalización del transporte de carga alternativo

 Sistema ferroviario

 Nudo de ingreso vehicular

 Nuevo nudo de ingreso de cargas

 Nuevo nudo alternativo de ingreso de cargas

 Accesos peatonales públicos a la ribera

 Propuesta de accesos peatonales públicos a la ribera

Promoción de los espacios periurbanos

 Área periurbana

 Área rural





Plano 28. Modelo integrado de las principales estrategias de desarrollo local

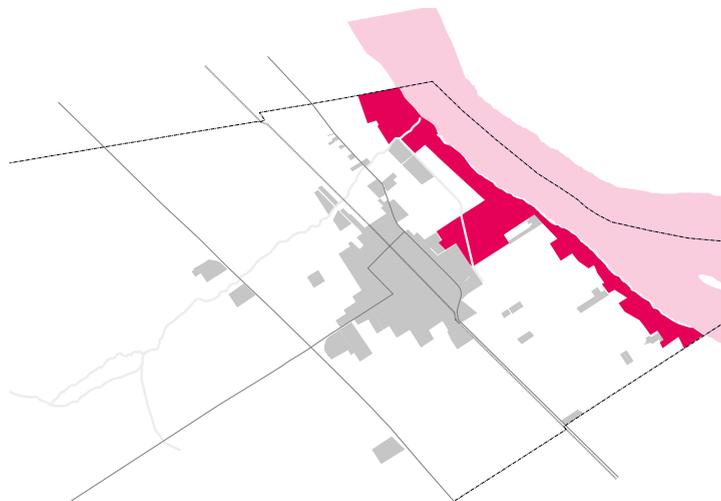
96 GRANDES OPERACIONES ESTRUCTURALES

Las acciones previstas en cada una de las cinco políticas mencionadas demandan una estrategia general que las articule y las priorice en función de aquellas cuestiones que tengan un mayor impacto para la transformación urbanística. De este modo, “el Modelo Integrado de Desarrollo Local” se implementaría a partir de cinco operaciones estructurales que le otorguen operatividad al Plan y permitan reflexionar acerca de las múltiples oportunidades y escenarios de transformación que deba asumir la ordenación urbanística frente a un futuro incierto. Cada operación estructural aborda un problema específico y propone un tipo de actuación que combina políticas sectoriales (de accesibilidad y movilidad, de infraestructura y servicios, medio ambiente y desarrollo productivo, o también vivienda) y mecanismos de gestión, que resulten favorables tanto para el interés público como para el privado.

A continuación se detallan las seis grandes operaciones estructurales que definen la planificación del territorio para el municipio de Arroyo Seco:

1. El frente costero del Paraná
2. El sistema del arroyo Seco
3. La nueva centralidad local
4. El eje de desarrollo productivo interjurisdiccional
5. Los ejes de integración y conectividad
6. Los bordes periurbanos

1. EL FRENTE COSTERO DEL PARANÁ



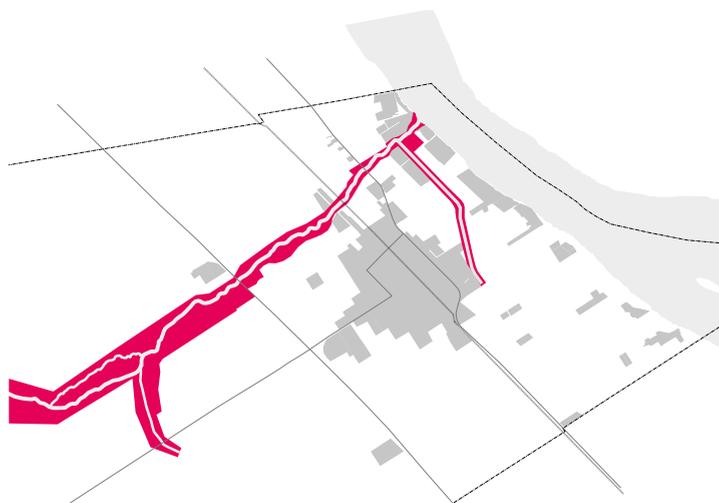
Cabe destacar, en este punto, que para la definición de políticas públicas, que orienten las intervenciones sobre los territorios frentistas a los cursos de agua, se está elaborando un anteproyecto de “Ley de Ordenamiento Territorial de los Frentes Ribereños de Ríos y Arroyos de la Provincia de Santa Fe”. Tiene como finalidad ordenar el territorio de los frentes ribereños y definir un conjunto de instrumentos operativos técnicos de planificación territorial. En concordancia con ese anteproyecto de ley, en el caso de Arroyo Seco, sobre el frente del río Paraná, se identifica un único tramo caracterizado por un bajo desarrollo residencial y grandes equipamientos recreativos.

Con el fin de conservar el carácter residencial y recreativo de la ribera, se plantea inducir al crecimiento ordenado de los servicios y los usos residenciales y la creación de nuevos espacios públicos. Se pretende así, garantizar el acceso al río y potenciar su carácter público, gestionar políticas asociativas con las localidades

vecinas para aplicar los mismos principios de recuperación del vínculo recreativo con la ribera del Paraná y la conexión franca con el río; y finalmente, regular el uso del suelo en las parcelas de borde. Las principales actuaciones propuestas son:

- Generación de balcones al río con recorridos públicos y de uso turístico.
- Gestión de un acceso al río adecuado, a través de calle Maffei, jerarquizado mediante el desarrollo de un proyecto integral que ponga en relación la ciudad con el río.
- Formalización de un circuito vehicular de paseo ribereño.
- Ordenamiento de los usos y actividades localizadas sobre el frente ribereño.

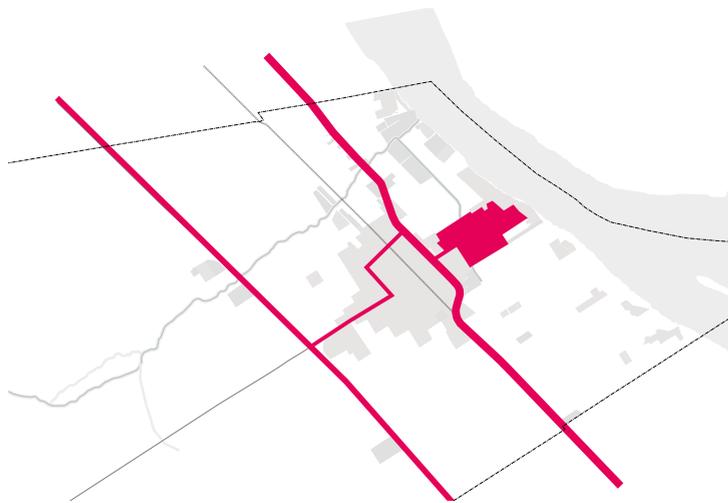
2. EL SISTEMA DEL ARROYO SECO



En el marco del anteproyecto de ley antes citado, se plantea el desarrollo del Plan Maestro de reconstrucción de borde del arroyo Seco, que pondera las condiciones ambientales de gran relevancia a preservar, la prohibición de instalación de actividades productivas y la conservación de sus características topográficas y ambientales en el suelo rústico o rural predominante. El plan prevé una serie de proyectos concretos con el objetivo de plantear políticas de conservación, recuperación y mejoramiento para rehabilitar los elementos del medio natural que actualmente se encuentran degradados o en peligro de degradación, para lo cual se propone:

- Regulación del uso de suelo sobre los bordes del arroyo Seco.
- Creación de una reserva natural metropolitana junto al arroyo Seco, con el tratamiento de ambas márgenes en su desembocadura, preservando las especies nativas y controlando la calidad del agua.

3. LA NUEVA CENTRALIDAD LOCAL



La presencia de un nuevo eje central ofrece la oportunidad de recomponer la estructura urbana y crear un área urbanizada que establezca un nexo y un recorrido extendido desde el río hasta el corazón de la localidad. La reestructuración de la vía urbana central a este eje facilitará la creación de un nuevo circuito paisajístico ubicado en sentido este-oeste, así como mejores accesos a la ribera pública. Se implementarán mediante la conformación de nuevos espacios públicos y usos comerciales y de servicios. Esta intervención de carácter unitario incluye la resolución integrada de aspectos referidos a movilidad, tratamiento de los espacios recreativos y fundamentalmente vivienda con variaciones tipológicas que se adecuen a distintas situaciones urbanas. También se propone la identificación de proyectos especiales y complementarios entre sí, capaces de fortalecer la autonomía local.





4. EL EJE DE DESARROLLO PRODUCTIVO INTERJURISDICCIONAL



Con el objetivo de clasificar las industrias de acuerdo al impacto ambiental generado e impedir la radicación de usos industriales por sobre usos residenciales y recreativos, se impulsa una política de regulación del uso del suelo y promoción de la radicación sostenible de empresas en áreas específicas con una nueva disposición normativa y un particular modelo de gestión público-privado. Las principales actuaciones serían:

- Definición de un polígono de actuación concertada con propietarios e inversores privados.
- Elaboración de un Plan Especial Interjurisdiccional para fijar los términos de desarrollo de un proyecto conjunto con la localidad de General Lagos, conformando un área logística - productiva en el límite jurisdiccional de ambas localidades, que favorezca la radicación industrial y resuelva circuitos claros de movilidad de cargas, concentrando la localización de actividades industriales y portuarias de mayor porte, incompatibles en su fun-

cionamiento con el uso residencial.

- Implementación de un plan de obras e infraestructuras de servicio que concentre la inversión, garantizando la provisión de grandes parcelas industriales con servicios e infraestructura incorporados.
- Desarrollo de la traza vial de acceso a las parcelas productivas, y del nudo de enlace con Circunvalación de uso exclusivo para el ingreso del transporte de carga.
- Organización de un modelo de gestión público-privado que defina un Polígono de Concertación con parcelas unificadas.





Plan Especial Interjurisdiccional para Área logístico-productiva General Lagos-Arroyo Seco

5. LOS EJES DE INTEGRACIÓN Y CONECTIVIDAD



Con el claro objetivo de integrar los distintos barrios de la ciudad, se propone la reorganización de la movilidad y del desarrollo de aquellos proyectos urbanos que confieran una lógica de cohesión al municipio. Asimismo, se propone la reestructuración territorial y la incorporación de mejoras estratégicas en la conectividad viaria y ferroviaria, de cargas y de pasajeros. La disposición urbanística de esta localidad facilita la propuesta de polígonos de circulación diferenciada según el modo. La dificultad principal para esta conectividad segregada por modo reside en los cruces por las vías del FFCC que se limitan a cuatro pasos y obligan a la convivencia de los modos de transporte público, privado motorizado y no motorizado.

Es necesaria una reorganización de la movilidad que refuerce la segregación entre el transporte de las personas y el transporte de las cargas, que establezca circuitos claros con recorridos

preferentemente diferenciados o mixtos, cuando la geometría de los trazados habilite esta opción, y que favorezca un esquema de movilidad metropolitana que priorice el fortalecimiento de las vías de comunicación a escala del corredor. Las operaciones por desarrollar son:

Adecuación del Corredor interurbano Rosario-Fighiera: En tanto política de actuación del Corredor Sur, la ruta provincial N°21 ha de proyectarse como una avenida en un sentido pleno en los tramos de urbanización consolidada. Como en el fragmento implicado en Arroyo Seco la ruta se releva con un perfil muy acotado, se propone una transformación que garantice la reorganización del estacionamiento, la consolidación de espacios jerarquizados para el uso peatonal y mejoras en la accesibilidad de los equipamientos y espacios públicos.

Consolidación de un circuito interno de transporte público. Considerando las distintas líneas interurbanas que circulan por las calles internas de la ciudad y las calles utilizadas por estos servicios, se propone la racionalización de recorridos con un circuito que cruce las vías por las calles Libertad y Humberto Primo, y se complete con la ruta provincial N°21 y la calle Belgrano. De esta forma, resulta factible una disposición de movilidad pública interna para la localidad que conecte con los dos accesos del transporte público: por la ruta provincial N°21, en su recorrido interno del Corredor Sur, y con todas las localidades; y por la autopista Rosario-Buenos Aires, en los servicios diferenciales que conectan Arroyo Seco con Rosario directamente.

Generación del acceso al circuito de cargas. Proyecto fundamental tanto para Arroyo Seco como para General Lagos para

lograr acceder a la zona donde se localizarían las industrias, en el noreste de la localidad, de forma tal que no penetre en el fragmento urbano de dominancia residencial, segregando adecuadamente los modos. En orden de evitar toda interferencia del transporte de cargas con la condición de corredor para transporte público sobre la ruta provincial N°21, se entiende necesaria una secuencia en loop con colectoras a constituirse en aquellos tramos de pequeñas industrias. Eventualmente, podría extenderse al sur, preferentemente con un nuevo puente sobre el arroyo para conectar otras instalaciones industriales con este circuito para no interferir con el puente actual sobre ruta provincial N°21.

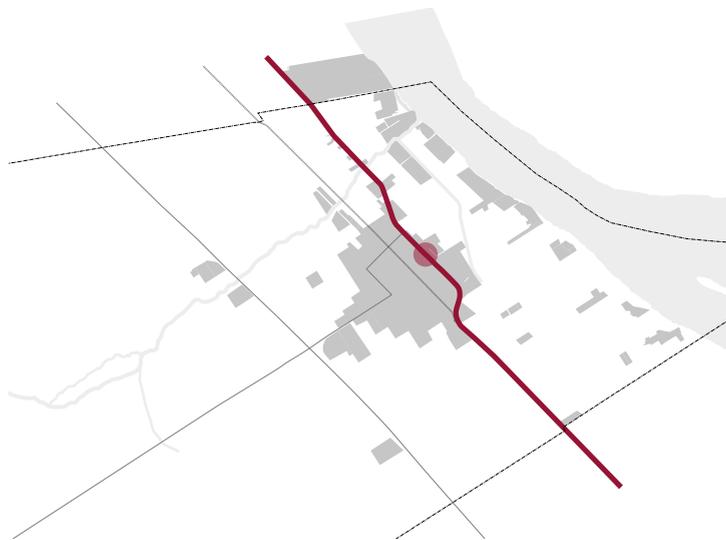
Reorganización de la movilidad motorizada

- **Acceso Oeste.** En orden de preservar la condición de Corredor prioritario para el transporte público, se pretende preservar la ruta provincial N°21 del flujo más significativo de transporte privado individual, y derivarlo por el acceso AU. Es por ello que se piensa en una adecuación de la ruta provincial N°26 (consolidación de características de avenida ancha, completamiento de aceras, mobiliario urbano unificado, etc.) donde convivan los servicios diferenciales de TIP (cuyos recorridos deberían coordinarse con los que acceden desde la ruta provincial N°21) con vehículos particulares. Es previsible que este acceso sufra un incremento del flujo vehicular en breve, en tanto se encuentran en desarrollo distintas expansiones residenciales hacia el oeste del núcleo original. Por esto, se proyecta un “anillo” circulatorio que derive flujo vehicular hacia norte y sur, el que debería conservar características de acceso vehicular a la localidad (velocidad de avenida, circulación priorizada sobre estacionamiento, señalización, etc.) que lo

distingan respecto a las calles regulares de la ciudad. Este “tridente” de acceso permitiría una distribución más equilibrada a la localidad.

- **Distribución intraurbana.** La priorización de la circulación vehicular con consideraciones particulares sobre el diseño del estacionamiento deberá segregarse en lo posible de la circulación de colectivos. Por esto, se pretende evitar el circuito dispuesto para el Transporte público de Pasajeros, y concretar otra ronda que cruce las vías del FFCC por aquellos ejes que no pertenecen al circuito público: San Nicolás y JB Justo, y completar el loop con Rivadavia e Independencia.
- **Desarrollo de un paseo costero.** Otra cuestión para considerar es el acceso al arroyo y al río. Para esto, se propone partir del camino adyacente a las vías del FFCC, recorrer el arroyo y de acceder al camino que lleva al barrio Acevedo. Este circuito se enlaza con el vínculo directo que implica la calle Maffei, la cual debería homologar características geométricas y de diseño al resto de las calles con prioridad vehicular motorizada, en cuanto a carriles de circulación, reglas de estacionamiento, velocidad máxima permitida, etc.

Constitución de un circuito de transporte no motorizado. Este circuito repite en gran medida el acceso a los cursos de agua propuesto en el circuito motorizado, pero con una circulación que debe diseñarse segregada para seguridad del ciclista y acceso a los paseos de la localidad en modos sustentables de movilidad. En el casco histórico de la ciudad, se pretende deslindar lo motorizado de lo no motorizado, privilegiando la circulación no motorizada y la pública por sobre los vehículos particulares motorizados.



Consolidación del corredor interurbano



Consolidación de la estructura interna



Canalización del transporte de cargas



Constitución del circuito de transporte no motorizado

6. LOS ESPACIOS PERIURBANOS



Diferentes leyes y anteproyectos de ley han tratado de resolver el conflicto entre dos de las principales actividades del AMR: productiva y residencial. Sin embargo, al abordar el problema de manera excluyente basándose simplemente en distancias prohibitivas, estas leyes no sólo son fuertemente rechazadas sino que además están perdiendo una interesante oportunidad de plantear la problemática desde un abordaje territorial especial. Es necesario sugerir otro enfoque.

Desde el Plan Urbano Local se plantea la definición del espacio periurbano como un tipo de suelo con características propias, que se delimita a partir de parámetros cualitativos y no cuantitativos. Se propone trazar sus límites a partir del análisis del entorno cercano a las áreas urbanizadas, identificando la presencia de elementos paisajísticos de valor patrimonial a preservar y el deseo

particular de las localidades de fortalecer la producción hortícola por motivos económicos o culturales. La definición y demarcación del suelo periurbano contempla todos los elementos involucrados en el mismo como así también su naturaleza cambiante.

Para este espacio intermedio se propone incorporar elementos propios de los ámbitos urbanos que, superpuesto sobre parcelas productivas, configuren un paisaje con características espaciales mixtas. Por otra parte, el espacio periurbano debe velar por la protección del suelo rural, funcionando como barrera física que contenga la expansión innecesaria del suelo urbano.

Además, es fundamental proteger y fomentar el crecimiento de la producción hortícola agroecológica en el espacio periurbano tanto por motivos culturales, sociales y paisajísticos, como por motivos económicos. Existe una tendencia mundial que muestra un crecimiento en la valoración de productos sanos para su consumo y amables con el medio ambiente. Para esto es necesario desarrollar programas de incentivos que fomenten la producción agroecológica, su comercialización y consumo por parte de las localidades del Área Metropolitana de Rosario. Con estos programas de capacitación, certificación y comercialización, se pretende conseguir productos locales, que sean resultado de una producción devenida de buenas prácticas agrícolas y que reduzcan a su vez los kilómetros a recorrer antes de llegar al consumidor final.

Se reconocen cuatro situaciones diferentes en un suelo que no es homogéneo, cumpliendo distintas funciones de acuerdo a su ubicación y a sus características pre-existentes. Ese reconocimiento establece no sólo las características del espacio periurbano, sino también los sistemas productivos permitidos en cada

uno y aquellas actividades extras que se podrían realizar en cada caso. El suelo periurbano queda entonces establecido en cuatro categorías: Periurbano de Proximidad; Periurbano Productivo / Patrimonial; Periurbano Hídrico / Ambiental; Periurbano de Completamiento.

Periurbano de Proximidad. En el suelo correspondiente a esta categoría se pueden distinguir dos situaciones diferenciadas: el suelo periurbano en contacto con áreas residenciales y el suelo periurbano en contacto con áreas industriales. Estas proximidades a los distintos usos definirán las características del espacio y la producción permitida.

En el periurbano de proximidad a áreas residenciales, es fundamental el cuidado de la salud ambiental y de los habitantes. Este periurbano cumple la doble función de actuar como filtro, reduciendo gradualmente el impacto de agroquímicos sobre el área urbana y mejorando la relación entre el campo y la ciudad; además de funcionar en la contención de la expansión urbana. Se proponen en él tipos productivos que colaboren con el filtrado de agroquímicos y que sean amables con el ambiente y con la salud de las personas. Se plantea un nivel alto de control para la producción de hortalizas, frutas, plantas aromáticas, flores, ovinos, forrajeras, granos y árboles para madera.

En el caso del periurbano en contacto a áreas industriales, se diferencian aquellas industrias que contaminan de las que no. Para las industrias que emanan contaminantes se propone la producción forestal, ya que la misma permitiría contener una parte de la contaminación aérea y, por otro lado, la contaminación de los suelos en la cercanía a las mismas no permitiría que sean usa-

dos para la producción de alimentos. Para las industrias, que no emanan contaminantes, se podría producir lo mismo que en la proximidad de áreas residenciales.

Periurbano Productivo / Patrimonial. En este caso se propone la protección de las huertas existentes como un valor paisajístico y patrimonial. Se pretende valorizar la producción en el entorno más cercano a los núcleos urbanos y evitar el constante corrimiento de las actividades productivas hortícolas por la fuerte presión inmobiliaria registrada en los bordes urbanos. Esto permitirá ofrecer al público del AMR productos locales, que preserven mejor su frescura y que permitan un contacto más directo entre el productor y el consumidor. Para esta categoría, se propone la producción que se realiza actualmente con mayores cuidados ambientales y con la posibilidad de incorporar otros productos para aumentar la variedad ofrecida. Estas huertas, como bien patrimonial, podrían estar sujetas a recategorización en el caso de estar localizadas dentro de un Área de Reserva para proyecto especial.

Periurbano Hídrico / Ambiental. El principal objetivo de delimitar un suelo periurbano hídrico/ambiental es el de velar por el ambiente natural protegiendo las zonas urbanas en sus cercanías. Para esto, es fundamental planificar la producción que se desarrolla, como así también el tratamiento paisajístico, por lo cual se distinguen dentro de esta categoría aquellos suelos con afectaciones hídricas y aquellos suelos con valor paisajístico ambiental a preservar. Para las áreas con afectación hídrica, se propone el diseño de reservorios que puedan alojar el agua de lluvia excedente por períodos de tiempo para evitar la saturación de los cursos de agua. Además, es necesario el correcto tratamiento de los bordes de los arroyos para poder controlar las crecidas,

con la incorporación de árboles que ayuden a disminuir el impacto de inundaciones y recuperar los mismos como corredores biológicos fundamentales para el correcto desarrollo de la flora y la fauna autóctona.

Periurbano de Completamiento. Esta categoría define parcelas seleccionadas para extender el suelo periurbano hasta algún borde físico o ambiental, cumple la función de establecer una continuidad espacial dentro del suelo periurbano. De esta manera, se logra fortalecer los circuitos recreativos y recomponer el paisaje en torno a las plantas urbanas. En este caso, se propone una producción bajo cuidados medios, por no estar en directo contacto con ningún sector de riesgo.

Otras actuaciones previstas para el desarrollo de los espacios periurbanos son:

- Implementación de un programa específico con un modelo de gestión que integre a propietarios de suelo y productores para lograr una adecuada implementación de las políticas propuestas.
- Elaboración de un “Catálogo de Modos Productivos” que incorpore nuevas prácticas en el uso y apropiación del suelo tendiente a garantizar la protección de los elementos naturales, su flora y su fauna, así como también los cursos de agua que lo atraviesan. Para esto se deben establecer modos productivos que sean amables con los ecosistemas naturales, generando una simbiosis entre los distintos elementos que favorezca la riqueza paisajística del lugar. Se asignará a cada una de las áreas antes tipificadas los modos productivos que correspondan a cada caso y que estén listados en el catálogo.
- Conformación de corredores ecológicos, en la unión de elementos naturales fundamentales para la protección ambiental a escala metropolitana. El paisaje periurbano debe ser entendido como una infraestructura en sí, haciéndolo trabajar en favor de ciertos objetivos ambientales particulares. Por ejemplo, se plantea la creación de barreras forestales para cambiar la dirección y disminuir la velocidad de los vientos, evitando que los agroquímicos usados en áreas rurales afecten a las áreas urbanas. Además, el paisaje puede ser empleado para contener el agua de lluvia, usando la topografía para que trabaje como reservorios y retardadores que eviten inundaciones.
- Incorporación de caminos, ciclovías, espacios públicos como plazas y parques, viviendas de tipo rural en parcelas productivas, luminaria, señalética e infraestructuras que permitan una calidad de vida contemporánea inmersa en un paisaje productivo.
- Creación de barreras forestales que cambien la dirección y disminuyan la velocidad de los vientos, evitando que los agroquímicos usados en áreas rurales afecten a las áreas urbanas.
- Recuperación y conservación de las condiciones naturales de los suelos para facilitar así la filtración del agua de lluvia. Además, incorporación de reservorios y retardadores que eviten inundaciones.
- Limpieza y mantenimiento de los cursos de agua para su mejor escurrimiento.
- Incorporación de árboles semilleros autóctonos en contacto con los corredores biológicos con el fin de restablecer la fauna local y el equilibrio ambiental.



- Periurbano productivo y patrimonial
- Periurbano de proximidad a núcleos urbanos
- Periurbano de completamiento
- Periurbano paisajístico o hídrico y ambiental
- Área de reserva para Proyecto Especial o expansión urbana
- Mancha de inundación y anegamiento hídrico

Plano 29. Selección preliminar de las parcelas de suelo periurbano



Paisaje de los bordes periurbanos, 2017

110 INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE GESTIÓN

Los problemas actuales de la conformación del área metropolitana y el desarrollo de las localidades (impacto de las instalaciones industriales, vulnerabilidad ambiental y deficiencias en la prestación de servicios, extensión desmedida y dispersa de la urbanización, decaimiento de la centralidad, carencia de espacios públicos y ausencia de equipamientos, etc.), son tanto dificultades por ausencia de soporte legal de la planificación para alcanzar sus previsiones, como de debilidad y desarticulación de las normativas provinciales y locales.

En mayor o menor grado, gran parte de las localidades del AMR cuentan con algún tipo de normativa para regular los procesos descriptos. Estas, son parte de una dinámica que atiende por lo general a lo coyuntural por sobre los procesos de planificación a mediano y largo plazo, por lo cual es inminente el debate acerca del dictado de nuevas normas que faciliten la implementación del PUL. Para plasmar las distintas políticas, se prevé incorporar un conjunto de instrumentos -normativos y de gestión- que darán forma al PUL en su implementación práctica, adquiriendo con el tiempo y la experiencia un carácter de cuerpo normativo integral. Asimismo, los instrumentos que darán operatividad al PUL deberían implementarse de manera paulatina, combinándolos de forma oportuna, en función de las necesidades específicas

que se den en cada ámbito local. La “caja de herramientas” del PUL contiene, con esta perspectiva, cinco tipos de instrumentos:

- Normas urbanísticas generales
- Normas urbanísticas particulares
- Reglamento de edificación
- Instrumentos de gestión para la concertación
- Instrumentos de redistribución de los beneficios del desarrollo urbano

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Son aquellas que rigen para todo el territorio municipal y establecen los parámetros y las pautas básicas que condicionan la conformación del tejido urbano (trazados y parcelamientos, usos del suelo, morfología de la construcción, calidad ambiental y condiciones edilicias). Estas normas se encuentran clasificadas en tres categorías: Normas Generales de Tejido, Normas Generales de Trazado y Normas Generales de Uso.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Son aquellas que establecen indicaciones normativas diferenciales para un determinado y acotado sector de la localidad, sobre el que se busca orientar un desarrollo urbanístico especial. Estas normas se encuentran organizadas en cuatro instrumentos: Plan Especial, Plan Maestro, Plan de Detalle y Áreas de Protección representadas en: Área de Reserva, Área de Protección Histórica, Área de Protección Ambiental y Área de Interés Social).

Plan Especial / Plan Especial Interjurisdiccional. Es el instrumento técnico destinado a programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado tramo del territorio, corres-

pondiente a una o más ciudades, así como detallar las particularidades de la configuración definida para las áreas del dominio público y privado. Contiene precisiones acerca de la configuración definitiva de la red de espacios públicos; el carácter y tratamiento; la superficie y localización destinada a la construcción de vivienda pública, si correspondiera; y la división del área, objeto del plan en unidades de ejecución para el desarrollo de planes de detalle.

Plan Maestro. Es el instrumento técnico, de carácter amplio, destinado a programar e impulsar la transformación integral de una extensión territorial frentista a un río u arroyo. Incluye situaciones excepcionales, que demandan la definición de políticas de reconversión, renovación o protección, mediante el desarrollo de estudios específicos de alta diversidad y complejidad dominial, funcional y ambiental. Un plan maestro incluye diferentes sectores pertenecientes a más de un municipio o comuna, con propuestas de ordenamiento que se resuelven por medio del desarrollo de planes especiales o de detalle.

Plan de Detalle. Es el instrumento técnico que precisa los indicadores urbanísticos para una parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como AR, APH y APA. Los planes de detalle serán desarrollados de acuerdo con los objetivos y principios, de ordenamiento urbanístico, contenidos en los planes especiales y/o planes maestros. Su objetivo principal es ajustar los lineamientos esbozados en las figuras mayores.

Área de Reserva (AR). Es el instrumento que tiene la autoridad municipal para evitar la utilización/urbanización de un sector o de un conjunto de parcelas que presentan una situación de emplazamiento especial y que son susceptibles de encuadrarse en un plan especial o en un plan de detalle, para estimular u ordenar el

desarrollo de un proceso de urbanización, de renovación edilicia o de reconversión urbana, hasta tanto estos planes sean elaborados y aprobados. Las Áreas de Reserva (AR) se clasificarán en:

- **Área de Reserva para Plan Especial (ARE)** corresponde a aquel sector urbano caracterizado por su alto grado de deterioro –en términos edilicios y de espacios públicos–, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público –nacional, provincial o municipal– cuya renovación se impulsa;
- **Área de Reserva para Plan de Detalle (ARD)** corresponde a aquellas parcelas o conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como su dimensión, emplazamiento urbano, ocupación y uso actuales y/o condición dominial y que, por tal razón, merecen indicaciones especiales para su ocupación.
- **Área de Reserva para Completamiento de la Estructura Urbana (ARC)** corresponde a aquellas parcelas o conjunto de parcelas contiguas donde se detecta una vacancia o una irregularidad en la ocupación del suelo. Se busca el completamiento o la reestructuración urbana en función del modelo de ordenamiento proyectado, por tal razón, se promueven políticas para su ocupación.

Área de Protección Histórica (APH). Es el instrumento que permite aplicar dispositivos de preservación, protección y/o regulación de su eventual sustitución en sectores que contienen edificios de valor histórico o arquitectónico; también definir la composición o el carácter de los espacios públicos. Las especificaciones de la intervención en un sector declarado “**Área de Protección Histórica**” quedarán establecidas mediante indicaciones referidas a los grados de protección edilicia; medidas de preservación edilicia

y potenciales transformaciones de uso; indicadores urbanísticos específicos para las parcelas involucradas; condiciones para el diseño, materiales e instalación de elementos sobre la fachada y regulación del espacio público y los mecanismos de gestión.

Área de Protección Ambiental (APA). Es el instrumento para aplicar dispositivos de protección en sectores que contienen elementos significativos del ambiente u otros que, por sus dimensiones y ubicación, pueden ser utilizados para el desarrollo de parques públicos o espacios verdes privados. La declaración de un sector como “Área de Protección Ecológica y Ambiental” será realizada por el Departamento Ejecutivo con aprobación del Concejo. Dicha declaración supone que deberán mantenerse o potenciarse las características naturales y paisajísticas de los bienes, sitios y espacios públicos o privados comprendidos en el área, según las particularidades reconocidas en cada uno de ellos.

Área de Interés Social (AIS). Es el instrumento del que dispone el municipio para contribuir al desarrollo de aquellos sectores que presenten claros signos de deterioro urbano, carencia de infraestructuras y equipamientos o precariedad habitacional y/o dominial. Tiene por objeto agilizar las gestiones administrativas necesarias para intervenir con el propósito de mejorar las condiciones y la calidad urbana del sector. Dentro de un sector declarado como “Área de Interés Social”, cada Departamento Ejecutivo podrá comprar en forma directa los bienes inmuebles que se consideren necesarios para la regularización de la situación dominial en un asentamiento irregular existente; la construcción de viviendas de interés social; la reubicación de familias provenientes de un asentamiento irregular; la construcción de espacios públicos, equipamientos comunitarios y obras de infraestructura.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Contiene regulaciones específicas para las edificaciones que se construyen en la localidad. La reformulación de este reglamento formará parte del proceso de revisión normativa que impulsa este PUL.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LA CONCERTACIÓN

Los instrumentos de gestión para la concertación previstos para la implementación del PUL son, entre otros, los siguientes: los Convenios Urbanísticos locales; los Convenios Urbanísticos Interjurisdiccionales; el Régimen de Concesión con Obra Pública; los Convenios de Esfuerzo Compartido, el Régimen de Contribución por Mejoras, los Consorcios de Urbanización Social y el Presupuesto Participativo. Por su relevancia, a continuación describimos los tres más usuales.

Convenios urbanísticos. Los convenios urbanísticos son acuerdos, entre el Municipio/Comuna y otros actores, respecto a la realización de diversos tipos de proyectos o intervenciones urbanas que generen beneficios mutuos. Estos acuerdos procuran tener efectos positivos especialmente en el desarrollo del equipamiento y de la infraestructura urbana. Dichos convenios constituyen una forma de Asociación Público-Privada (APP) que puede tener fines muy diversos, cuya base es la búsqueda de un equilibrio de cargas y beneficios entre las partes, definidas a partir de un proceso de negociación. En cierto sentido, los convenios urbanísticos tratan de generar una contraprestación, colaboración, cooperación, contribución y/o aportes por parte de los beneficiados de la actividad estatal municipal, en general inversores inmobiliarios. Los convenios urbanísticos se suelen implementar para impulsar acciones de nue-

va urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana. Los mismos se aplicarán con las siguientes finalidades: (1) promover la implementación de proyectos especiales de gran escala, (2) garantizar la implementación sostenida en el tiempo de un plan-programa y (3) canalizar adecuadamente la inversión pública y privada en pos de un beneficio colectivo.

Consortios de Urbanización Social. Este instrumento posibilita, por un lado, la consolidación de grandes áreas vacantes en suelo urbano, que carezcan de infraestructura completa (y que el propietario no disponga de recursos económicos para urbanizarla), o bien, urbanizar sectores de suelo rural, sin necesidad de expropiar terrenos, reduciendo así los efectos de la especulación inmobiliaria sobre el costo de la urbanización. La principal diferencia con la figura del Convenio Urbanístico radica en que, mediante los consorcios de urbanización social, el gobierno local reemplaza a la figura del desarrollador, encargándose él mismo de elaborar el proyecto de urbanización, negociar el precio de la tierra con los propietarios de suelo rural (cuya parcela tenga una condición estratégica para la expansión urbana), comprar la tierra, lotear y urbanizar (ej. construir calles y servicios). En este caso el propietario cede la parcela rural al municipio/comuna y recibe como resultado del mismo, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas, cuyo valor corresponderá al valor del inmueble antes de la ejecución de las obras de urbanización. Se paga el valor real del mismo de igual manera como se paga la indemnización en la expropiación. Esta operación le permite al municipio o comuna ofertar lotes con servicio a un “precio social”, fuera del mercado.

Presupuesto Participativo. El Presupuesto Participativo es una modalidad de gestión pública basada en la participación directa

de la población en las diversas fases que componen la elaboración y la ejecución del presupuesto público municipal, especialmente en la indicación de las prioridades para la adjudicación de los recursos de inversiones. Esta modalidad de gestión es resultante de los complejos escenarios socio-políticos, de la interacción de múltiples variables intervinientes en la relación entre gobernantes del municipio (ejecutivo y legislativo) y la población local. El Presupuesto Participativo se asienta en una estructura y en un proceso de participación comunitaria que se desenvuelve a través de tres principios básicos: (1) reglas universales de participación en instancias institucionales y regulares de funcionamiento y (2) un método objetivo de definición de los recursos para inversiones, que hacen un ciclo anual de actividades públicas de presupuesto del municipio o comuna.

INSTRUMENTOS DE REDISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO

El uso del mayor aprovechamiento urbanístico. La figura del uso de mayor aprovechamiento urbanístico se establece cuando por aplicación de las normas antes descriptas –a través de la aplicación de los Planes Especiales y los Planes de Detalle– se otorguen indicadores excepcionales que signifiquen un beneficio extraordinario para el propietario de suelo involucrado. Los actores beneficiados con estas determinaciones normativas deberán efectuar un aporte económico a modo de “precio compensatorio”, el cual quedará estipulado en cada uno de los instrumentos mencionados y seguir los procedimientos que regula el municipio. Los destinos de estos recursos obtenidos serán derivados a los fondos de afectación específica creados a tal fin o destinados a la construcción de obras especificadas en las ordenanzas.

CRÉDITOS

La elaboración del Plan Urbano Local de Arroyo Seco se llevó adelante en el marco del Programa “26 estrategias locales, un plan metropolitano”, coordinado por el ECOM Rosario con la participación de comunas y municipios que lo integran. Encuadrado en el Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI) del gobierno nacional, el programa cuenta con el financiamiento del Ministerio del Interior de la Nación, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Gobierno de la provincia de Santa Fe, a través del Programa Municipal de Inversiones PROMUDI.

La documentación gráfica y planos incluidos en esta publicación, fueron íntegramente elaborados por oficinas técnicas del ECOM Rosario, conjuntamente con el técnico designado en cada localidad, cotejada con relevamientos in situ, registros fotográficos y bases de datos elaborados en oficina técnicas locales. Se utilizaron, además, las bases de información geográfica proporcionadas por la Infraestructura de Datos Espaciales de la provincia de Santa Fe (IDESF) y el Servicio de Catastro e Información del Gobierno de la provincia de Santa Fe (SCIT). Las fotografías también forman parte del registro propio.

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO

Intendente Municipal, Nizar Esper

Secretario de Gobierno, Franco Ruccia

Secretario de Obras y Servicios Públicos, Adrián Spina

Técnico local ECOM, Arq. Leticia Amadio

ENTE DE COORDINACIÓN METROPOLITANA ROSARIO (ECOM- ROSARIO)

Presidenta, Intendente de Rosario Mónica Fein

Municipios y Comunas miembros del Directorio, General Lagos, Presidente Comunal, Esteban Ferri; Granadero Baigorria, Intendente Adrián Maglia; San Lorenzo, Intendente Leonardo Raimundo; Villa Gobernador Gálvez, Intendente Alberto Ricci y Rosario, Intendente Mónica Fein.

Municipios y Comunas miembros del Consejo de Gobierno, Los Municipios de Arroyo Seco, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, Funes, Granadero Baigorria, Pérez, Rosario, San Lorenzo, Villa Constitución y Villa Gobernador Gálvez. Las Comunas de Acebal, Álvarez, Alvear, Pueblo Andino, Coronel Domínguez, Empalme Villa Constitución, Fighiera, General Lagos, Ibarlucea, Pavón, Piñero, Pueblo Esther, Ricardone, Soldini y Zavalla.

Directora General, Mirta Levin

Directora de Ordenamiento Territorial, Maira Cimolini

PROGRAMA DE DESARROLLO DE ÁREAS METROPOLITANAS DEL INTERIOR (DAMI), del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda del Gobierno Nacional

Coordinadora del Programa, Soledad Iglesias

Responsable Área Metropolitana de Rosario, Ricardo Gallo

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID)

Gerente del Cono Sur y Representante en Argentina, José Luis Lupo
Especialista Senior de Desarrollo urbano y Vivienda, Francisca Rojas

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Gobernador, Miguel Lifschitz
Ministro de Gobierno y Reforma del Estado, Pablo Farías
Ministro de Economía y Finanzas, Gonzalo Saglione
Director Provincial de Áreas Metropolitanas, Darío Gres
Secretario de Finanzas, Pablo Olivares
Subsecretario de Ejecución de Proyectos de Inversión, Hugo Rosti
Director General del Programa Municipal de Inversiones (PROMUDI), Juan José Maspóns
Subdirector General del Programa Municipal de Inversiones (PROMUDI), Raúl Héctor Vacou

INSTITUCIONES COLABORADORAS

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Presidente Alejandro Ceccatto
Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA OLIVEROS), Director Alejandro Longo
Universidad Nacional de Rosario (UNR), Rector Héctor Floriani
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño (FAPyD), Decano Adolfo Del Río
Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Decano Franco Bartolacci
Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe (CAD2), Presidenta Marta Ruarte

EQUIPOS TÉCNICOS

EQUIPO TÉCNICO ECOM

Directora General del Programa "26 estrategias locales, un plan metropolitano", Mag. Arq. Mirta Levin
Coordinadora Urbanística, Arq. Maira Cimolini
Coordinador en Accesibilidad y Movilidad, Arq. Gustavo Chialvo
Coordinadora en Ruralidad y Dinámicas de Desarrollo Periurbano, M. Sc. Arq. Agustina González Cid
Coordinador de Información Georreferenciada. GIS, Agr. Daniel Sartorio
Coordinadora en Comunicación y Logística ECOM, Lic. Verónica Perelló
Coordinadora Administrativa-Contable ECOM, CPN. María Celeste Soldatti
Auxiliar de Coordinación Urbanística, Arq. Federico Sileo
Auxiliar en Ruralidad y Dinámicas de Desarrollo Periurbano, Ing. David Balaban
Auxiliar de Información Georreferenciada. GIS, Técnico Topógrafo Eric Jager
Asesora Estadística, Lic. Rosa Moses
Asesora en Accesibilidad y Movilidad, Ing. María Cecilia Lombardo
Asesor en Recursos Hídricos, Ing Civil Federico Derman
Auxiliares dibujantes, Arqs. Florencia Meucci, Sabrina Galarraga, Cecilia Pellegrini, Ignacio Cuenca, Guillermina Aguilera y Nicolás Vaz Ferreira
Auxiliares administrativos, Cp. Victoria Tinnirello e Ignacio Puntin.
Asesora administrativa contable, Cp. Ángeles Brunori
Responsable de publicaciones, DG. Raúl Sordoni
Colaboradores, *Coordinadora de Proyectos Especiales*, Arq. Marianela Motkoski y *Auxiliar de Proyectos Especiales*, Arq. Martín Cabezudo
Ingeniero Ambiental, Andrés Carbajo
Secretaria, Jorgelina Ruiz

EQUIPOS TÉCNICOS ENTIDADES COLABORADORAS

Asesores Urbanísticos CONICET, Dr. Arq. Pablo Elinbaum y Dra. Arq. Cecilia Galimberti

Asesores Urbanísticos Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño (FAPyD). UNR, Arqs. Silvia Dócola y Alicia Mateos
Auxiliar de Coordinación Urbanística FAPyD. UNR, Arqs. Pablo Mazzaro y Virginia Mereta

Asesores en Ruralidad y Dinámicas de Desarrollo Periurbano INTA, Cristina Mondino Med. Vet. Ezequiel Bertozzi, Ing. Ftal. Francisco Cardozo, Ing. Agr. Luis Carrancio, Ing. Agr. Eduardo Casella (Actividad Privada), Med. Vet. Martín Correa Luna, Ing. Agr. Alicia Gadda, Ing. Agr. Guillermo Gerster, Ing. Agr. Juan Ibarlucea, Ing. Agr. María Cristina Mondino, Med. Vet. María Belén Morlacco, Ing. Agr. Rodolfo Tímoni.

Asesores Técnicos Colegio de Arquitectos Provincia de Santa Fe para el Corredor Sur Metropolitano, Arqs. Graciela Rodríguez, Luciano Lisi y Raúl Pérez.

EQUIPOS TÉCNICOS TALLERES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y RELACIONES INTERNACIONALES

Desarrollo y coordinación, Licenciados Natalia Carnovale, Diego Beretta

Responsable Metodológica, Lic. Aneley Berardo

Asistentes, Fernando Laredo, Irene Castagnini, Magda Bergami, Gisela Signorelli, Paulina Teglia, Luciana Bertolacini, Florencia Pisaroni, Victoria López, Jazmín Rodríguez, Aylen Delmonte, Aldana Berardo.

EDICIÓN

Coordinación editorial, Arq. Maira Cimolini

Diseño Gráfico, Dg. Raúl Sordoni. Sordoni ADV

Ilustraciones, Arq. Luis Lleonart

Corrección y revisión de textos, Dra. Julia Musitano

Imprenta, Akian Gráfica Editora

AGRADECIMIENTOS

Se agradece especialmente la colaboración de las siguientes reparticiones provinciales y de los profesionales consultados en diferentes instancias del proceso de elaboración de los PUL:
Secretario de Desarrollo Territorial y Economía Social, Mauro Casella
Jefe de Área de Proyecto, Delegación Rosario de la Dirección General de Proyectos de la Secretaría de Recursos Hídricos, Ing. Raúl Navarro

Asesor en Recursos Hídricos, Ing. Hugo Orsolini

CIOT Comisión Interministerial de Ordenamiento Territorial



Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM)

Arroyo Seco 2030 : Plan Urbano Local. - 1a ed. - Rosario : ECOM, 2017.

113 p. ; 27 x 24 cm. - (26 Estrategias locales, un plan metropolitano)

ISBN 978-987-45382-8-4

1. Planes Urbanos. 2. Ordenamiento Territorial. I. Título. CDD 711



Editado en la ciudad de Rosario, Sante Fe, en el mes de Septiembre de 2017. Se ha hecho el depósito de Ley 11.723
Este libro se terminó de imprimir en Noviembre de 2017 en AKIAN GRAFICA EDITORA S.A., Clay 2992, CABA, Argentina.

ISBN 978-987-45382-8-4





Acebal
Álvarez
Alvear
Arroyo Seco
Capitán Bermúdez
Coronel Domínguez
Empalme Villa Constitución
Figliera
Fray Luis Beltrán
Funes
General Lagos
Granadero Baigorria
Ibarlucea
Pavón
Pérez
Piñero
Pueblo Andino
Pueblo Esther
Puerto General San Martín
Rícardone
Roldán
Rosario
San Lorenzo
Soldini
Timbúes
Villa Constitución
Villa Gobernador Gálvez
Zavalla





Arroyo Seco

2030

PLAN URBANO LOCAL

2030

Arroyo Seco

2030

PLAN URBANO LOCAL

2030

Arroyo Seco

2030



Arroyo Seco

2030

PLAN URBANO LOCAL

2030

Arroyo Seco

2030

PLAN URBANO LOCAL

2030

Arroyo Seco

2030