



LA URBANIZACIÓN VACÍA
HACIA UNA NUEVA POLÍTICA METROPOLITANA DE SUELO

AÑO
2022



LA URBANIZACIÓN VACÍA

HACIA UNA NUEVA POLÍTICA METROPOLITANA DE SUELO

1

1 INTRODUCCIÓN

El proceso acelerado de urbanización y el consumo indiscriminado de tierra rural son partes de un mismo fenómeno evidente en las grandes ciudades y en las áreas metropolitanas. Es un fenómeno global, pero que adopta singularidades propias de cada lugar en virtud de diversas situaciones espacio-ambientales, socio culturales y económicas.

El concepto de urbanización implica, a partir del cambio de destino de la tierra rural a urbana, una serie de operaciones integradas que se sintetizan en la apertura de calles y la dotación de infraestructura, la subdivisión parcelaria y la edificación. Sin embargo, en estas latitudes, se suele denominar urbanización solo a la apertura de calles, la subdivisión y eventualmente al tendido de las infraestructuras, separando temporalmente y cada vez más, estas operaciones respecto a la ocupación y el uso.

Es evidente que la integralidad del concepto, por diferentes razones, en nuestra realidad se desarma o desconfigura dando como resultado una suerte de "urbanización vacía" y que no siempre se orienta a la edificación, más cercana a atender intereses de índole económico que a anticipar o resolver necesidades o problemáticas poblacionales y de vivienda concretas.

En el caso del Área Metropolitana de Rosario, este proceso equívoco de urbanización ha cobrado fuerza en los últimos tiempos como producto, más de desplazamientos internos de habitantes de la ciudad central por razones funcionales, económicas y culturales que

por un crecimiento poblacional sostenido de toda el área.

En efecto, asistimos a un fenómeno local de nueva urbanización que podría ser virtuoso como muestra de la potencia y desarrollo de nuestra región, pero que en realidad expone una situación cada vez más preocupante en términos de sostenibilidad del sistema metropolitano en su conjunto.

Basta recorrer nuestras ciudades y pueblos para observar la permanente fragmentación, el deshilachamiento de sus plantas urbanas y el comprometimiento de sus periurbanos por el grado de dispersión de los nuevos loteos.

Las consecuencias de carácter funcional, espacial y ambiental que esta situación supone, tanto para los residentes como para los municipios se acumulan y agravan generando, en muchos casos, debilidad en la accesibilidad y lejanía del transporte público, insuficiencia de infraestructuras básicas y equipamientos públicos de cercanías e incapacidad local para atender el mantenimiento y los servicios municipales.

Otras cuestiones, menos medibles en el corto plazo, son extremadamente preocupantes; desde la anomía de la estructura urbana, la pérdida de centralidad y del espacio público continuo, la dependencia del automóvil privado y la necesidad interminable de nuevas infraestructuras viales hasta la merma constante de cobertura verde en los entornos urbanos y la falta de protección del patrimonio ambiental y paisajístico.

Un agravante de lo hasta aquí mencionado es que las múltiples nuevas urbanizaciones no parecen ser la respuesta lógica ante la mayor demanda de lotes vinculados a la residencia, sino un proceso anómalo de sobre



oferta y de resguardo de la inversión financiera, que lejos de bajar el precio promedio del suelo promueve su elevación.

Evidencia de esto, es la baja densidad global y el lento proceso de ocupación que se registra en el área metropolitana en general, que implica un marco de irracionalidad para la provisión y/o mantenimiento de las infraestructuras de servicios y la consiguiente disminución de la calidad de vida urbana.

Los municipios y comunas tienen, en el mejor de los casos, ordenanzas variadas y heterogéneas que regulan la urbanización y la subdivisión de la tierra y fijan condiciones y cargas a los desarrolladores. Por su parte, el estado provincial requiere estudio de factibilidad hídrica y de impacto ambiental a partir de determinadas dimensiones del nuevo emprendimiento, así como factibilidades de las empresas prestadoras de servicio para otorgar la aprobación definitiva.

Estos procedimientos vigentes resultan necesarios pero al mismo tiempo son insuficientes si no se define consensuadamente y, antes que nada, un régimen de suelo común para todas las localidades que ordene la producción del espacio y su incorporación a la estructura urbana, los modos y los tiempos racionales de la urbanización metropolitana.

Es tan vital la iniciativa privada como impulsora de la transformación del territorio, como impostergable retomar el rol del estado para guiar y redirigir este proceso en sus múltiples dimensiones; identificar hacia dónde, cómo y cuándo deben crecer nuestras ciudades, alentar mecanismos que faciliten el acceso a la tierra y a la vivienda para todos los ciudadanos, en definitiva, favorecer el desarrollo conociendo cuáles son los alcances y límites fundados de estas acciones a futuro.

2 PROBLEMÁTICA DEL SUELO METROPOLITANO

Las plantas urbanas de las ciudades y pueblos que conforman el Aglomerado del Gran Rosario¹ han crecido un 56% en promedio en los últimos 30 años, mientras la población sólo un 19%², este dato contundente entre extensión urbana y población, expone algunos de los problemas urbanos que surgen a partir de la ocupación lenta e intermitente de esos tejidos semi vacíos: ausencia o baja prestación de servicios, desconexión real y virtual, falta de transporte, lejanía a los equipamientos educativos y de salud, problemas en el mantenimiento de los servicios municipales básicos, riesgo ambiental, etc.

Este crecimiento desfasado entre la expansión física de las localidades y el aumento de la población, reafirma la percepción que se trata de un proceso afincado en la movilidad interna de los habitantes metropolitanos, especialmente desde la ciudad central Rosario. La variación intercensal según datos del Censo 2001-2010, verificadas con estimaciones recientes, mostraban un crecimiento poblacional dispar: Provincia 6.5%, Rosario 4,3%, Corredor Norte AMR 11,8%, Cuadrante Oeste AMR 26% y Corredor Sur AMR 10%. Sin embargo, aun teniendo en cuenta el bajo índice de crecimiento de Rosario, casi un 70% del total poblacional del AMR, reside en la ciudad central.

El fenómeno no es homogéneo y presenta rasgos distintivos en relación a los diferentes subsistemas metropolitanos y aún para las localidades que los integran, pero varios aspectos confluyen actualmente entre los argumentos de la población que decide alejarse de la

¹ Se denomina Gran Rosario al aglomerado urbano surgido como consecuencia de la expansión urbana de la ciudad de Rosario y la de un conjunto de localidades ubicadas en el departamento San Lorenzo y en el mismo departamento Rosario. El aglomerado urbano es funcional para la medición y evaluación de diferentes indicadores de índole censal. No es totalmente coincidente con el espacio geográfico que comprende actualmente el ECOMR.

² Argentina Urbana 2018 (PET) Ministerio del Interior, Vivienda y Obras Públicas de la Nación.



ciudad compacta y también de las respectivas centralidades urbanas locales:

- La escasez y el alto valor del suelo urbano en los centros de las localidades (especialmente Rosario);
- La inversión en tierra y ladrillos como modo de resguardar ahorros;
- La demanda de un prototipo de vivienda en condiciones “verdes o jardín”;
- La localización de una vivienda cercana al trabajo, especialmente vinculado a la industria. Según datos del Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU-2018), el 37,2% de las industrias se asienta en el Distrito Rosario, mientras el resto en el AMR (sin registrar Puerto General San Martín, Funes, Roldán y algunas Comunas que al momento no formaban parte del ECOMR). La cantidad de industrias distribuidas de modo equivalente entre la ciudad central y el territorio metropolitano, contrasta con la concentración de las actividades de servicios en Rosario, alrededor del 80%.
- Cuestiones socio-culturales vinculadas a la seguridad y nuevas modalidades de vida y, en algunos casos búsqueda de status;
- La posibilidad de acceder a créditos para la construcción de vivienda si se posee un lote propio, que ha generado un mayor crecimiento de las plantas urbanas. Se otorgaron, sólo contabilizando las localidades de Funes y Roldán, 2948 créditos PRO-CREAR para construcción en lote propio. Esta cifra corresponde al 44% de los créditos otorgados en el AMR. (ANSES 2014-2016). La construcción

de vivienda individual impulsó la extensión mono funcional dispersa, poniendo de manifiesto la casi nula relación entre programas de interés público y territorio.

Esta demanda diversificada en su origen, activa fuertemente el mercado privado del suelo y, lo que debiera ser una clara señal de potencialidad económica de desarrollo del AMR, se transforma en sólo un fenómeno muchas veces especulativo más que en una adecuada radicación real de nuevos pobladores.

La problemática del crecimiento urbano es vista parcialmente respecto a cuestiones como el uso de suelo y del ambiente, en general aparece como un tema secundario, casi nunca enfocado integralmente y relacionado a una estrategia en el tiempo, donde se intentan resolver necesidades y demandas puntuales. Por lo que observamos física, funcional y ambientalmente en el AMR, se evidencia un proceso de creciente anarquía espacial, que es preciso acotar, mitigar y reorganizar con la participación pública y privada.

La ausencia o debilidad de las normas de urbanización locales, en un marco de aplicación heterogénea en el área Metropolitana en su conjunto y, de mecanismos compensatorios a los municipios por mayor aprovechamiento privado de plusvalías urbanas, salvo pocas excepciones, agudizan los problemas.

Este proceso, además de considerarse un mal uso del recurso suelo, provoca en general otros desequilibrios de índole social y territorial:

- Urbanizaciones periféricas y desconectadas de las plantas preexistentes;
- Consumo indebido de tierras de producción rural



y degradación de los periurbanos. Se calcula que en el período 1990-2018, se perdió entre un 35% - 40% de cobertura verde, que incluye tierras de periurbano y de producción agrícola intensiva - extensiva

- Incumplimiento o demora, por diferentes razones, en efectivizar las cargas de urbanización exigidas legalmente, especialmente las infraestructuras de servicios y conectividad;
- Bajas densidades de ocupación que hacen insustentable la provisión y/o mantenimiento de servicios y equipamientos. Las densidades globales estimadas para el 2019-2020 en el AMR, son las siguientes: Corredor Norte 32hab/h, Cuadrante Oeste 15hab/h, Corredor Sur 35hab/h y Rosario 67hab/h. (Fuente Ecom). Si bien cada localidad presenta particularidades físico-funcionales propias, especialmente en relación a la posible extensión y procesos de crecimiento diferenciado, el promedio de densidad poblacional en la totalidad del AMR es bajo, ubicándose en 37.25hab/ha.
- Debilitamiento de los espacios públicos y desvanecimiento de las estructuras de las ciudades, indiferencia por el paisaje y/o compromiso del ambiente. La diversidad en el diseño espacial entre las nuevas urbanizaciones, la forma que asumen los trazados, la disposición del verde y los equipamientos público-privados, generalmente están localizados de modo autónomo y “hacia adentro”, sin mayor correspondencia con la estructura organizativa de la ciudad, salvo algunas cuestiones funcionales básicas.
- Mono funcionalidad del uso residencial y falta de interacción social por la ausencia de tejidos donde convivan vivienda, comercio y trabajo. Esta situación problemática de ausencia de tejidos híbridos y la consecuente falta de interacción funcional (vivienda, comercio, trabajo, etc.) se observa con mayor frecuencia en localidades del Cuadrante Oeste y el Corredor Sur del AMR.
- Dependencia del automóvil privado y ausencia o insuficiencia del transporte público y de la movilidad activa (cada vez mayor demanda de obras viales);
- Encarecimiento de la tierra (a mayor oferta de lotes suele ser igual o más elevado el precio del suelo);
- Falta de acceso a la tierra y a la vivienda de los sectores de menores recursos; se contabiliza un total de 193 barrios populares en toda el área Metropolitana, una población total de 182.800 personas repartidas en 52.217 familias. Según INDEC, la proyección de población al año 2020 en el AMR, sin incluir Rosario, es de 476.671 habitantes, de los cuales 60.260 se encuentran en barrios populares infiriéndose que 12,6 % vive en condiciones inadecuadas. Por su parte, estimaciones locales en el municipio de Rosario, contabilizan más de las 122.500 personas que declara INDEC oficialmente, representando un 18% de su población con necesidad de vivienda.
- Cada vez mayor deterioro de activos ambientales: pérdida de biodiversidad, impermeabilización del suelo, contaminación de napas freáticas, ocupación de cuencas y compromiso hídrico, generación de islas de calor y aumento de la huella de carbono, degradación del paisaje, etc.



3 METODOLOGÍA GENERAL

El objetivo de este informe es reconocer el proceso de urbanización actual en el Área Metropolitana, las tensiones hacia la dispersión en el crecimiento de las plantas urbanas, las expectativas poblacionales y de ocupación real en el tiempo.

El punto de partida para la realización de este estudio, es la actualización de la información contenida en los Planes Urbanos Locales (PUL-DAMI II - BID) elaborados entre 2016-2018 con la participación consensuada de Municipios, Comunas y el ECOM y, con el aporte y colaboración, entre otras, de distintas instituciones como el CONICET, INTA, Universidad Nacional de Rosario y el Colegio de Arquitectos.

El estudio presenta, a partir de la información citada y de un relevamiento de los procesos en curso, una introducción y una descripción de la problemática general del proceso de urbanización y la consiguiente evaluación de la transformación de suelo en el Área Metropolitana de Rosario (AMR).

Este análisis y su posterior diagnóstico profundiza luego en el estado de situación según tres escalas geográficas, el AMR en general, los Subsistemas Metropolitanos (Corredor Norte, Cuadrante Oeste y Corredor Sur) y las localidades en particular. Aquí el estudio permite articular los datos generales que surgen de una visualización amplia y global del proceso y compararlo con la situación de cada distrito y ciudad.

Se toman algunos indicadores urbanísticos como:

densidad, tasa de crecimiento, suelo disponible de extensión consensuada en los PUL, tiempo para el completamiento urbano, racionalidad u optimización de las infraestructuras de servicios, etc. para constituir la base de un documento a partir del cual desarrollar una Clasificación de Suelo determinada por Principios Mínimos de Organización del Territorio a consensuar social -económica y políticamente por los municipios y comunas.

El diagnóstico es proyectivo, en tanto se hace una valoración y una estimación de la transformación territorial y urbana y se avanza en una propuesta de Régimen de Suelo que permita, a partir del debate y un nuevo consenso, guiar y orientar ordenadamente el proceso de urbanización.

4 ESTADO DE SITUACIÓN

El Área Metropolitana de Rosario

El área metropolitana enfrenta realidades complejas, observándose conflictos que exigen una interacción por parte de las localidades que la componen, para que los problemas que cada una de ellas enfrenta encuentren las soluciones correctas aprovechando los beneficios asociativos que otorga la escala metropolitana.

La composición en subsistemas o regiones dentro del AMR, en corredores y cuadrantes, responde en su mayoría a la historia y al proceso de conformación en el territorio. Es posible también observar, que dentro de cada una de esas regiones, se comparten los conflictos



y, a su vez, la posibilidad de aprovechar las potencialidades que brinda una gestión del territorio a nivel regional.

De la lectura de las normativas con las que cuentan actualmente las localidades, se concluye que no hay instrumentos que agilicen y acerquen a las realidades concretas de los espacios que se desean regular. Se observa en el AMR que los procesos expansivos se desarrollaron de manera irregular, causando conflictos a las propias localidades y a las áreas circundantes, principalmente las áreas rurales, debido a que los procesos de urbanización quedaron en manos de los privados, produciendo déficit en infraestructuras, servicios y conectividades.

Con respecto a las industrias y los servicios, se observa una gran concentración y diversidad en el área metropolitana, encontrándose dispersas entre las localidades y provocando conflictos de usos y de movilidad. Algunas localidades ya emprendieron su planificación mediante la creación de polígonos y parques industriales que regulan y concentran la radicación de diferentes tipos de empresas.

Rosario, la ciudad Cabecera

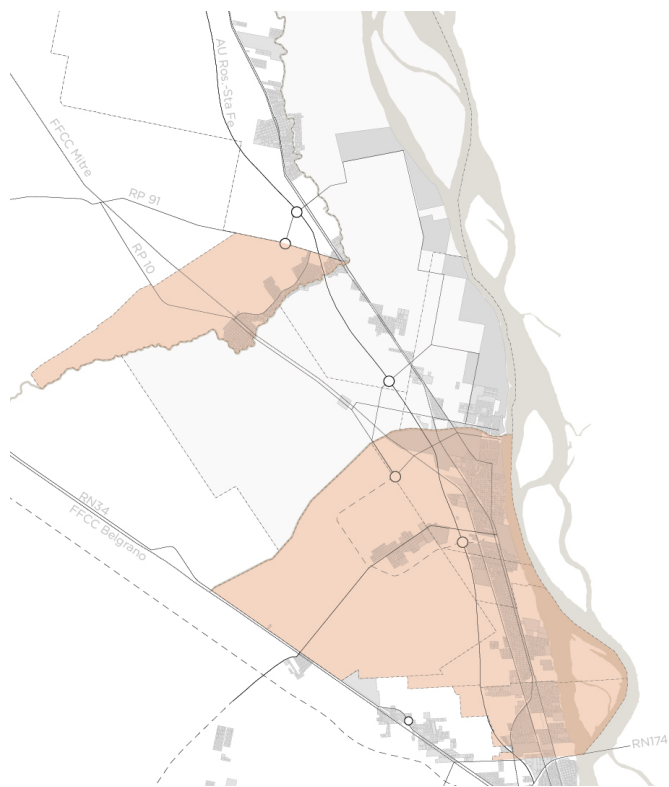
Rosario es una ciudad Portuaria, industrial y de servicios para una amplia región. Posee 9 accesos viales nacionales, 3 de los cuales son autopistas a Buenos Aires, Santa Fe y a la ciudad de Córdoba. También un aeropuerto Internacional distante a 15 km al oeste, con una oferta que se concentra en el transporte de pasajeros, contiene además un depósito fiscal, que administra una importante actividad de carga y toda una infraestructura destinada a la exportación agroalimentaria. Acceden a la ciudad 4 redes ferroviarias existentes en nuestro país, hoy concesionadas a em-

presas privadas. Sus servicios se limitan básicamente al transporte de cargas.

Por su perfil económico-productivo, Rosario y su área metropolitana se ha convertido en el primer centro agroindustrial del país y uno de los más importantes de América Latina. La estructura productiva de la ciudad y su área está formada por una multiplicidad de actividades que integran ramas agroindustriales tradicionales con aquellas vinculadas a la tecnología de información y comunicación, pasando por un desarrollado sector de servicios y una industria alimenticia altamente competitiva. La actividad turística constituye una realidad en franco crecimiento. Esta ciudad metropolitana, moderna y en plena evolución recibe diariamente a turistas y visitantes que disfrutan de sus atractivos urbanos.

La ciudad de Rosario tiene una extensión territorial de 178,69 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 137 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 948.312 habitantes aunque los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 992.435 habitantes. Rosario, en el último período intercensal ha presentado un crecimiento del 4,30% (2001-2010). La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 73 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 50,94 hab/ha.

Corredor Norte



133.315 hab
CENSO 2010

149.078 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)

7

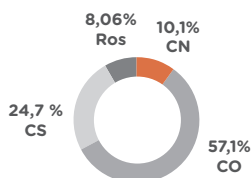
24.374 ha
Superficie
Corredor



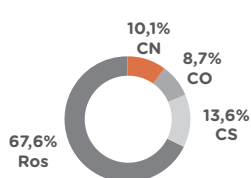
4.650 ha
Área Urbanizada

32 hab/ha
Densidad de
Población en Área
Urbanizada

7,8 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Incidencia de la Superficie del Corredor Norte



Incidencia Poblacional del Corredor Norte

8 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

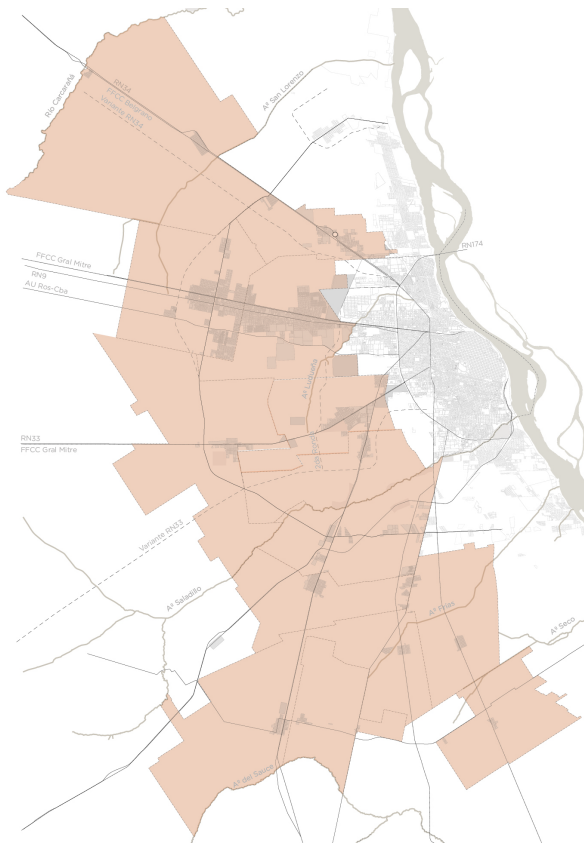
El Corredor Norte se extiende a la vera del Paraná y se estructura principalmente en torno a la ruta nacional N° 11, a la traza del ferrocarril Gral. B. Mitre (Ramal Ceres-Rosario) y a la autopista Rosario-Santa Fe. Las localidades que lo conforman son: Granadero Baigorria, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, San Lorenzo, Puerto San Martín y Timbúes; y se extiende hacia el oeste incluyendo a Pueblo Andino y Ricardone.

Conforma una estructura territorial con lógicas y dinámicas propias y autónomas que responden a su origen histórico. Hacia el este del corredor, las áreas urbanizadas sobre la ribera del Paraná forman parte de una conurbación que, desde Granadero Baigorria hasta Puerto Gral. San Martín, integra varios núcleos inicialmente independientes en una nueva área funcional contigua. Por este motivo el Corredor Norte es el que presenta la mayor densidad, extensión y continuidad de toda el Área Metropolitana, con una presencia muy significativa de instalaciones portuarias e industriales consolidadas sobre la ribera, lo que define en gran medida su perfil productivo. Hacia el oeste y el norte, este corredor se caracteriza por la predominancia de suelo rural y por la presencia de núcleos urbanos de menor escala, predominantemente residenciales, dependientes en diversos aspectos de las localidades que conforman la extensión conurbada hacia el este.

En este corredor, la ribera del río Paraná se caracteriza por la presencia de una barranca alta con bajadas puntuales que permiten, en algunos puntos acotados de su recorrido, el desarrollo de pequeñas playas y lugares de contacto con el agua.



Cuadrante Oeste



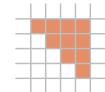
96.087 hab
CENSO 2010



127.436 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)

8

138.000 ha
Superficie
Cuadrante



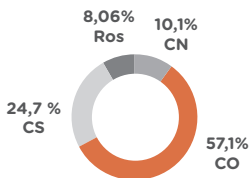
8.840 ha
Área Urbanizada



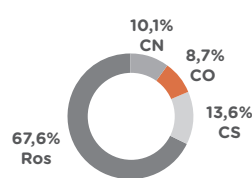
14 hab/ha
Densidad de
Población en Área
Urbanizada



3,1 viv/ha
Densidad de
Viviendas en Área
Urbanizada



Incidencia de la Superficie del Cuadrante Oeste



Incidencia Poblacional del Cuadrante Oeste



20 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

Se define así al territorio conformado por una trama compleja de localidades, ubicadas al oeste de la ciudad de Rosario, y que parten de una estructuración territorial asociada a diferentes corredores viales.

Se encuentran aquí dos situaciones diferentes, la primera, que denominaremos como sector noroeste del cuadrante, desarrollada en torno a la ruta nacional N°9, involucrando a las localidades de Funes y Roldán, y las localidades de Ibarlucea y Luis Palacios, vinculadas a la ruta nacional N°34.

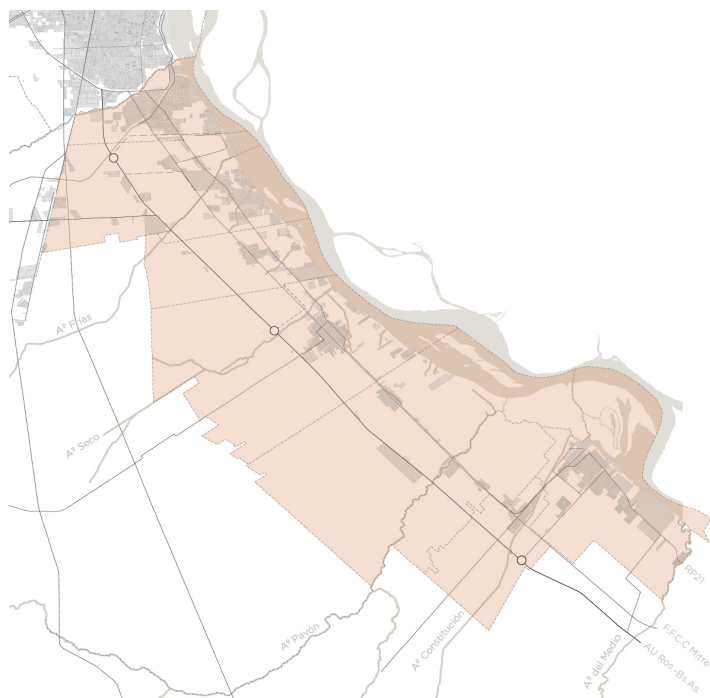
La segunda situación, que denominaremos sector oeste y suroeste, se caracteriza por la dispersión de núcleos urbanos en suelo preponderantemente rural, se trata de las localidades que tienen, en mayor o menor grado, alguna dependencia con la ruta nacional N°33, como es el caso de Pérez y Zavalla, y con la ruta provincial N°14, en el caso de Soldini, Álvarez, Piñero y Acebal.

La primera tiene una fuerte impronta de carácter residencial y un ritmo acelerado de crecimiento demográfico. A partir del fenómeno de expansión que se desarrolló en las últimas décadas en las localidades, se constata, como conformación morfológica, un continuo urbano ininterrumpido. El suelo del sector está compuesto por un alto porcentaje de espacios verdes, dado que las residencias en su gran mayoría, tienen grandes superficies ajardinadas. A pesar de tratarse de terrenos privados, esto le confiere al área un alto valor ambiental.

La segunda, con características de conformación territorial marcadamente diferentes a los anteriores. Los núcleos urbanos se vinculan entre sí utilizando tres rutas que emergen de la ciudad central, sin llegar a consolidar una estructura de corredor. Estos centros se distancian entre sí y de Rosario por la presencia de extensas áreas rurales intermedias.

Se registra, en la mayoría de las localidades, un proceso de urbanización de carácter aún incipiente. Las relaciones entre el territorio y los procesos económico-sociales, han determinado un paisaje urbano y rural que tuvo su origen en la actividad productiva. Desde el punto de vista socio-cultural no existe un rasgo identitario común entre las localidades que lo componen.

Corredor Sur



179.458 hab
CENSO 2010



200.157 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)

9

59.730 ha
Superficie
Cuadrante



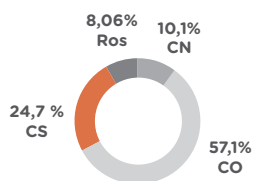
6.001,2 ha
Área Urbanizada



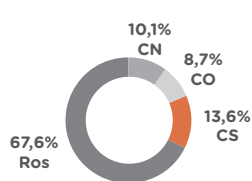
33 hab/ha
Densidad de
Población en Área
Urbanizada



7,9 viv/ha
Densidad de
Viviendas en Área
Urbanizada



Incidencia de la Superficie del Corredor Sur



Incidencia Poblacional del Corredor Sur



8,7 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

El Corredor Sur del Área Metropolitana de Rosario 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, Arroyo Seco, Fighiera, Pavón, Empalme Villa Constitución y Villa Constitución.

La ribera del río Paraná a lo largo de este corredor, presenta importantes variaciones. Es baja a la altura de Villa Gobernador Gálvez y elevada en Alvear, Pueblo Esther, General Lagos y parte de Arroyo Seco. Desde este punto hacia el sur, el contacto con el río se produce por medio de una ribera ondulada de gran valor paisajístico, acentuado por la presencia de importantes humedales.

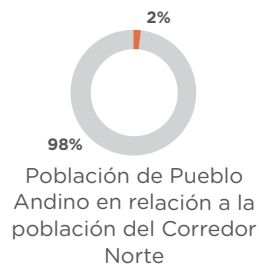
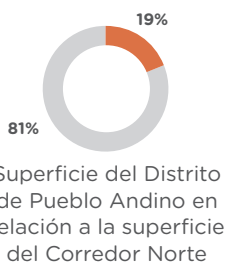
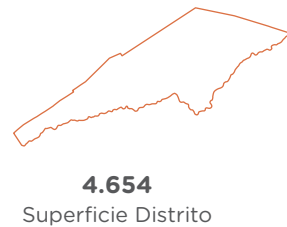
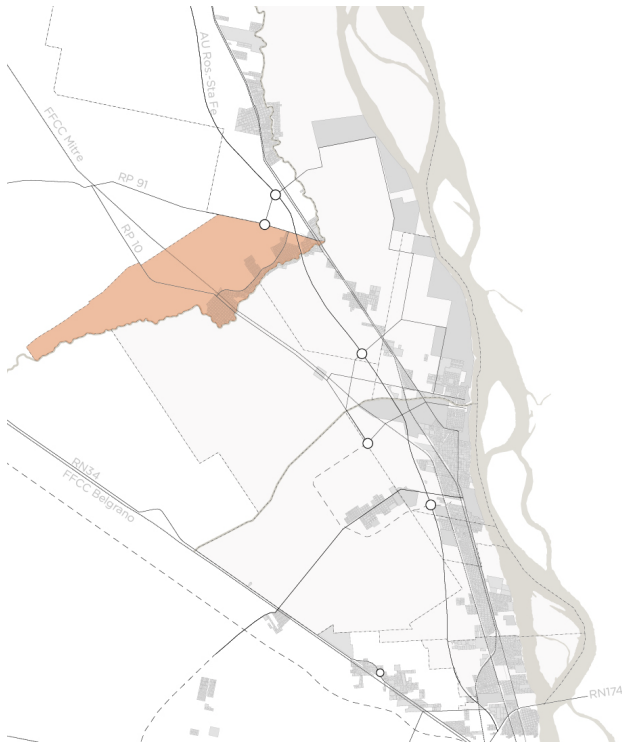
El frente ribereño de este corredor se encuentra hoy ocupado con diferentes usos, dentro de los cuales se destacan la residencia privada y enclaves productivos de gran impacto; reduciendo la posibilidad de acceso público al río. La presencia de los arroyos del Medio, Pavón, Seco, Frías y Saladillo y 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 este Corredor 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 potenciando estas vinculaciones y la existencia de hechos naturales de valor.

Pueblo Andino



Corredor Norte



La localidad de Pueblo Andino tiene una extensión territorial de 46,54 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 6,1 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 2.226 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 2.686 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 4.200 habitantes. La localidad, en los últimos periodos intercensales ha presentado crecimientos del 19,81% (1991-2001) y del 18,7% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del CN Metropolitano, que ha sido de un 16,66 entre 1991 y 2001 y de 11,8% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 4 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,58 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del CN Metropolitano, Pueblo Andino aporta el 1,47% de sus habitantes.

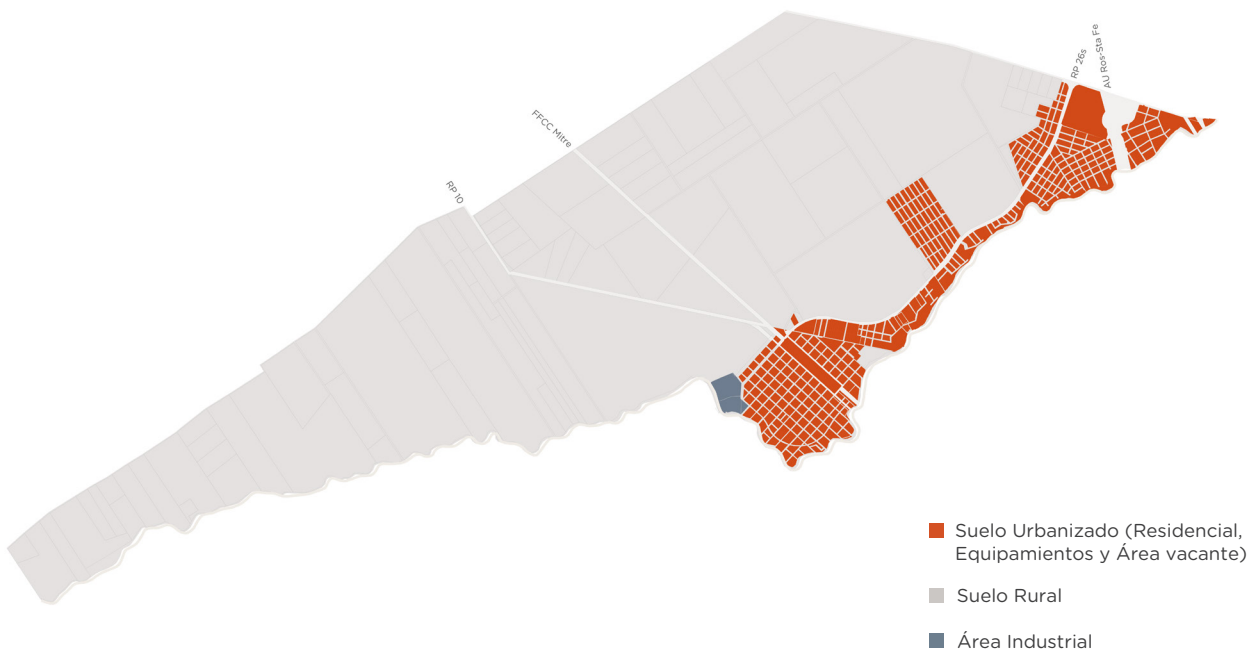
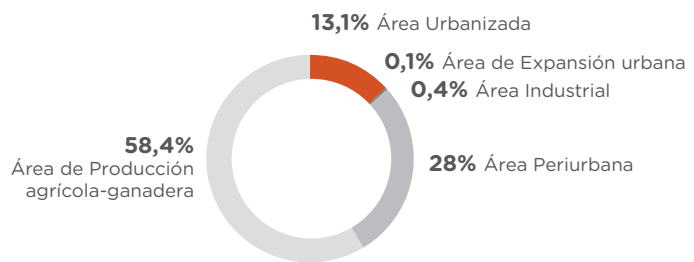
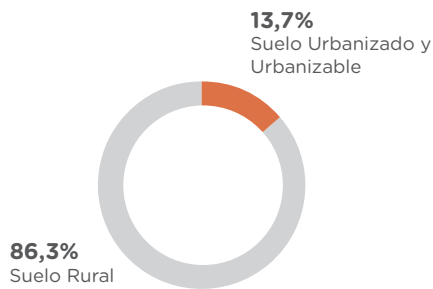
Es una localidad con condiciones paisajísticas y ambientales con el plusvalor que le otorga su localización sobre la margen norte del río Carcarañá, con áreas forestadas de enorme riqueza, presenta un notable potencial para actividades turísticas, recreativas y deportivas. Es centro atractor del deporte aventura debido, principalmente, a las competencias y circuitos para ciclistas que se desarrollan en la localidad en senderos de 14 km de extensión que bordean el Carcarañá. También posee diversos equipamientos vinculados al ocio y al disfrute del paisaje, como campings y emprendimientos de cabañas asociados al ambiente. En los últimos años se han registrado dos fenómenos nuevos: el incremento de la llegada de visitantes en la época estival y de familias que han elegido Pueblo Andino como residencia permanente, por su vinculación con la naturaleza y su tranquilidad. La comuna posee un bajo nivel de ocupación y consolidación de la planta urbanizada; hay una gran cantidad de lotes vacantes en el tejido residencial que constituyen una reserva de suelo para el crecimiento urbano. La actividad industrial es escasa.

Pueblo Andino

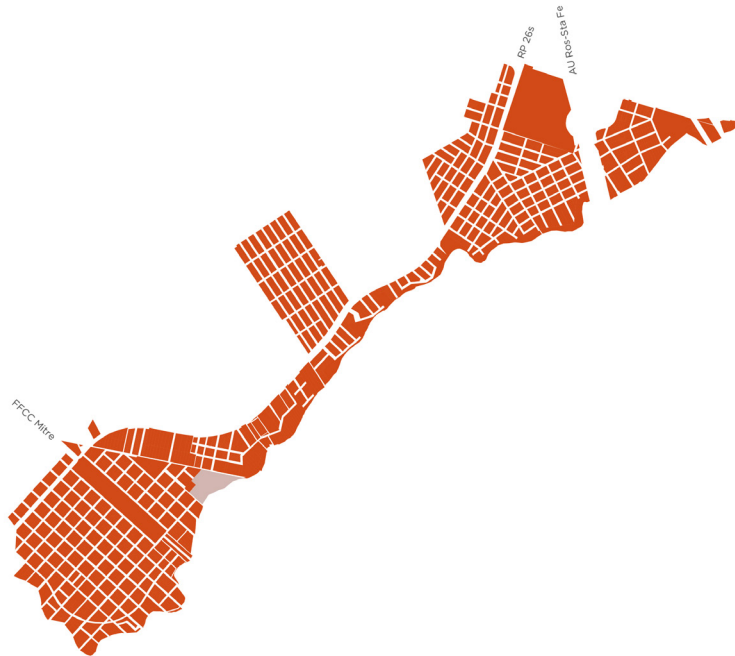
Suelo

Superficie Total del Distrito **4.654 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	610,80 ha	617,46 ha
	Área de Completamiento urbano	0 ha	
	Área de Expansión urbana	6,66 ha	
	Área Industrial		
Suelo Rural	Área Periurbana	1.301,17 ha	4.017,58 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	2.716,41 ha	



Pueblo Andino



- Área Urbanizada
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 SAMCO



5 Educación
2 Jardines de Infantes
2 Esc. Nivel Primario
1 Esc. Técnica



3 Deporte/
Recreación
2 Clubes
1 Polideportivo

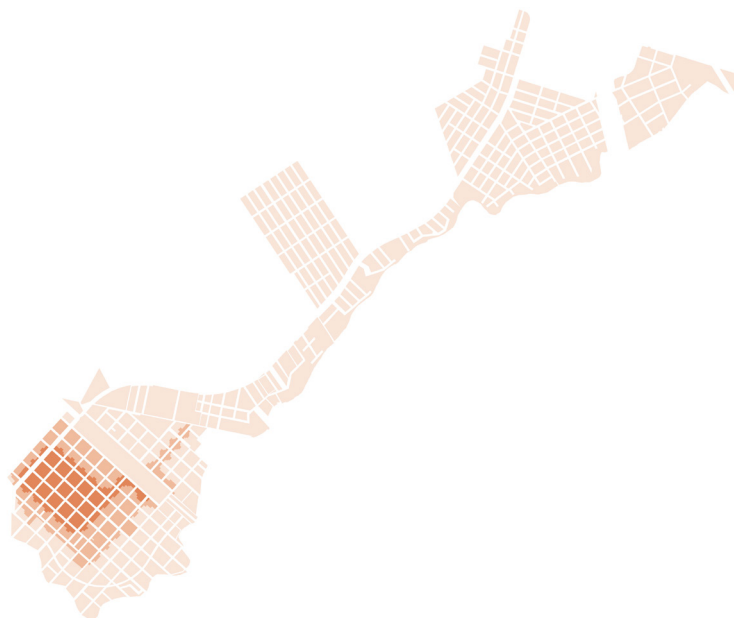


12 Administración/
Servicios
8 Administrativo/Cultural
4 Servicios

Salud. SAMCO. **Educación.** Esc. Educ. Técnica N° 386. Esc. Primaria N° 256. Esc. Rural N° 980 y Anexo Esc. Superior de Comercio de Totoras. Jardín de Infantes Tateti. Jardín Nucleado Camino de Carcarañá. **Deportivo - Recreativo.** Club Ex Celulosa. Club Defensores de Andino. Polideportivo Comunal. **Administrativos - Servicios.** Cuadro de Estación FFCC. Comuna Pueblo Andino. Plaza Principal "San Martín". Centro Cultural. Descentralización Corralón Municipal. Policía - Juzgado de Paz. Iglesia San Juan Bautista. Capilla Ntra. Señora de Lourdes. Cementerio San Juan Bautista. Planta Potabilizadora de agua. Estafeta Postal. Estación de Servicios Axis.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	6%
Provisión de Agua	Con Agua	12%
Cobertura de desagües cloacales	Con cloacas	0%
Estado de las calles	Pavimento	9%
	Mejorado	60%
	Tierra	31%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

0 Nula	86,7%
1 Incipiente	8,15%
2 Media	5,15%
3 Alta	0%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Pueblo Andino



Población

Población (CENSO 2010)	2.226 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	18,7%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	2.686 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	4 hab/ha

18,7%

Variación intercensal 2001-2010



2.226 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



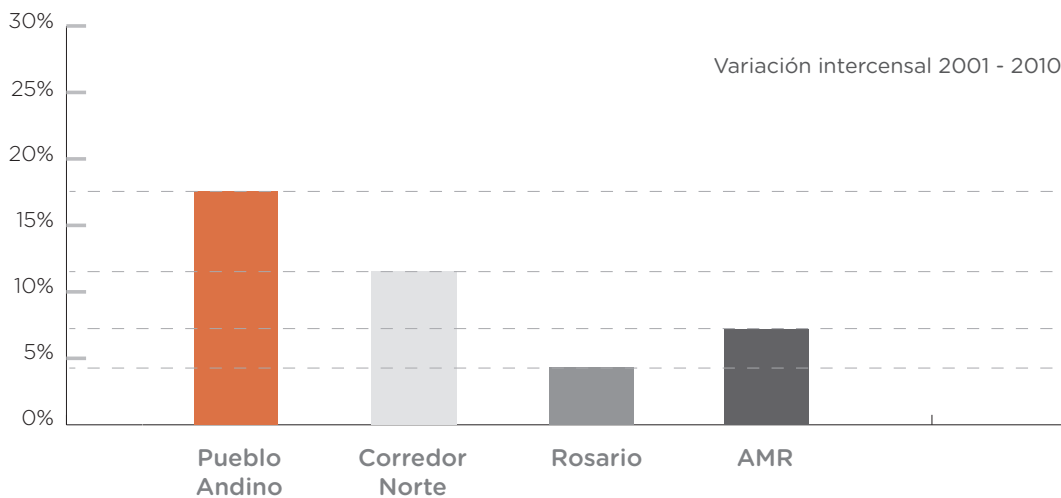
2.686 hab
Estimación 2020



4 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **4 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **9 años** su ocupación total. *

9 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Pueblo Andino



Vivienda

15

Vivienda

694 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

1,1 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva

85 viviendas

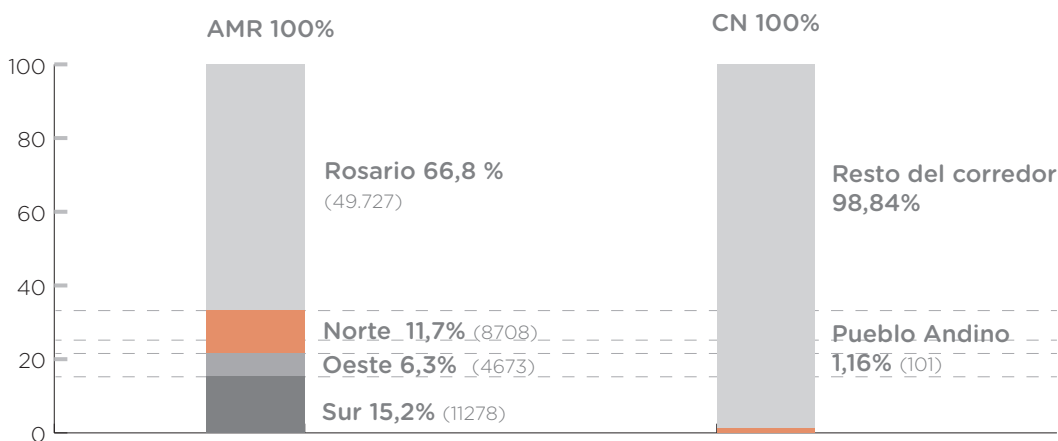
Déficit por cohabitación

16 hogares

Total

101 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,09%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

507 viviendas

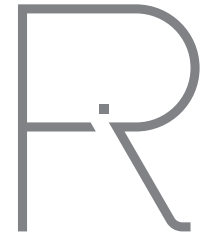
La incidencia en el total de hogares es del 73,05%

Déficit habitacional por hacinamiento

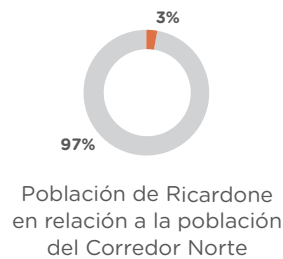
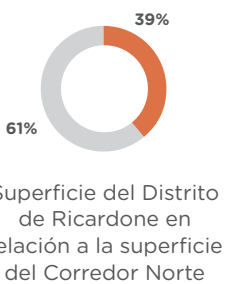
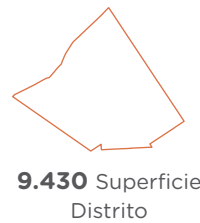
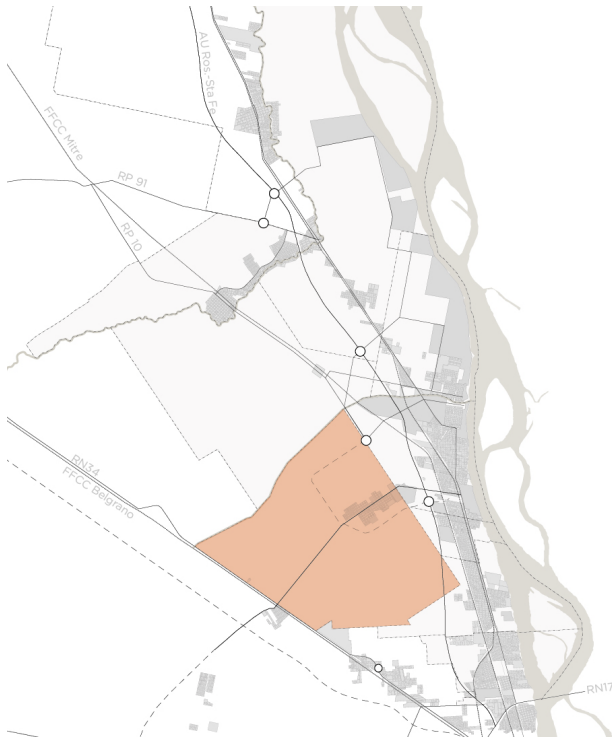
23 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 3,31%

Ricardone



Corredor Norte



La localidad de Ricardone tiene una extensión territorial de 94,30 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 2,7 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 2703 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 4674 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 4.174 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 96,32% (1991-2001) y del 63,5% (2001-2010). Este crecimiento es muy superior a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Norte Metropolitano, que ha sido de un 16,66 %, entre 1991 y 2001 y de 11,8% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 17 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,50 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Norte Metropolitano, Ricardone aporta el 3% de sus habitantes.

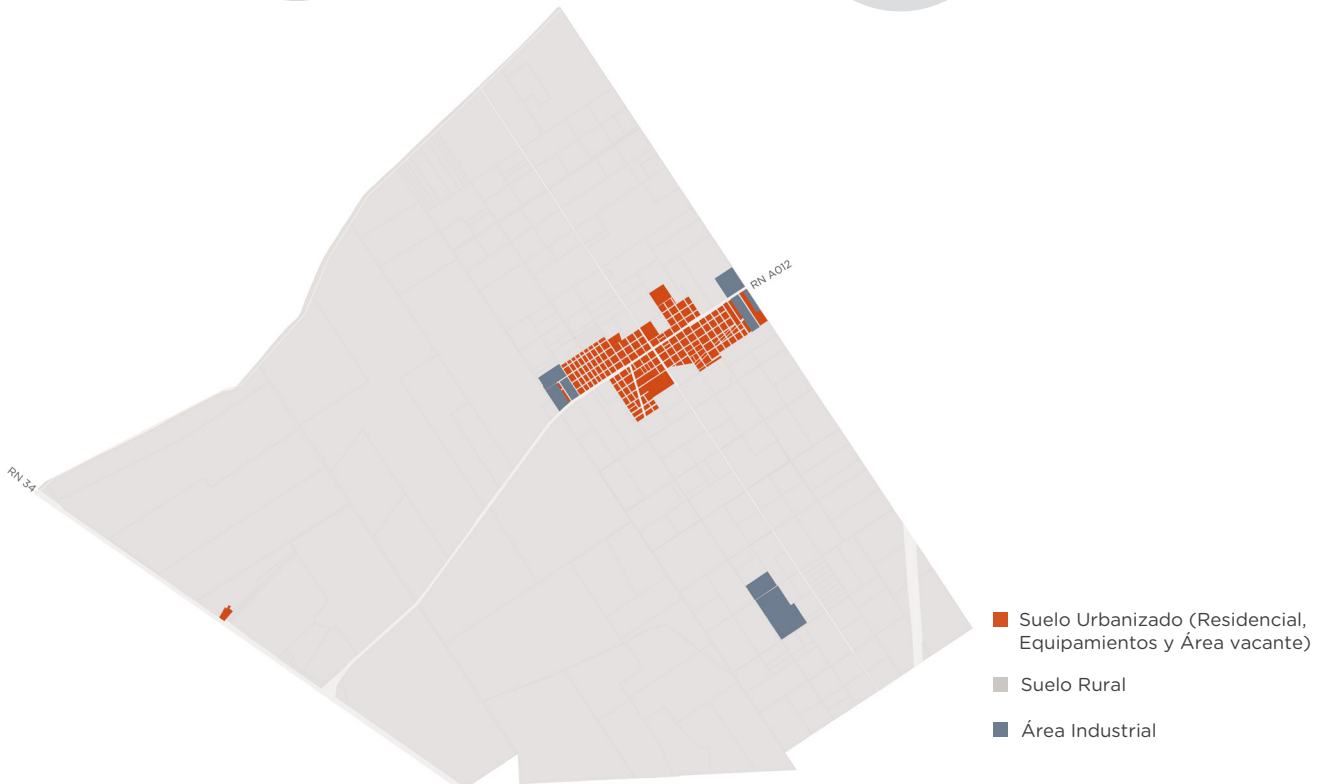
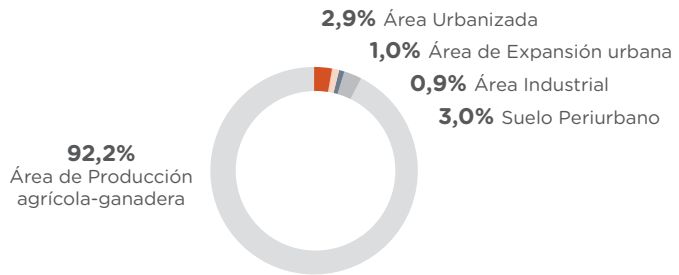
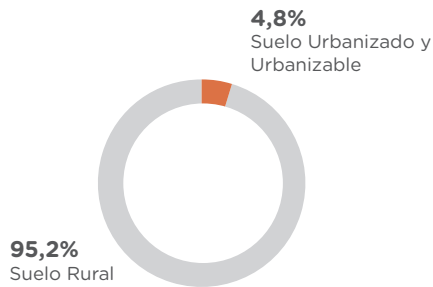
La planta urbana se desarrolla a ambos lados de la ruta nacional AO12, traza vial que establece una conexión con la autopista Rosario-Santa Fe y con la ruta provincial N° 25. La cercanía a los principales puertos exportadores de cereales ocasiona que diariamente ingresen 5.000 camiones, sin embargo esto no ha sido un obstáculo para desarrollar un fuerte rol residencial, que se comprueba en el alto incremento poblacional que se registra en las últimas dos décadas. Su relevancia en el AMR está dada también por la presencia del relleno sanitario, centro de disposición final de residuos de muchas localidades del área.

Se destacan sus establecimientos de educación en diversos niveles, en especial la Escuela Agrotécnica, a la cual asisten alumnos de distintas partes de la región. Presenta un buen nivel de equipamientos culturales y recreativos, públicos y privados. También registra actividades industriales, mayormente relacionadas al rubro metalmecánico.

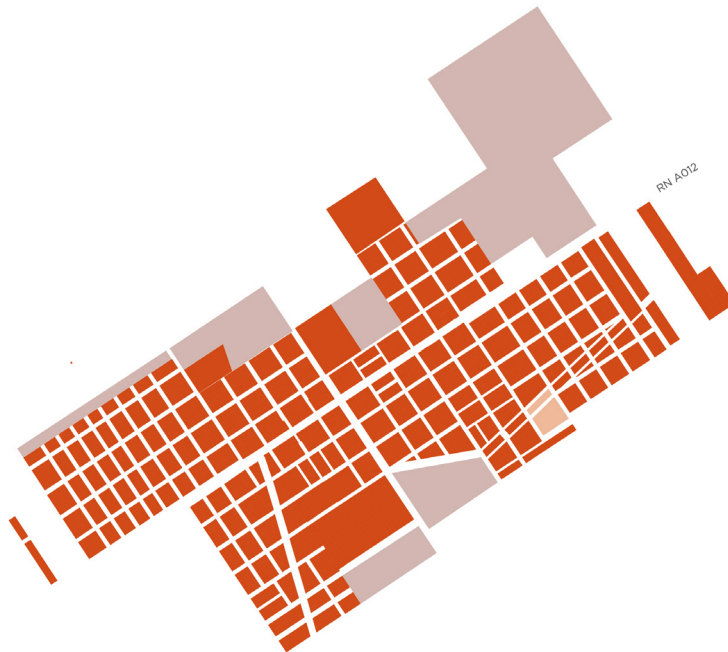
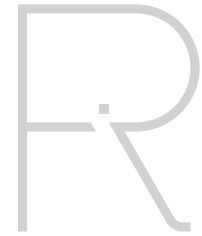
Suelo

Superficie Total del Distrito 9.430 ha

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	275,53 ha	369,99 ha
	Área de Completamiento urbano	1,70 ha	
	Área de Expansión urbana	92,76 ha	
	Área Industrial		80,76 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	283,85 ha	8.979,25 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	8.695,40 ha	



Uso Generalizado del Suelo



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 CAP



4 Educación
2 Jardines de Infantes
1 Esc. Nivel Primario
1 Esc. Nivel Secundario



5 Deporte/
Recreación
3 Clubes
2 Camping



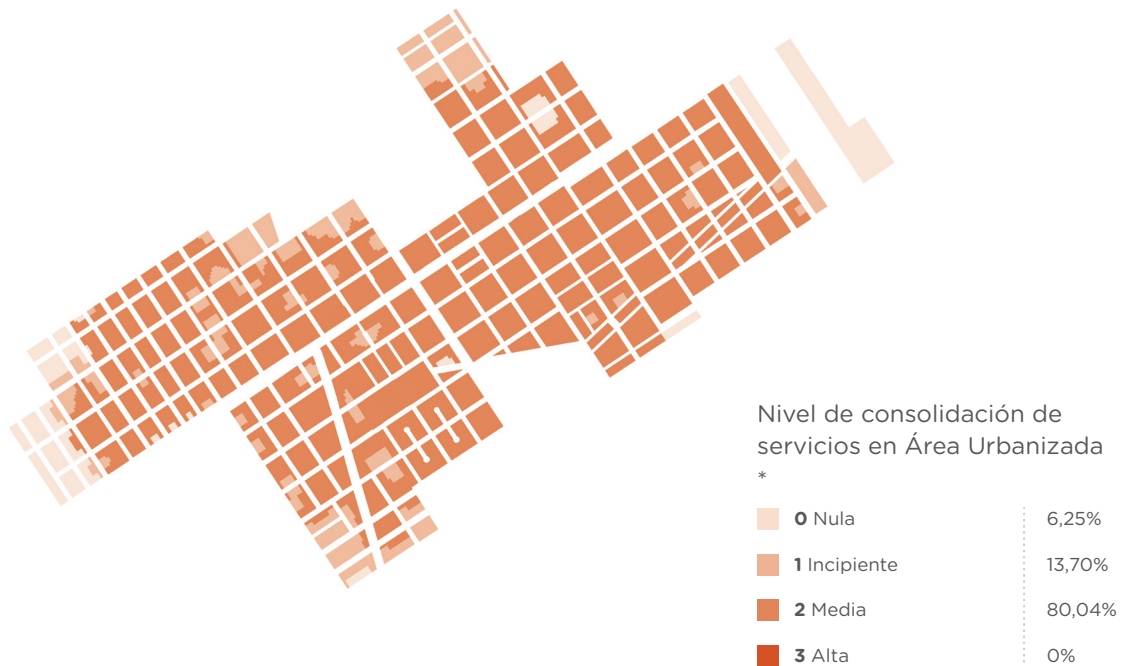
6 Administración/
Servicios
4 Administrativo/Cultural
2 Servicios

Salud. Cs. San Francisco de Asís. Cs. Maradona. Cs. 3 de Febrero. Cs. Capitán Bermúdez. Cs. Alem. Cs. Remedios de Escalada. Cs. Mariano Moreno. Cs. 1 de Julio. Cs. José Hernández (Municipal). Cs. José Hernández (Provincial). Cs. Villa Felisa. Cs. Luis Leloir. Cs. 2 de Abril. Cs. Las Quintas. Cs. Sagrado Corazón de Jesús. Centro Integrador Comunitario Virgen de Itatí. Hospital Provincial Granaderos a Caballos. Sanatorio Regional. Geriátrico Corazón de Jesús. Geriátrico San Lorenzo. **Educación.** Escuela N° 113 "Sargento Cabral". Escuela N° 6390 "Almafuerte". Escuela N° 753 "Gral. José de San Martín". Escuela N° 1339 "Gral. Enrique Mosconi". Escuela N° 182 "Martín Miguel de Güemes". Escuela N° 218 "Leandro N. Alem". Escuela N° 664 "Rosario Vera Peñaloza". Escuela N° 219 "Nicasio Oroño". Escuela N° 6392 "Carlos Benielli". Escuela part. Incorporada N° 1002 "San Carlos". Escuela part. Incorporada N° 1083 "Santa Rosa de Viterbo". Escuela N° 1332 "Roque Nosetto". Escuela part. Incorporada N° 1007 "Ntra. Sra. de la Misericordia". Escuela N° 1291 "Brig. Gral. Estanislao López". Colegio Cristiano Redentor. Escuela N° 1004 "Santa Mónica". Escuela Especial N° 2118 Hipoacúsicos. Centro de Ayuda al Discapacitado (CAD). Escuela de enseñanza media N° 438. Escuela de enseñanza media N° 439. EET N° 477 "Combate de San Lorenzo". EET N° 672 "Remedios de Escalada de San Martín". **Deportivo - Recreativo.** Polideportivo Municipal. Complejo Polideportivo Portuario. Campo de deportes ACA San Lorenzo. Club Escalada de San Lorenzo. Club Defensores de Villa Felisa. Club Bancario San Lorenzo. Club Defensores de Barrio Vila. Canchas de fútbol. Canchas de Tenis. Náuticos. La Granja de Mingo. Piletas CIC. **Administrativos - Servicios.** Convento San Carlos

Salud. Centro Político de Gobierno. **Educación.** Escuela N° 220 Urua. **Deportivo - Recreativo.** Club Atlético de Escalada. **Administrativos - Servicios.** Edificio de la Prefectura. **Salud.** Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológica. **Educación.** Escuela N° 220 Urua. **Deportivo - Recreativo.** Club Atlético de Escalada. **Administrativos - Servicios.** Edificio de la Prefectura.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	82%
	Sin Gas	18%
Provisión de Agua	Con Agua	91%
	Sin Agua	9%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
	Sin Cloacas	100%
Estado de las Calles	Pavimento	7%
	Mejorado	93%
	Tierra	0%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Población

Población (CENSO 2010)	2.703 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	63,5%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	4.674 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	17 hab/ha

63,5%



Variación intercensal 2001-2010

2.703 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



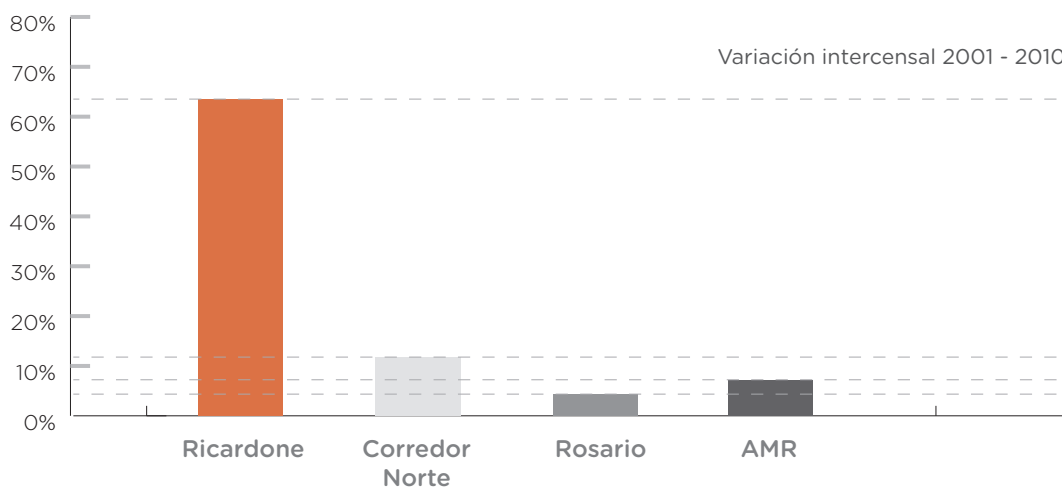
4.674 hab
Estimación 2020



17 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **17 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 6 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **15 años** su ocupación total. *

15 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Vivienda

Vivienda	748 viviendas
-----------------	----------------------

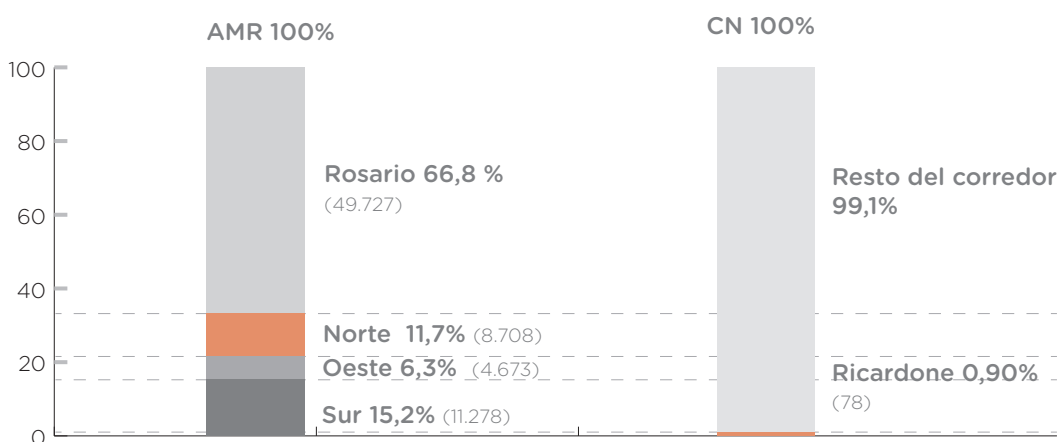
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	2,7 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	61 viviendas
Déficit por cohabitación	17 hogares
Total	78 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 10,17%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	419 viviendas
----------------------------------	----------------------

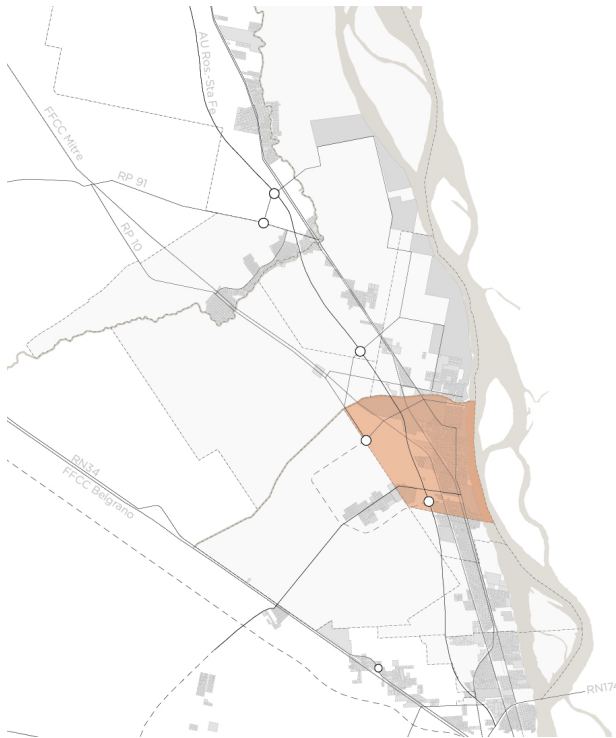
La incidencia en el total de hogares es del 56,02%

Déficit habitacional por hacinamiento	48 hogares
---------------------------------------	-------------------

La incidencia en el total de hogares es del 6,26%

San Lorenzo

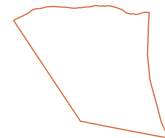
Corredor Norte



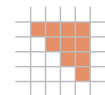
46.239 hab
CENSO 2010



49.388 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



3.740 ha
Superficie Distrito



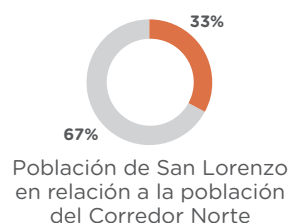
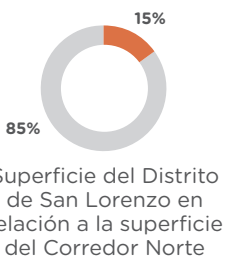
1.323,17 ha
Área Urbanizada



13.452 viviendas
en Área Urbanizada



10,2 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



324.488 m² de
Espacios verdes

6,6 m²/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de San Lorenzo tiene una extensión territorial de 37,40 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 13,2 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 46.239 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 49.388 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 49.388 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 5,73% (1991-2001) y del 6,24% (2001-2010). Este crecimiento es menor a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Norte Metropolitano, que ha sido de un 16,66 %, entre 1991 y 2001 y de 11,8% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 37 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 14,36 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del CN Metropolitano, San Lorenzo aporta el 33% de sus habitantes.

Esta localidad se distingue en la región por su valor y representatividad en el orden histórico. La presencia del Campo de la Gloria y el Convento de San Lorenzo constituyen un hito en el AMR. La existencia de dos frentes costeros -el arroyo San Lorenzo y el río Paraná- le otorgan un gran atractivo, al incorporar situaciones paisajísticas y recorridos públicos de mucho interés y valor a escala local. Esta ciudad se caracteriza por un perfil industrial, los principales agentes productivos de la industria manufacturera son: empresas agroalimenticias (21%), construcción y metales (40%), productos químicos (13%), textil (2%) y sin clasificar (2%). Se destaca que presenta un rol central en el principal cordón industrial-exportador de la Argentina. Además, cuenta con un importante Parque Industrial ubicado al oeste de la AU Rosario-Sta. Fe y al norte de la RPI N°10. Entre sus infraestructuras se destaca el desarrollo de un Parque Fotovoltaico conformado por 4.400 módulos que es administrado por la empresa Enerfe Santa Fe Gas y Energías Renovables SAPEM.

San Lorenzo

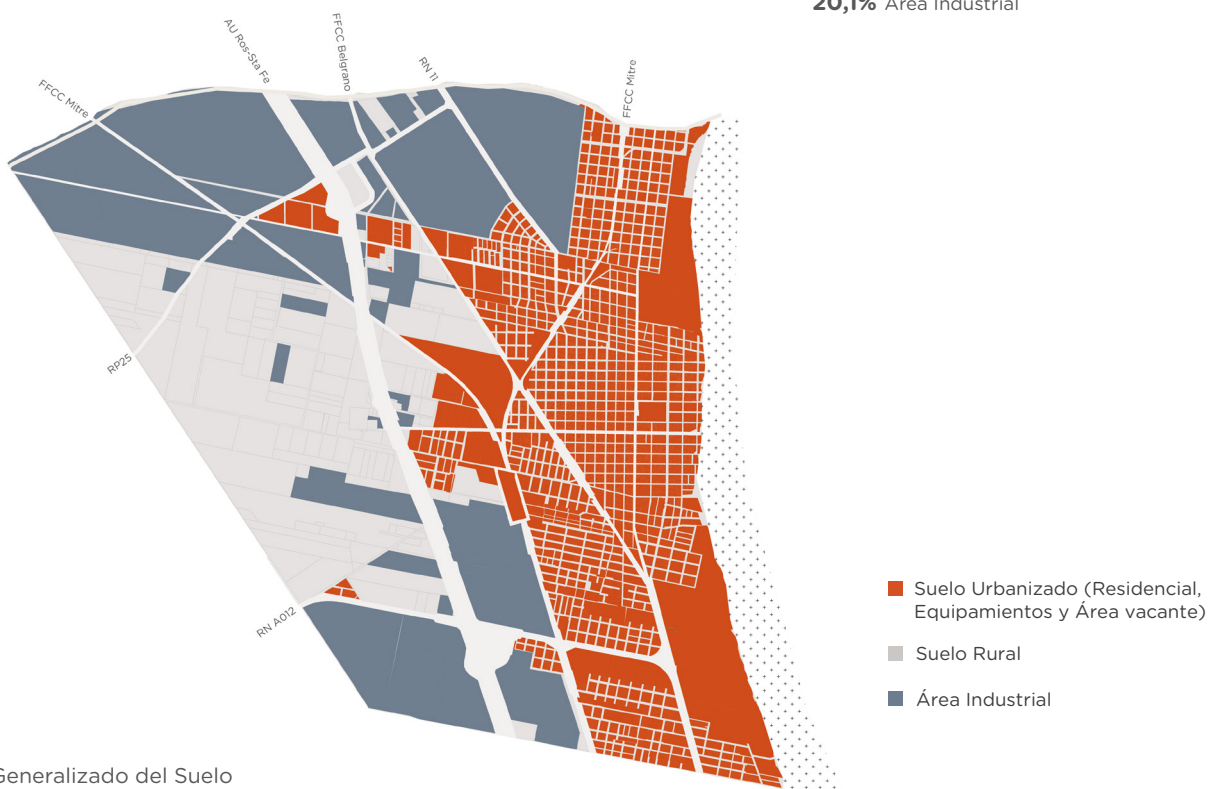
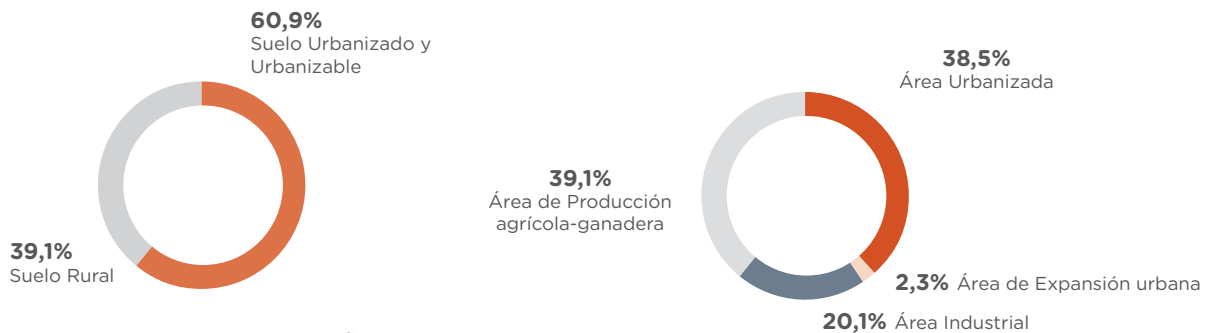


Suelo

Superficie Total del Distrito **3.740 ha**

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	1.323,17 ha	1.403,80 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	80,63 ha	
	Área Industrial	689,72 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana		1.346,48 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	1.346,48 ha	



Uso Generalizado del Suelo

San Lorenzo



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



20 Salud

- 16 CAP
- 1 Hospital
- 1 Sanatorio regional
- 2 Clínicas Privadas



31 Educación

- 9 Jardines de Infantes
- 17 Esc. Nivel Primario
- 4 Esc. Nivel Secundario
- 1 Taller



12 Deporte/Recreación

- 4 Clubes
- 2 Polideportivo
- 3 Campo de deportes
- 1 Piletas
- 1 Náuticos
- 1 Recreativo



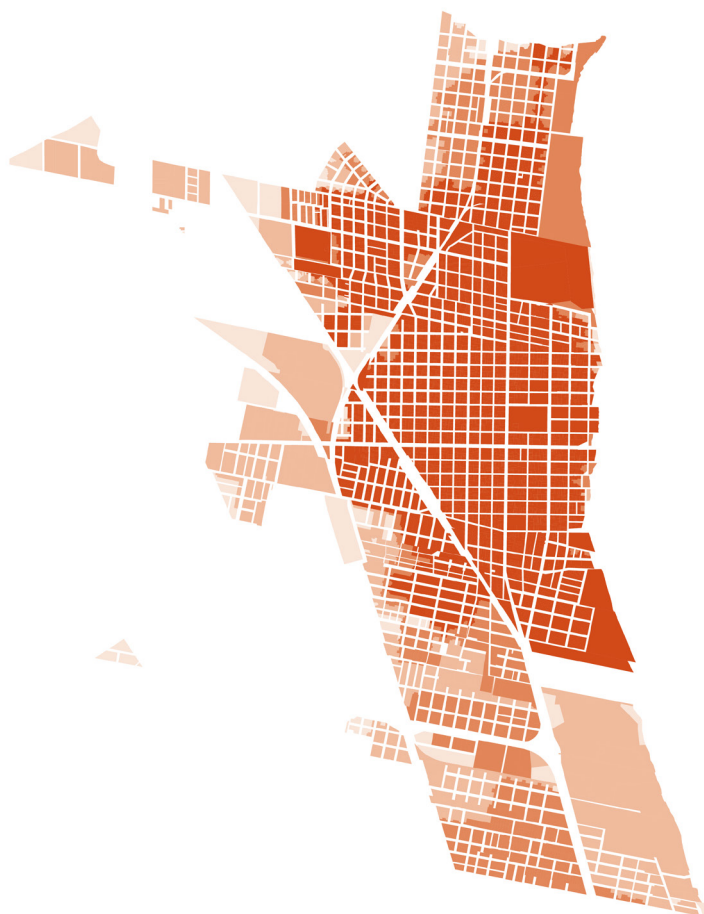
22 Administración/Servicios

- 5 Administrativo/Cultural
- 17 Servicios

Salud. Cs. San Francisco de Asís. Cs. Maradona. Cs. 3 de Febrero. Cs. Capitán Bermúdez. Cs. Alem. Cs. Remedios de Escalada. Cs. Mariano Moreno. Cs. 1 de Julio. Cs. José Hernández (Municipal). Cs. José Hernández (Provincial). Cs. Villa Felisa. Cs. Luis Leloir. Cs. 2 de Abril. Cs. Las Quintas. Cs. Sagrado Corazón de Jesús. Centro Integrador Comunitario Virgen de Itatí. Hospital Provincial Granaderos a Caballos. Sanatorio Regional. Geriátrico Corazón de Jesús. Geriátrico San Lorenzo. **Educación.** Escuela N° 113 "Sargento Cabral". Escuela N° 6390 "Almafuerte". Escuela N° 753 "Gral. José de San Martín". Escuela N° 1339 "Gral. Enrique Mosconi". Escuela N° 182 "Martín Miguel de Güemes". Escuela N° 218 "Leandro N. Alem". Escuela N° 664 "Rosario Vera Peñaloza". Escuela N° 219 "Nicasio Oroño". Escuela N° 6392 "Carlos Benielli". Escuela part. Incorporada N° 1002 "San Carlos". Escuela part. Incorporada N° 1083 "Santa Rosa de Viterbo". Escuela N° 1332 "Roque Nosetto". Escuela part. Incorporada N° 1007 "Ntra. Sra. de la Misericordia". Escuela N° 1291 "Brig. Gral. Estanislao López". Colegio Cristiano Redentor. Escuela N° 1004 "Santa Mónica". Escuela Especial N° 2118 Hipoacúsicos. Centro de Ayuda al Discapacitado (CAD). Escuela de enseñanza media N° 438. Escuela de enseñanza media N° 439. EET N° 477 "Combate de San Lorenzo". EET N° 672 "Remedios de Escalada de San Martín". **Deportivo - Recreativo.** Polideportivo Municipal. Complejo Polideportivo Portuario. Campo de deportes ACA San Lorenzo. Club Escalada de San Lorenzo. Club Defensores de Villa Felisa. Club Bancario San Lorenzo. Club Defensores de Barrio Vila. Canchas de fútbol. Canchas de Tenis. Náuticos. La Granja de Mingo. Piletas CIC. **Administrativos - Servicios.** Convento San Carlos Borromeo. Palacio de Gobierno. Concejo Municipal. Centro Cultural. Anfiteatro. Estación transformadora. Cementerio público. Cementerio Brisas de Paz. Estación de FFCC B. Mitre. Estación de FFCC M. Belgrano. Jefatura de Policía 1era. Bomberos. Comisaría. Bomberos voluntarios. Aguas Santafesinas. Parque fotovoltaico. Planta depuradora de líquidos cloacales. Estación elevadora de líquidos cloacales principal. Estación elevadora de líquidos cloacales San Lorenzo. Planta bombeadora de efluentes de agua. Planta de distribución de agua. Planta de agua cooperativa Bouchard.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	82%
Provisión de Agua	Con Agua	96%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	64%
Estado de las Calles	Pavimento	73%
	Mejorado	20%
	Tierra	7%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	2,65%
1 Incipiente	13,78%
2 Media	20,31%
3 Alta	63,25%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

San Lorenzo



Población

Población (CENSO 2010)	46.239 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	6,24%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	49.388 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	37 hab/ha

6,24%

Variación intercensal 2001-2010



46.239 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



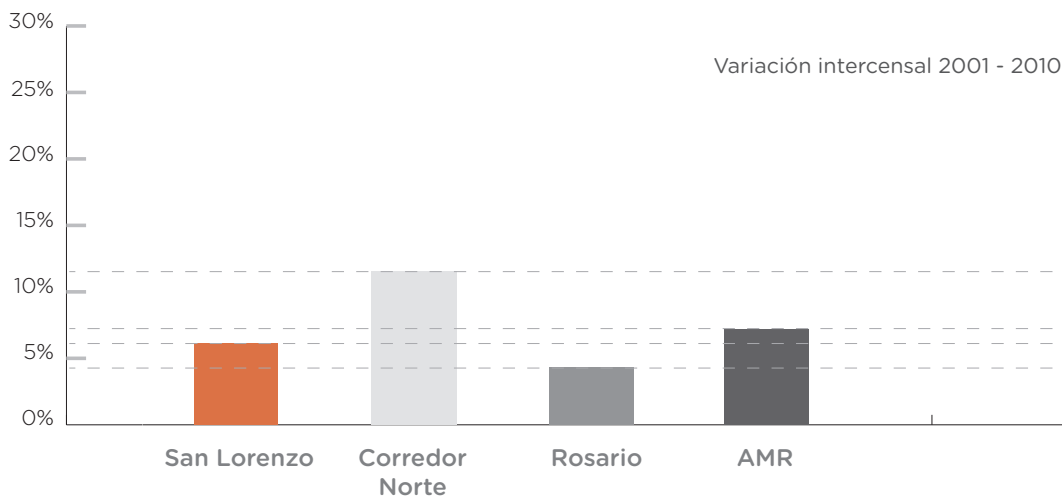
49.388 hab
Estimación 2020



37 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **37 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 9 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **15 años** su ocupación total. *

15 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Vivienda

Vivienda	13.452 viviendas
-----------------	-------------------------

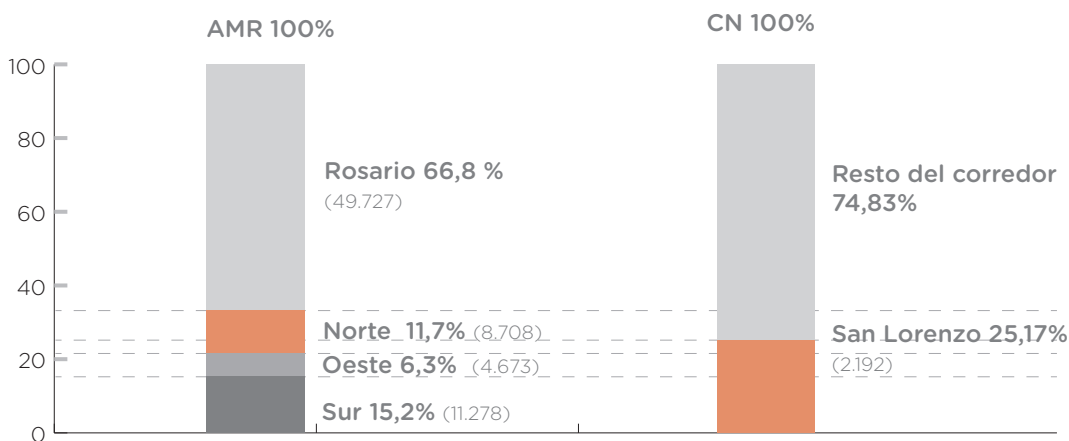
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	10,2 viv/ha
---	-------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	1.213 viviendas
Déficit por cohabitación	979 hogares
Total	2.192 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,92%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	6.709 viviendas
----------------------------------	------------------------

La incidencia en el total de hogares es del 45,65%

Déficit habitacional por hacinamiento	368 hogares
---------------------------------------	--------------------

La incidencia en el total de hogares es del 2,50%

Fray Luis Beltrán



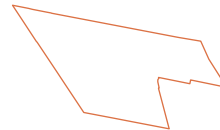
Corredor Norte



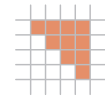
15.389 hab
CENSO 2010



16.554 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



830 ha
Superficie Distrito



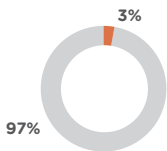
412,98 ha
Área Urbanizada



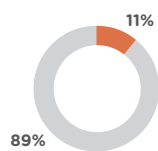
3.782 viviendas
en Área Urbanizada



9,2 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Fray Luis Beltrán en relación a la superficie del Corredor Norte



Población de Fray Luis Beltrán en relación a la población del Corredor Norte



24.394 m2 de
Espacios verdes



1,5 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Fray Luis Beltrán tiene una extensión territorial de 8,30 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 4,1 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 15.389 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 16.554 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 16.306 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 20,07% (1991-2001) y del 6,94% (2001-2010). Este crecimiento es levemente mayor a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Norte Metropolitano que ha sido de un 16,66%, entre 1991 y 2001 y levemente menor al promedio entre 2001 y 2010 que ha sido de de 11,8%. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 40 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 21,81 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Norte Metropolitano, Fray Luis Beltrán aporta el 11% de sus habitantes.

Esta localidad se ubica territorialmente entre las localidades de Capitán Bermúdez y San Lorenzo. Si bien posee una historia fuertemente vinculada a la producción industrial, en especial, en torno a las instalaciones del Batallón de Arsenales 603 y de AR Zinc S.A., en la actualidad, presenta un fuerte rol residencial.

Fray Luis Beltrán se encuentra fuertemente estructurada por sus ejes norte-sur: la ruta nacional N°11, las vías de los Ferrocarriles Belgrano y Mitre y la autopista Rosario - Santa Fe. Los grandes predios subutilizados o en desuso sobre la ribera del río Paraná complejizan la distribución interna y la accesibilidad al Río Paraná, en especial en su sentido este-oeste. Éstos son objeto de reestructuración territorial que incorpore mejoras estratégicas en la conectividad, tanto vial como ferroviaria, de cargas y de pasajeros.

Fray Luis Beltrán

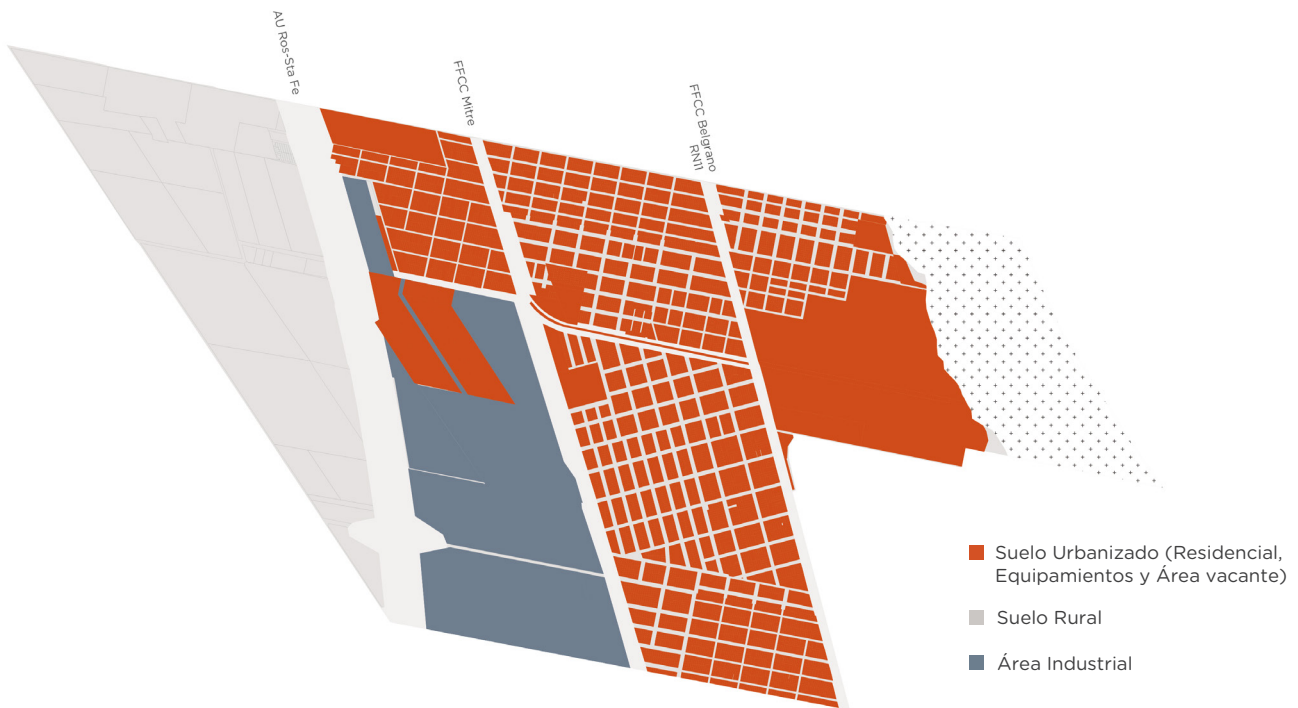
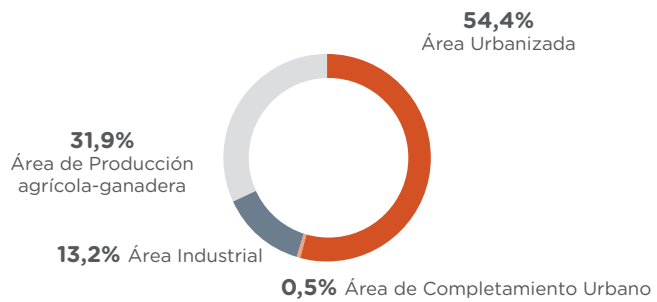
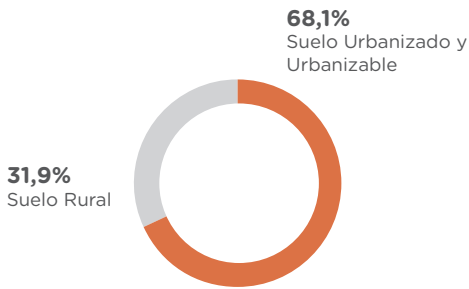


Suelo

Superficie Total del Distrito **830 ha**

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	412,98 ha	416,41 ha
	Área de Completamiento urbano	3,43 ha	
	Área de Expansión urbana		
Suelo Rural	Área Industrial		100,16 ha
	Área Periurbana		242,43 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	242,43 ha	



Uso Generalizado del Suelo

Fray Luis Beltrán



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



4 Salud
4 CAP



15 Educación
7 Jardines de Infantes
4 Esc. Nivel Primario
1 Esc. Nivel Secundario
2 Esc. Técnicas
1 Inst. Nivel Terciario



6 Deporte/
Recreación
3 Clubes
1 Camping
1 Estadio
1 Recreativo



8 Administración/
Servicios
7 Administrativo/Cultural
1 Servicios

Salud. Sala de Atención Primaria. Centro Mutual Personal Obrero Sulfacid S.A. Centro Médico Avenida. Centro de Salud Juan B. Cairo. **Educación.** Escuela Especial N° 2015 Tiempo de Amor. Escuela N° 1014 Marcelino Freyre. Jardín de infantes El mundo del revés. Jardín de infantes Los amiguitos mágicos. Jardín de Infantes Planeta Ilusión. Escuela Taller N° 3187. Escuela de Enseñanza Media N° 254 Fray Luis Beltrán. Instituto Superior N° 22 Maestro Addad y Escuela N° 6370 Tte. Gral. Richieri. Escuela Técnica N° 410 Fray Luis Beltrán. **Deportivo - Recreativo.** Camping Municipal. Club Náutico Fray Luis Beltrán. Club 25 de mayo. Estadio Municipal - Beltrán Fútbol Club. Club Atlético Garibaldi. Sede Club Garibaldi. Casino de suboficiales del ejército argentino. **Administrativos - Servicios.** Iglesia Santa Rita. Iglesia Redentor. Municipalidad de Fray Luis Beltrán. Juzgado de Paz. Iglesia Nuestra Señora del Luján. Salón del Reino de los Testigos de Jehová. Casa de la Cultura y del Bicentenario. Cementerio.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	71%
Provisión de Agua	Con Agua	91%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	76%
Estado de las Calles	Pavimento	41%
	Mejorado	59%
	Tierra	0%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	6,99%
1 Incipiente	8,02%
2 Media	24,58%
3 Alta	60,41%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Fray Luis Beltrán



Población

Población (CENSO 2010)	15.389 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	6,9%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	16.554 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	40 hab/ha

6,9%



Variación intercensal 2001-2010

15.389 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



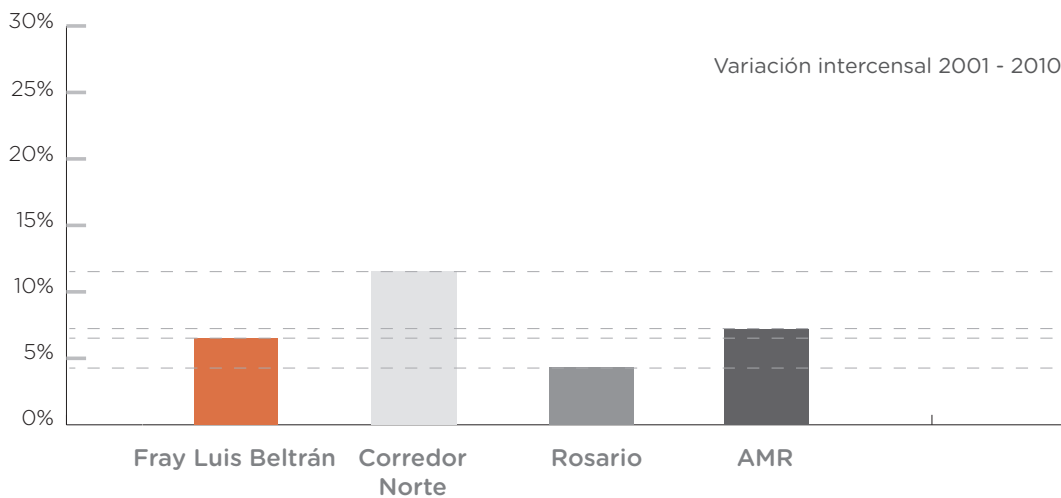
16.554 hab
Estimación 2020



40 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **40 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **6 años** su ocupación total. *

6 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Fray Luis Beltrán



Vivienda

Vivienda	3.782 viviendas
-----------------	------------------------

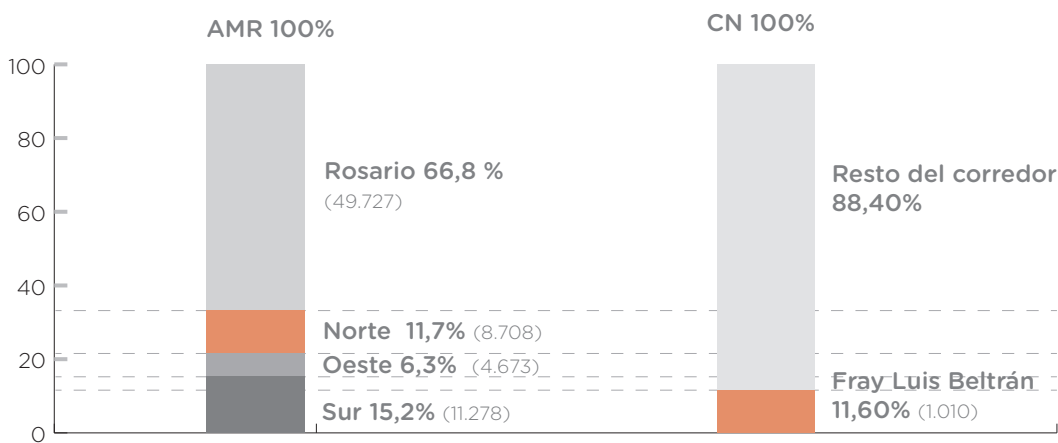
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	9,2 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	609 viviendas
Déficit por cohabitación	401 hogares
Total	1.010 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 22,75%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	2.364 viviendas
----------------------------------	-----------------

La incidencia en el total de hogares es del 62,51%

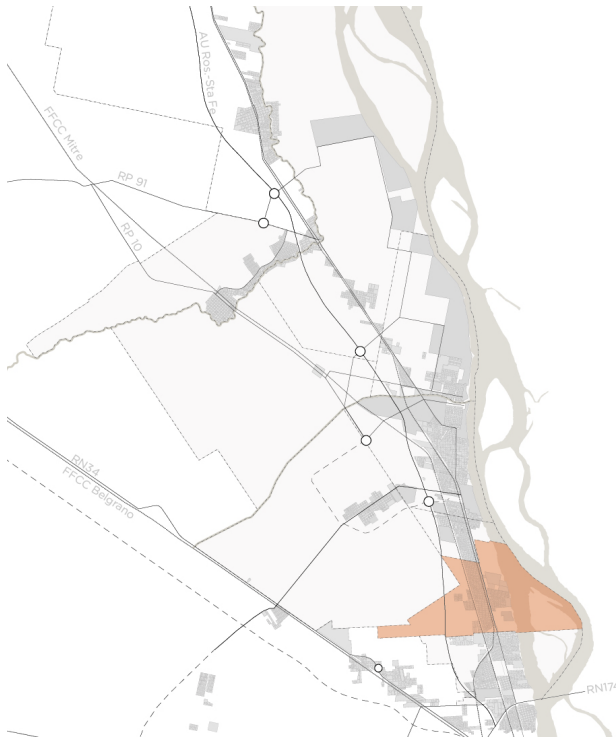
Déficit habitacional por hacinamiento	197 hogares
---------------------------------------	-------------

La incidencia en el total de hogares es del 5,21%



Capitán Bermúdez

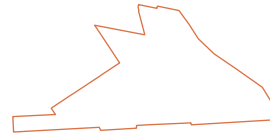
Corredor Norte



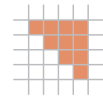
29.425 hab
CENSO 2010



32.235 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



3.080 ha
Superficie Distrito



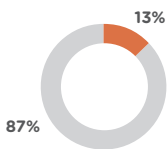
891,53 ha
Área Urbanizada



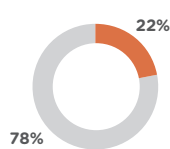
8.274 viviendas
en Área Urbanizada



9,3 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Capitán Bermúdez en relación a la superficie del Corredor Norte



Población de Capitán Bermúdez en relación a la población del Corredor Norte



74.488 m2 de
Espacios verdes



2,3 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Capitán Bermúdez tiene una extensión territorial de 30,80 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 8,92 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 29.425 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 32.235 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 3,77% (1991-2001) y del 8,7% (2001-2010). Este crecimiento es levemente menor a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Norte Metropolitano, que ha sido de un 16,66%, entre 1991 y 2001 y de 11,8% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 36 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 13,54 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del CN Metropolitano, Capitán Bermúdez aporta el 22% de sus habitantes.

La ciudad cuenta con una importante actividad industrial y comercial. Resulta de gran valor el proceso de modernización de los procesos productivos de sus industrias, tendiente a garantizar una mayor seguridad ambiental. Los principales sectores se componen de empresas del rubro agroalimenticio, construcción y metales, química, textil y el resto es de composición variada.

La ciudad presenta diversas fortalezas en torno a sus infraestructuras, tanto de conectividad - que posibilitan una vinculación con Rosario como con el resto de las localidades del Corredor Norte- como de infraestructuras de servicios, ya que la totalidad de la planta urbana cuenta con gas de red y de provisión de agua potable.

Grandes predios se localizan sobre la ribera del río Paraná, como el Bosque Celulosa Argentina S.A., Seminario San Carlos Borromeo y Fábrica de Armas "Fray Luis Beltrán" y Batallón de Arsenales, de importante valor paisajístico y ambiental, éstos se proponen como objeto de refuncionalización para ganar nuevos accesos y espacios públicos frentistas al curso de agua.



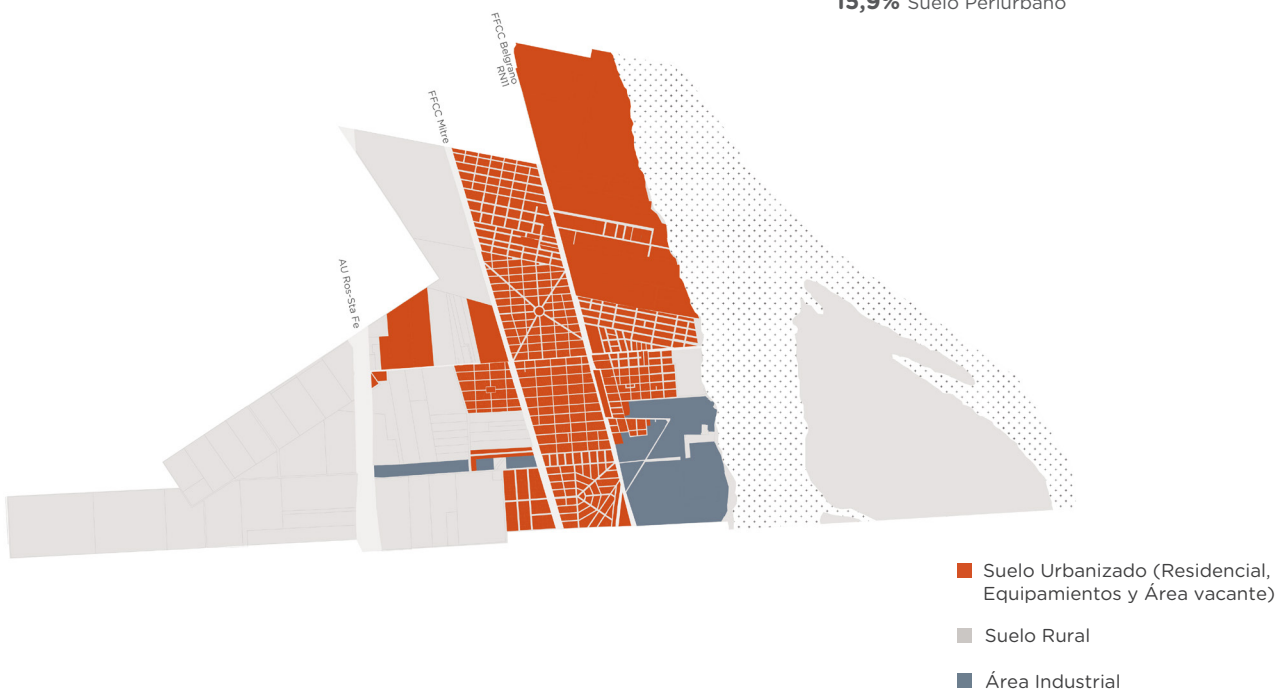
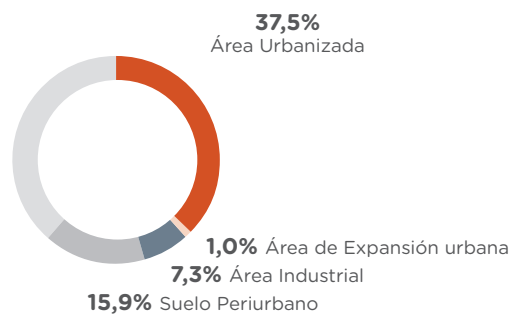
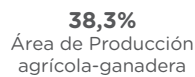
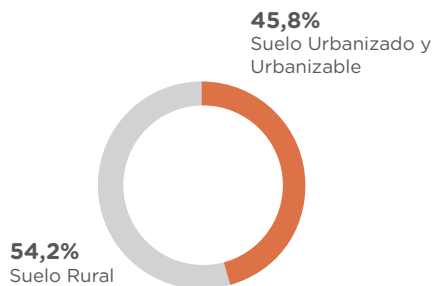
Capitán Bermúdez

Suelo

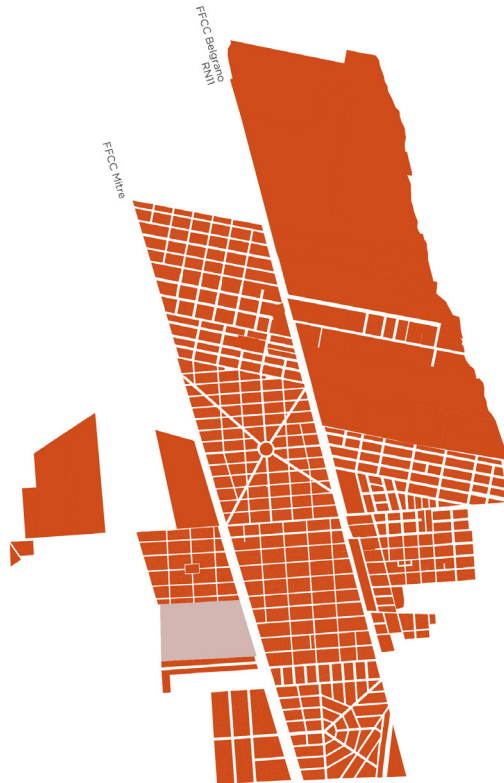
Superficie Total del Distrito	3.080 ha
--------------------------------------	-----------------

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	891,53 ha	916,03 ha	
	Área de Completamiento urbano			
	Área de Expansión urbana	24,50 ha		
	Área Industrial			173,30 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	377,42 ha	1.290,67 ha	
	Área de Producción agrícola-ganadera	913,25 ha		



Capitán Bermúdez



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



4 Salud
3 CAP
1 SAMCO



15 Educación
2 Jardines de Infantes
6 Esc. Nivel Primario
4 Esc. Nivel Secundario
1 Escuela Técnica
1 Escuela Especial
1 Hogar



8 Deporte/
Recreación
6 Clubes
1 Polideportivo
1 Canchas de fútbol

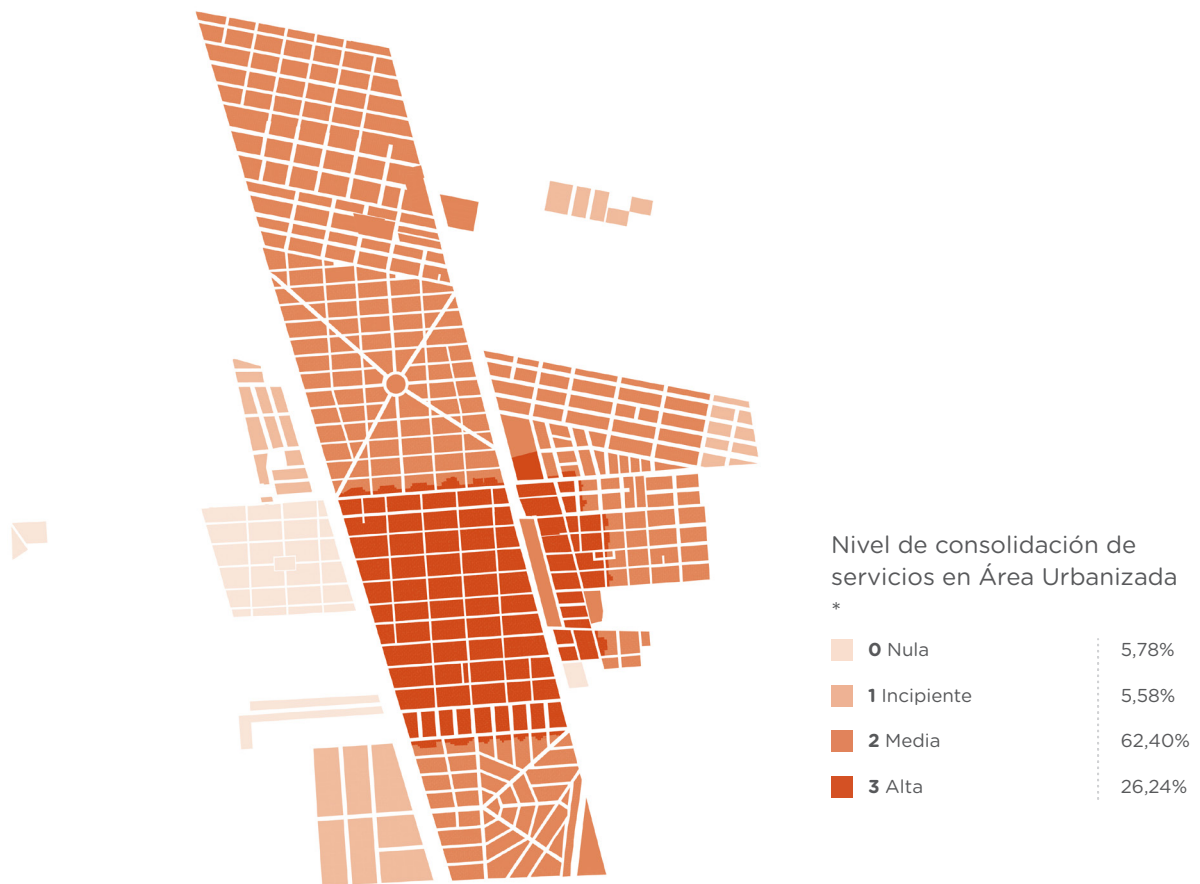


9 Administración/
Servicios
3 Administrativo/Cultural
6 Servicios

Salud. Centro de Salud Cristalini. SAMCO. CIC. Villa del Prado. **Educación.** Escuela N° 1307 "Eva Perón". Escuela N° 233 "Roque Luis Cassini". Escuela N° 155 "Cayetano Errico". Escuela N° 3157 "Adventista". Escuela N°293 "Escuela Técnica". Escuela de Educación Especial de Leones. Escuela N° 223 "Pablo Richieri". Escuela N° 6381 "Juan Álvarez". Escuela N° 2059 "Nuestra Sra. De los Milagros". Escuela N° 325 Educación Secundaria. Escuela N° 913 "Cornelio Saavedra". Hogar San Roque. **Deportivo - Recreativo.** Villa Casini. Polideportivo Municipal. Santa Catalina. Club Sportivo J. Ortiz. Sociedad Italiana. Villa El Prado. Canchas de fútbol. Club Tiro Federal. **Administrativos - Servicios.** Estación de FFCC. Capilla Nuestra Señora de los Milagros. Seminario San Carlos Borromeo. Estación transformadora EPE. Comisaría 2da. Policía comunitaria. Cementerio Santa Rosa de Lima. Comando radioeléctrico. Juzgado de Paz.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	91%
Provisión de Agua	Con Agua	91%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	26%
Estado de las Calles	Pavimento	44%
	Mejorado	10%
	Tierra	46%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles



Capitán Bermúdez

Población

Población (CENSO 2010)	29.425 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	8,7%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	32.235 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	36 hab/ha

8,7%

Variación intercensal 2001-2010



29.425 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



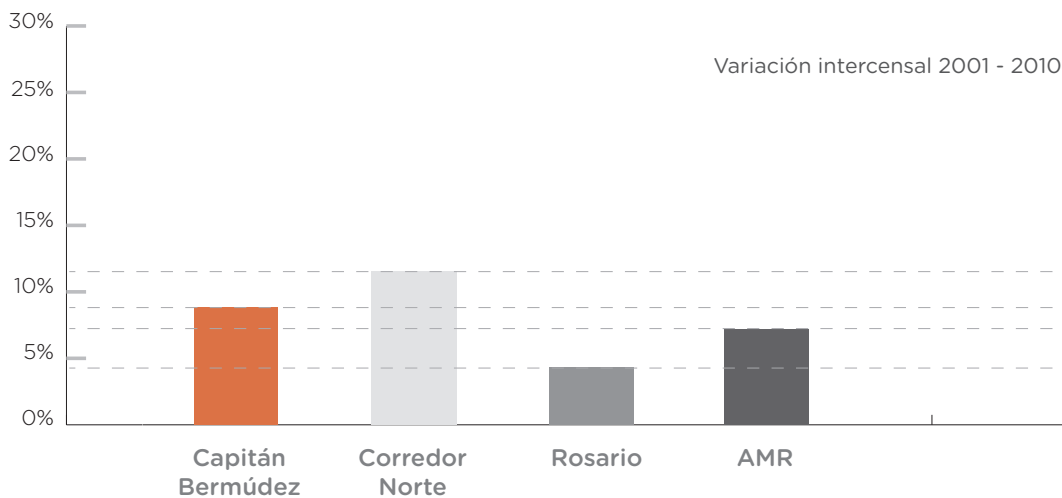
32.235 hab
Estimación 2020



36 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **36 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **6 años** su ocupación total. *

6 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Capitán Bermúdez

Vivienda

39

Vivienda

8.274 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

9,3 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva

904 viviendas

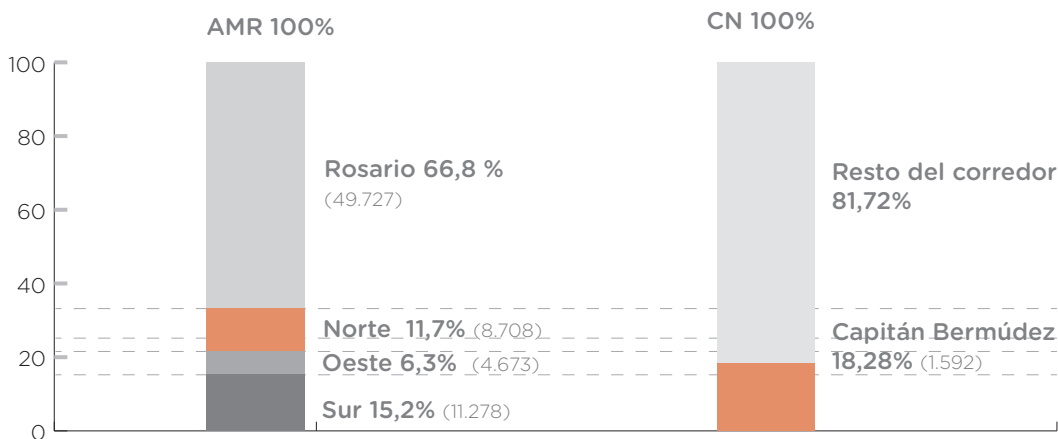
Déficit por cohabitación

688 hogares

Total

1.592 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 17,31%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

5.394 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 58,15%

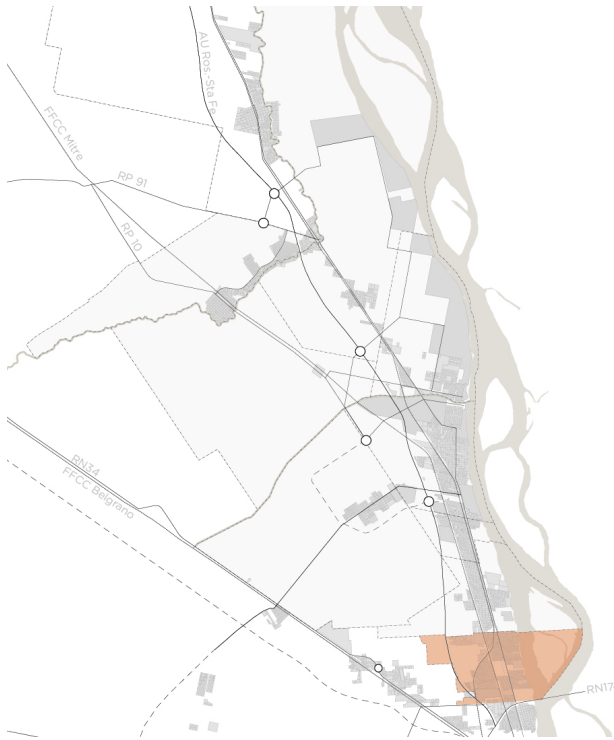
Déficit habitacional por hacinamiento

274 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 2,98%

Granadero Baigorria

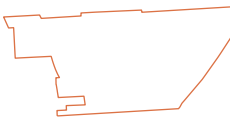
Corredor Norte




37.333 hab
 CENSO 2010



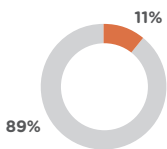

43.541 hab
 Estimación 2020
 (Fuente INDEC)


2.640 ha
 Superficie Distrito

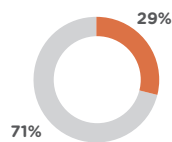

1.135,26 ha
 Área Urbanizada


9.203 viviendas
 en Área Urbanizada


8,1 viv/ha
 Densidad de
 viviendas en Área
 Urbanizada



Superficie del Distrito de Granadero Baigorria en relación a la superficie del Corredor Norte



Población de Granadero Baigorria en relación a la población del Corredor Norte


177.880 m² de
 Espacios verdes


4,1 m²/hab
 Espacios verdes
 por habitante

La localidad de Granadero Baigorria tiene una extensión territorial de 26,40 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 11,35 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 37.333 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 43.541 habitantes. La localidad, en los últimos periodos intercensales ha presentado crecimientos del 46,75% (1991-2001) y del 15,1% (2001-2010). Este crecimiento es alto en relación a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Norte Metropolitano, que ha sido de un 16,66 %, entre 1991 y 2001 y de 11,8% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 38 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 20,16 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Norte Metropolitano, Granadero Baigorria aporta el 29% de sus habitantes.

Esta localidad presenta un marcado perfil residencial y registra una gran cantidad de población, tanto de Rosario como del resto del AMR, que decide trasladarse a vivir en forma permanente. La actividad industrial está compuesta por empresas de los rubros agroalimenticio, construcción y metales, química, textil, mientras que el resto es variado.

En relación a los equipamientos el predio del Hogar Escuela y el Hospital Regional Eva Perón, efector de salud más importante del Corredor Norte, ocupa una posición central en la planta urbana y asume un rol jerárquico como equipamiento comunitario, comportándose como un complejo atractor de servicios a nivel regional. Frente al río el Parque de la Cabecera del puente Rosario-Victoria redefine el perfil ribereño de la ciudad.

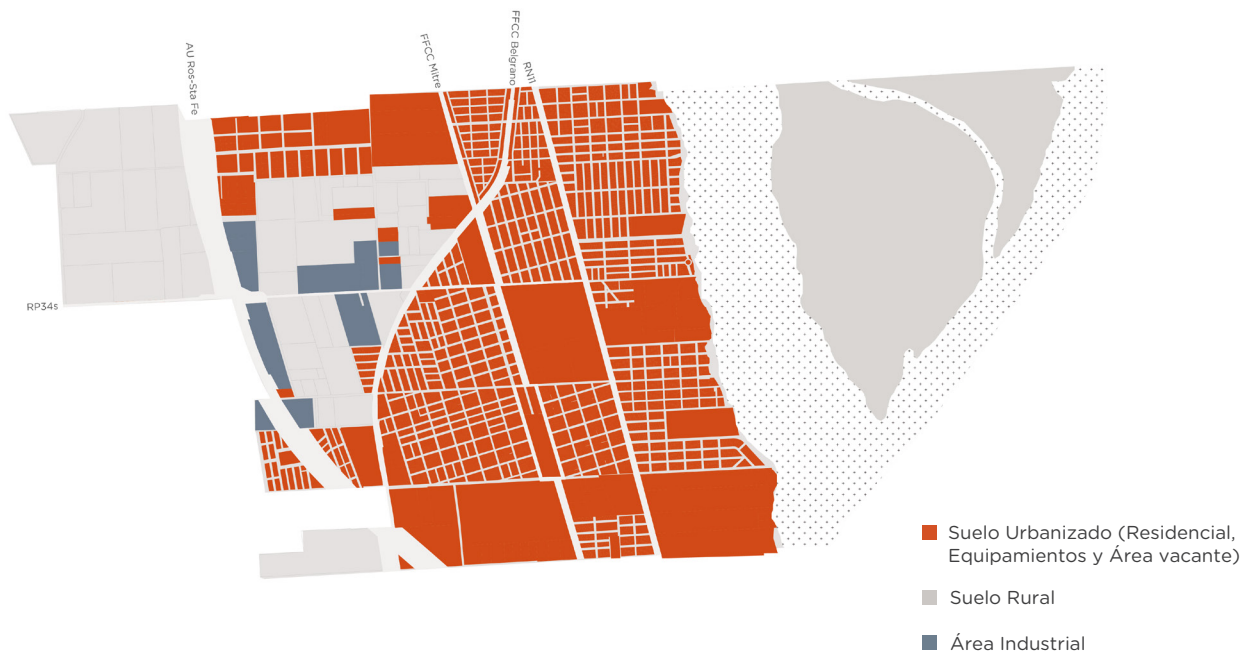
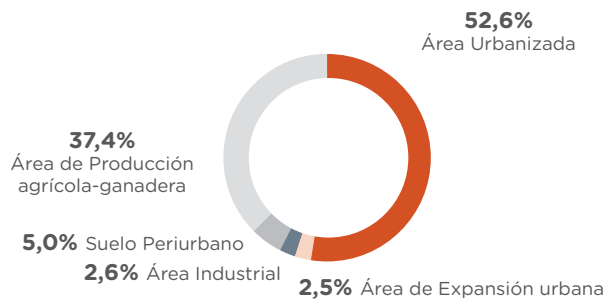
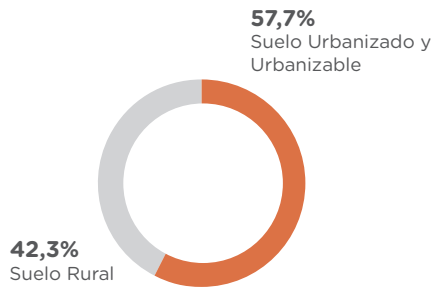
Granadero Baigorria

Suelo

Superficie Total del Distrito	2.640 ha
--------------------------------------	-----------------

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	1.135,26 ha	1.189,27 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	54,01 ha	
	Área Industrial		
Suelo Rural	Área Periurbana	106,92 ha	914,20 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	807,28 ha	



Granadero Baigorria



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



8 Salud

- 6 CAP
- 1 Hospital
- 1 Emergencias



9 Educación

- 3 Jardines de Infantes
- 1 Esc. Nivel Primario
- 2 Esc. Nivel Secundario
- 2 Hogares
- 1 Inst. Nivel Terciario



16 Deporte/Recreación

- 8 Clubes
- 2 Camping
- 1 Pileta Olímpica
- 1 Pista de Atletismo
- 1 Guardería Náutica
- 3 Recreativo



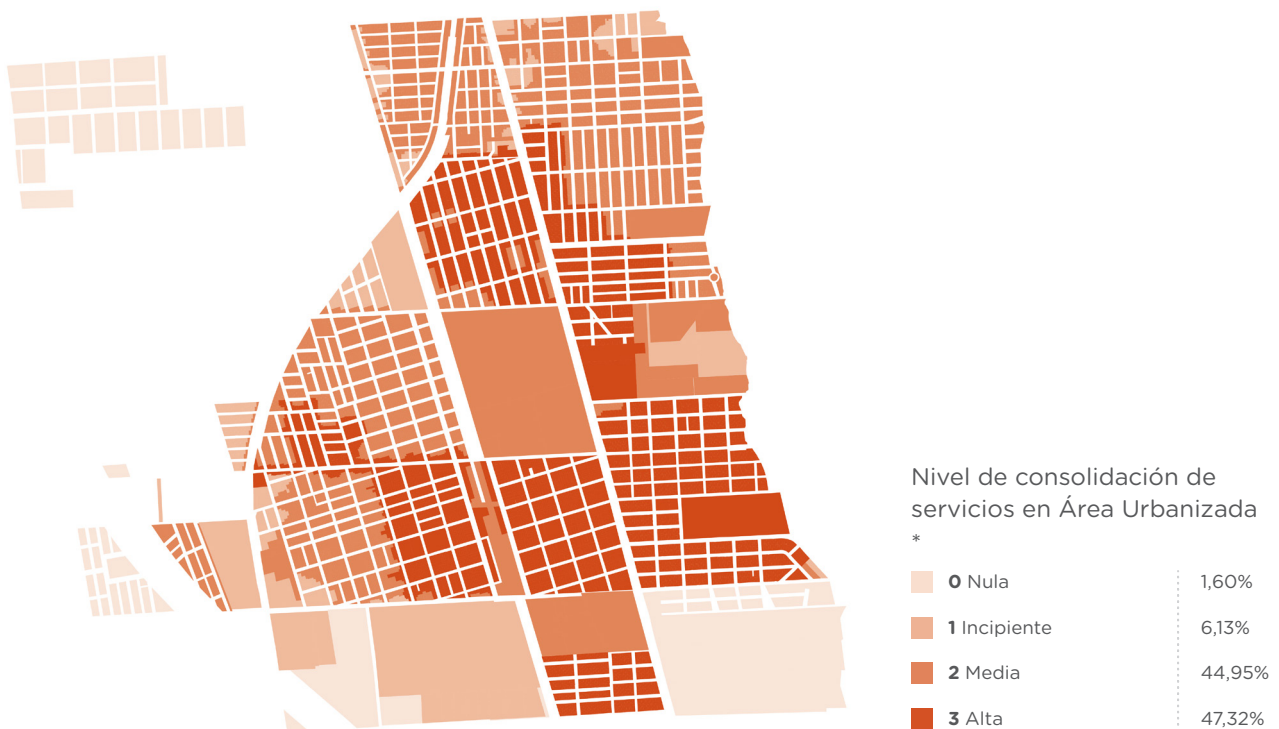
13 Administración/Servicios

- 8 Administrativo/Cultural
- 5 Servicios

Salud. Centro de Salud Barrio San Fernando. Casa Educativa terapéutica. Centro de Salud Barrio Santa Rita. Centro de Salud Barrio San Miguel. Servicio de emergencia 107. Centro de Salud Barrio Remanso Valerio. Hospital Eva Perón Cirugía Salud Mental Mantenimiento Morgue Rehabilitación. Centro de atención primaria. **Educación.** Esc. Nivel inicial. Hogar Escuela N° 9020 Escuela EM N° 330 Taller de capacitación Hogar de menores Cocina centralizada. Esc. de enseñanza media. Jardín de infantes. Esc. Nivel terciario. Instituto de información de oficios. **Deportivo - Recreativo.** Club deportivo San Fernando. Deportes de la Vec. Los Robles. Camping Hermanos Maristas. Asoc. Náutica Reserva Natural. Club El Paraíso. Club Sportivo Pagagnini Alumni. Ciudad deportiva Rosario Central. Club Social y Deportivo. Club Botafogo. Club Obras Sanitarias. Guardería Náutica. Salón de eventos Campus Green. Centro de la Juventud. Pileta Olímpica. Pista de atletismo - Vestuario. Camping Municipal. **Administrativos - Servicios.** Municipalidad. Concejo municipal. NAC Los Robles. Casa del Bicentenario. Casa del Bicentenario. Casa de la Cultura. Biblioteca Municipal "José Hernández". NAC Los Plátanos. Estación Esperanza. Cementerio. Comando radioeléctrico. Estación transformadora. Planta potabilizadora. Planta de tratamiento de residuos.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	78%
Provisión de Agua	Con Agua	97%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	62%
Estado de las Calles	Pavimento	70%
	Mejorado	25%
	Tierra	5%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Granadero Baigorria

Población

Población (CENSO 2010)	37.333 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	15,1%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	43.541 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	38 hab/ha

15,1%

Variación intercensal 2001-2010



37.333 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



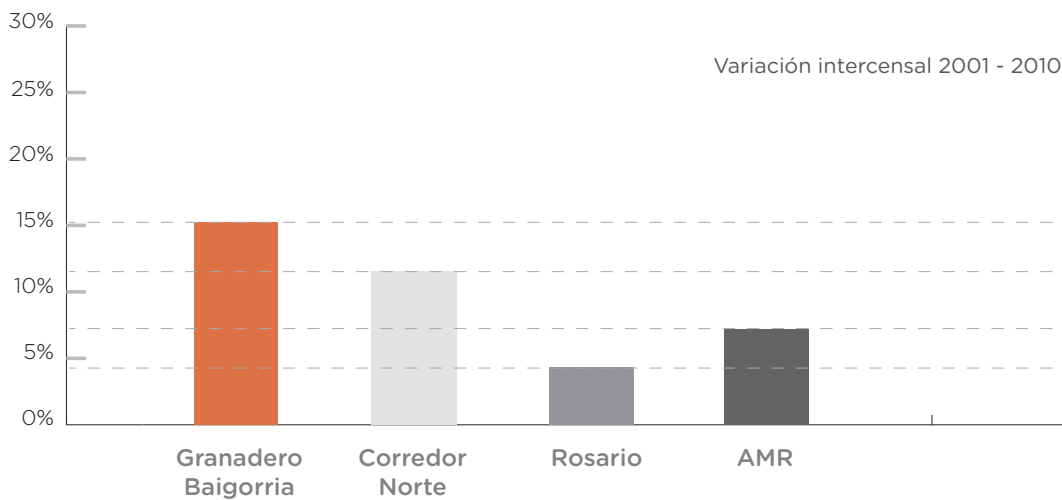
43.541 hab
Estimación 2020



38 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **38 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **6 años** su ocupación total. *

6 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Granadero Baigorria



Vivienda

Vivienda	9.203 viviendas
-----------------	------------------------

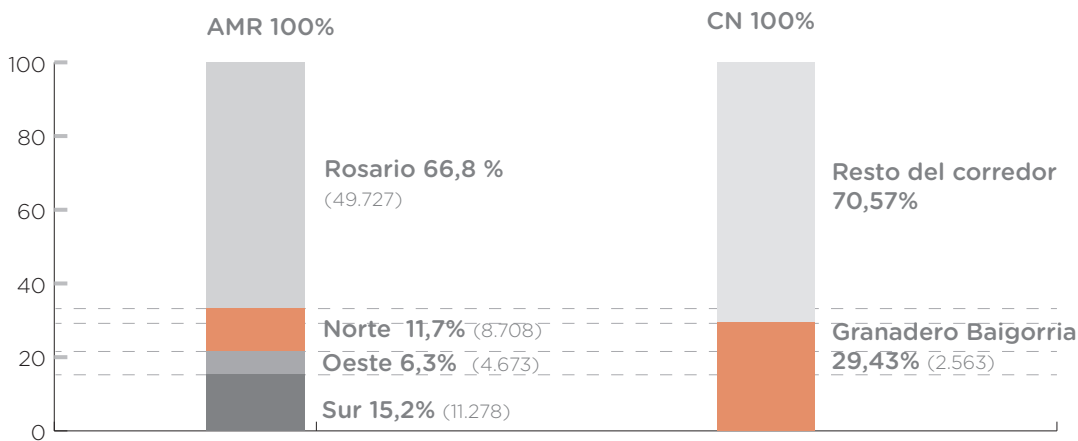
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	8,1 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	1.469 viviendas
Déficit por cohabitación	1.094 hogares
Total	2.563 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 23.69%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	6.008 viviendas
----------------------------------	------------------------

La incidencia en el total de hogares es del 55,54%

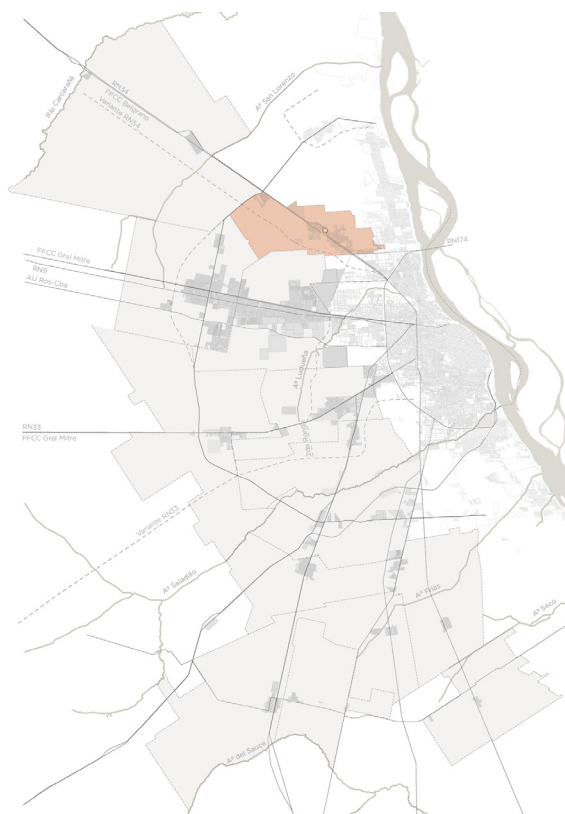
Déficit habitacional por hacinamiento	446 hogares
---------------------------------------	--------------------

La incidencia en el total de hogares es del 4,12%

Ibarlucea



Cuadrante Oeste



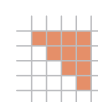
4.402 hab
CENSO 2010



7.911 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



5.040 ha
Superficie Distrito



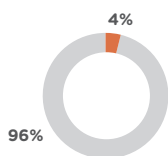
726,26 ha
Área Urbanizada



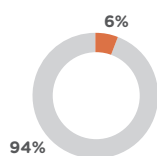
1.243 viviendas
en Área Urbanizada



1,7 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Ibarlucea en relación a la superficie del Cuadrante Oeste



Población de Ibarlucea en relación a la población del Cuadrante Oeste



8.304 m2 de
Espacios verdes



1,0 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Ibarlucea tiene una extensión territorial de 50,40 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 7,3 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 4402 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 7.911 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 79,76% (1991-2001) y del 69,1% (2001-2010). Este crecimiento es muy superior a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,0% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 11 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 1,57 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Ibarlucea aporta el 4,8% de sus habitantes.

La transformación de la comuna, en los últimos años se dio a través de la multiplicación de emprendimientos residenciales, aun así, la actividad agrícola persiste. El núcleo urbanizado principal de la localidad es de baja densidad y existen además emprendimientos residenciales dispersos dependientes de la ruta nacional N° 34 para su articulación. Cuenta con un alto porcentaje de espacios verdes en terrenos residenciales, superficies ajardinadas privadas que le confieren al área un alto valor ambiental y un atractivo paisaje .

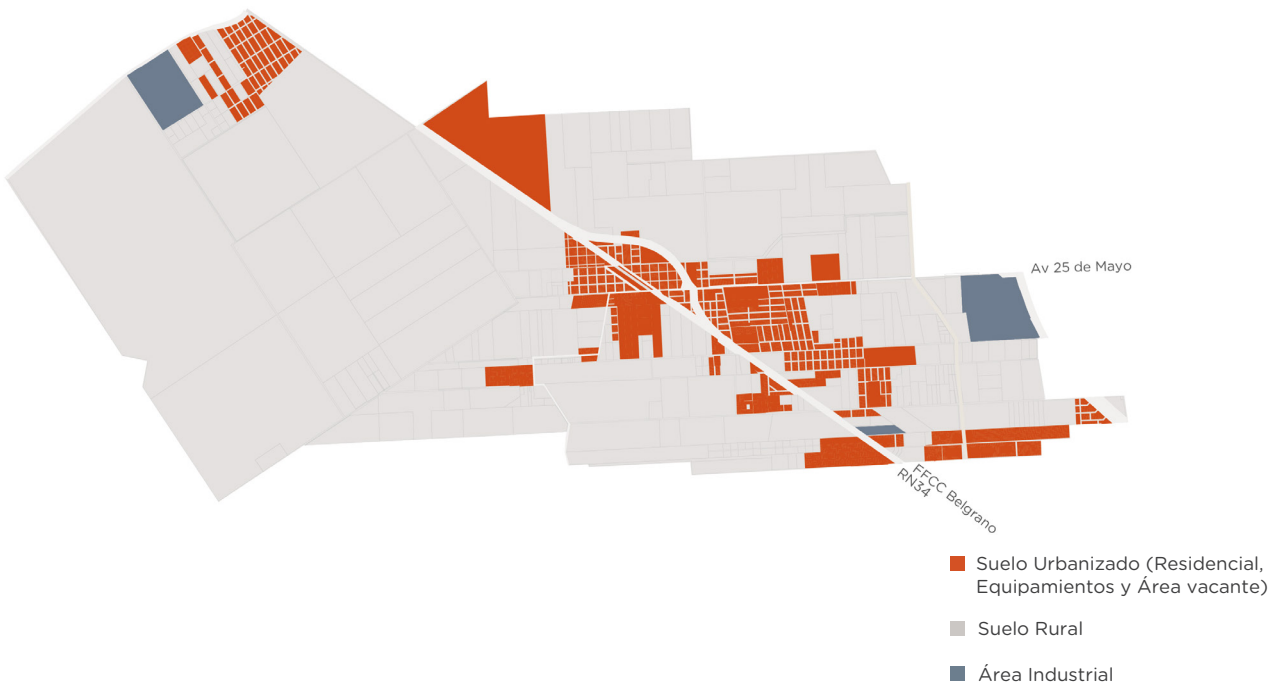
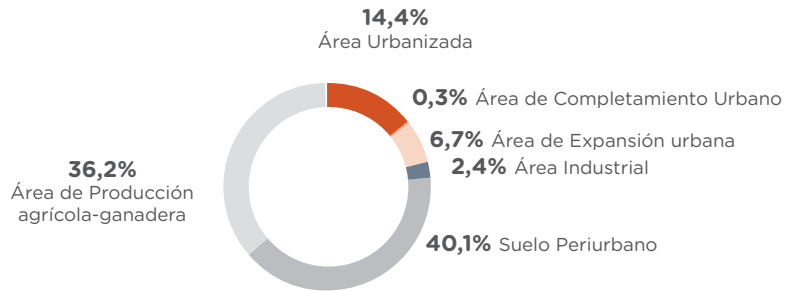
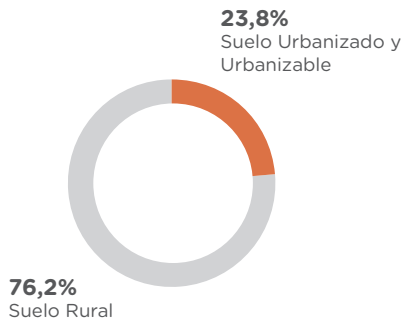
Ibarlucea



Suelo

Superficie Total del Distrito **5.040 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	726,26 ha	1.075,80 ha
	Área de Completamiento urbano	13,09 ha	
	Área de Expansión urbana	336,45 ha	
	Área Industrial		123,18 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	2.018,65 ha	3.841,02 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	1.822,37 ha	





- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



- 2** Salud
- 1 SAMCO
 - 1 Centro terapéutico



- 4** Educación
- 1 Esc. Nivel Primario
 - 2 Jardines de Infantes
 - 1 Esc. Nivel Secundario



- 8** Deporte/Recreación
- 4 Clubes
 - 1 Campings
 - 2 Polideportivo
 - 1 Recreativo



- 8** Administración/Servicios
- 5 Administrativo/Cultural
 - 3 Servicios

Salud. SAMCO. Centro de Equinoterapia. **Educación.** Escuela Secundaria "Gov. Silvestre Begnis" N°395. Escuela Primaria "Estanislao del Campo" N° 152. Jardín Provincial N° 289. Jardín Provincial Comunal "El Tractorcito Rojo". **Deportivo - Recreativo.** Club de tenis. Club Social y Deportivo Ibarlucea. Playón deportivo. Club Hípico. Polideportivo comunal. Club Logaritmo. Camping SMATA. Predio Ibarlucea de Comunidad Cristiana Rosario. **Administrativos - Servicios.** Estación FFCC. Comuna - Tribunal de Faltas. Iglesia Santa Rita. Cooperativa eléctrica. Planta de osmosis inversa. Dispenser de agua potable. Cementerio Jardín Ybarlucea. Centro Cultural Julio Migno - Biblioteca Popular - Salón Comunal Unión y Progreso.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	8%
	Sin Gas	92%
Provisión de Agua	Con Agua	0%
	Sin Agua	100%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
	Sin Cloacas	100%
Estado de las Calles	Pavimento	20%
	Mejorado	57%
	Tierra	23%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

Nivel	Porcentaje
0 Nula	91,67%
1 Incipiente	8,33%
2 Media	0%
3 Alta	0%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Ibarlucea



Población

Población (CENSO 2010)	4.402 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	69,1%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	7911 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	11 hab/ha

69,1%

Variación intercensal 2001-2010



4.402 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



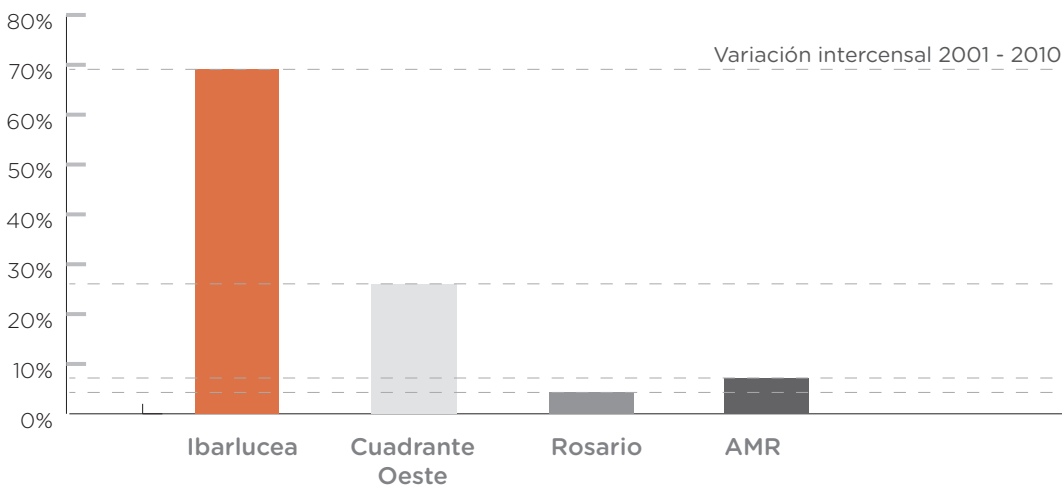
7.911 hab
Estimación 2020



11 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **11 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 6 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **21 años** su ocupación total. *

21 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Vivienda

Vivienda	1.243 viviendas
-----------------	------------------------

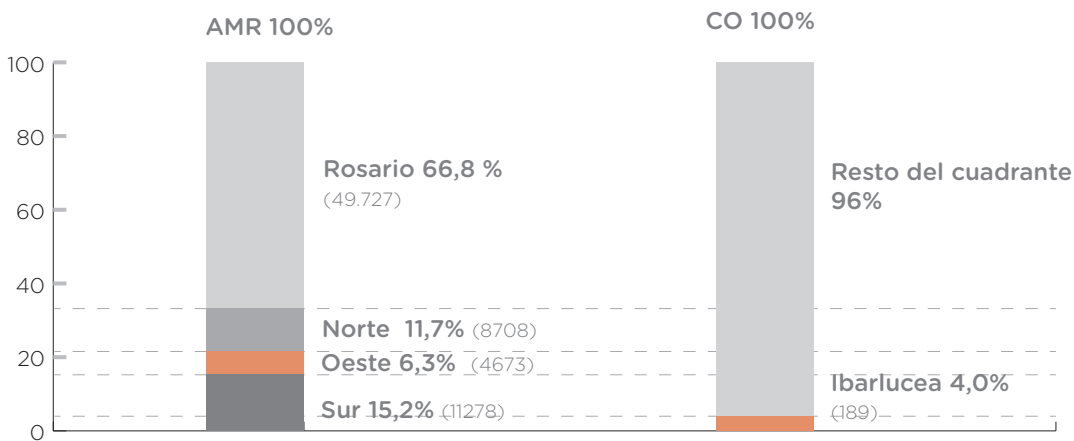
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	1,7 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	144 viviendas
Déficit por cohabitación	45 hogares
Total	189 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,59%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	1.204 viviendas
----------------------------------	------------------------

La incidencia en el total de hogares es del 92,97%

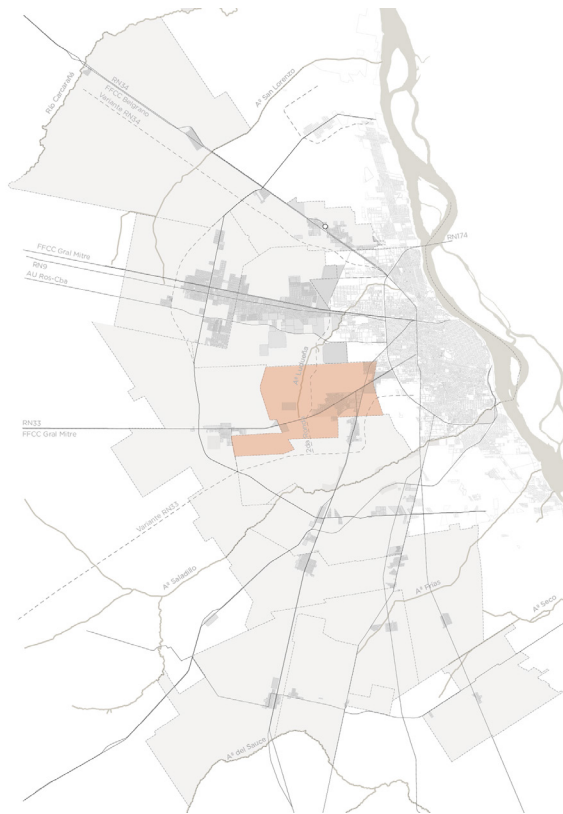
Déficit habitacional por hacinamiento	36 hogares
---------------------------------------	-------------------

La incidencia en el total de hogares es del 2,78%



Pérez

Cuadrante Oeste



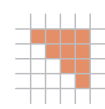
27.439 hab
CENSO 2010



31.135 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



6810 ha
Superficie Distrito



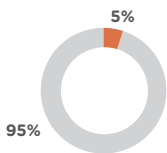
809,76 ha
Área Urbanizada



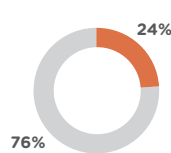
6873 viviendas
en Área Urbanizada



8,5 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito
de Pérez en relación a
la superficie del
Cuadrante Oeste



Población de Pérez en
relación a la población
del Cuadrante Oeste



264.983 m2 de
Espacios verdes



8,51 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Pérez tiene una extensión territorial de 68km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 7 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 27.439 habitantes aunque los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 31.135 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 40.000 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 17,96% (1991-2001) y del 12,29% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 38 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 4,5 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Pérez aporta el 24% de sus habitantes.

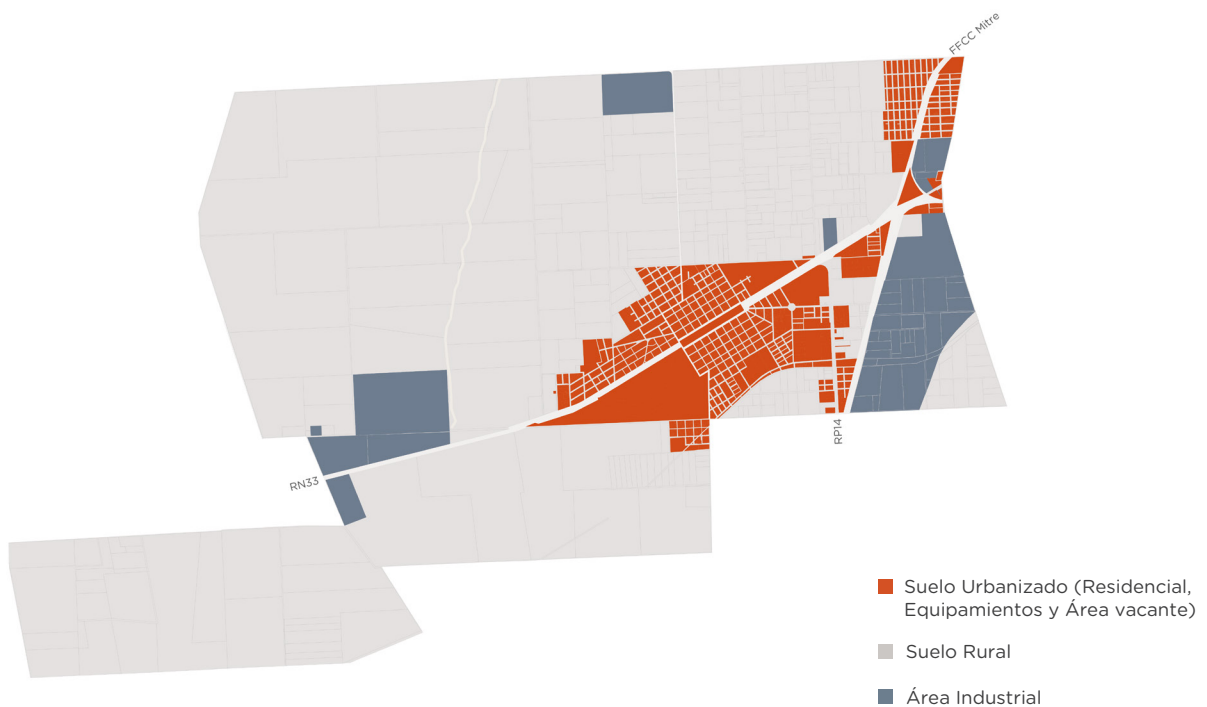
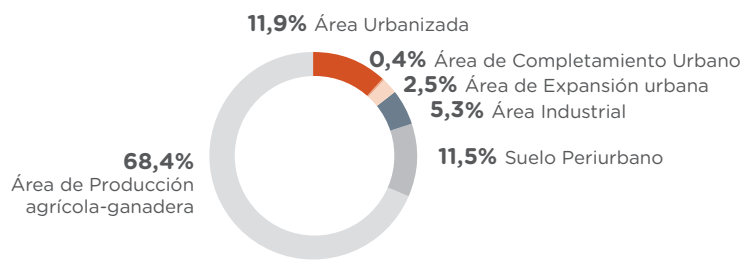
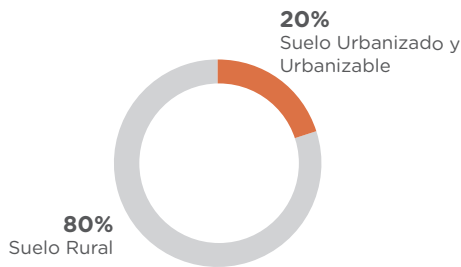
La localidad tiene un valor histórico muy significativo para el Área Metropolitana de Rosario en torno al patrimonio ferroviario; el Complejo de Talleres Gorton ha sido relevante en el crecimiento de la ciudad de Pérez y de toda el área. La producción hortícola en sus áreas periurbanas ya no es tan significativa como en décadas anteriores pero aun representa un potencial extenso a rescatar frente al proceso expansivo de la ciudad, actuando como barrera entre el tejido residencial y el suelo rural que utiliza agroquímicos para la fumigación.

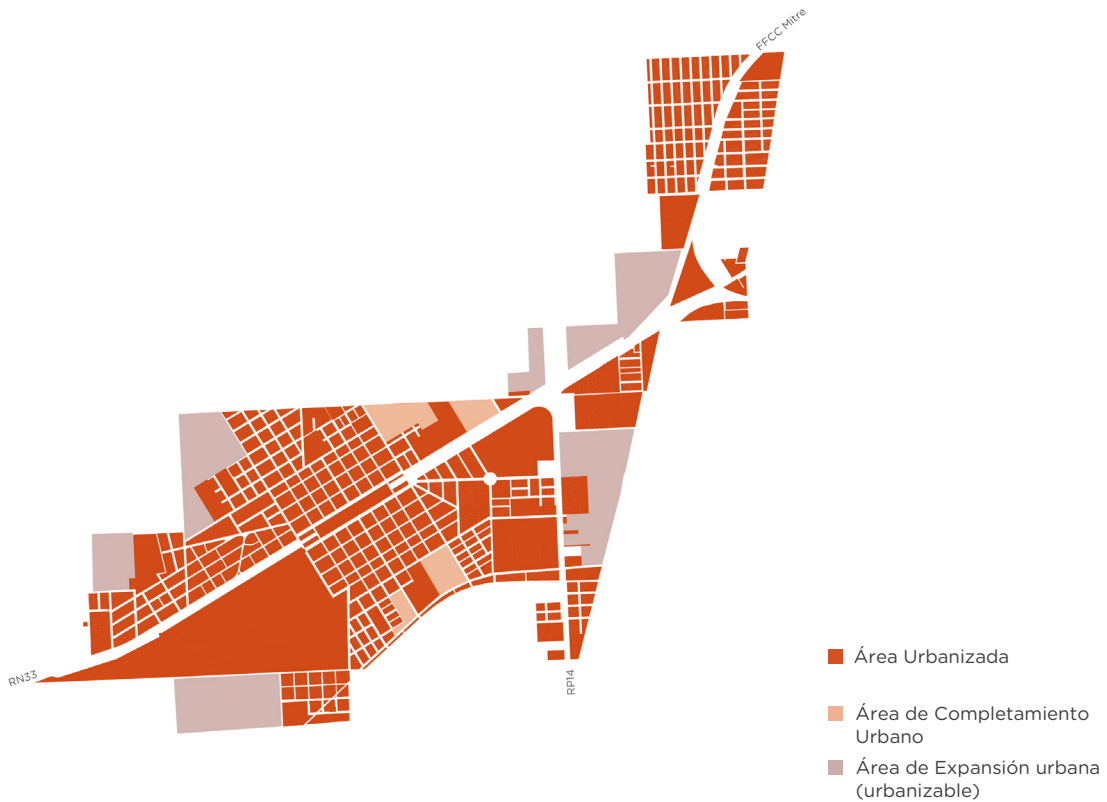
La principal base económica de sustento de la ciudad está conformada por el desarrollo productivo e industrial que genera fuentes de trabajo y empleo para su población local.

Suelo

Superficie Total del Distrito	6810 ha		
--------------------------------------	----------------	--	--

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	809,76 ha	1003,81 ha
	Área de Completamiento urbano	28,32 ha	
	Área de Expansión urbana	165,73 ha	
	Área Industrial		
Suelo Rural	Área Periurbana	785,12 ha	5442,95 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	4657,83 ha	





Política de Suelo Actual

Equipamientos



2 Salud
2 CAP



25 Educación
8 Esc. Nivel Primario
9 Jardines de Infantes
5 Esc. Nivel Secundario
1 Esc. Técnica
2 Establecimientos para adultos



7 Deporte/
Recreación
5 Clubes
2 Campings



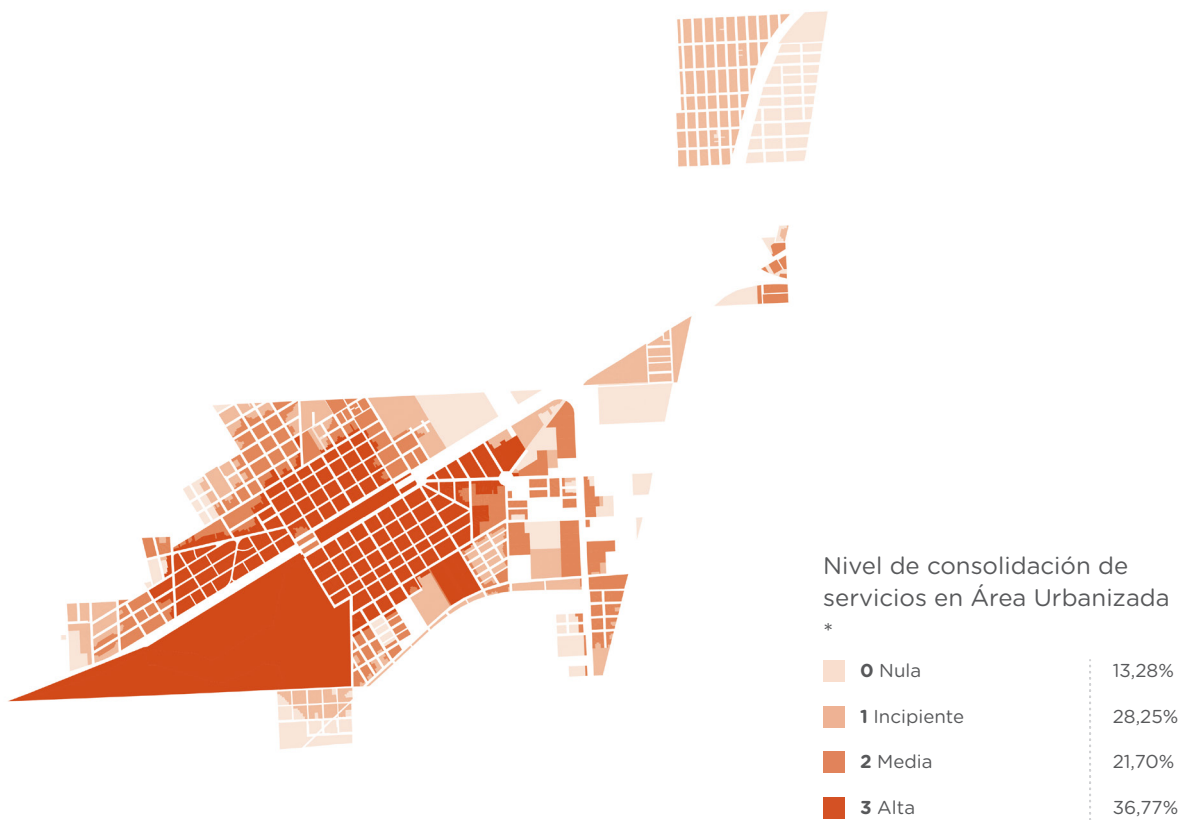
14 Administración/
Servicios
4 Administrativo/Cultural
10 Servicios

Salud. Dispensario Cabin 9. Centro Asistencial "El Guri" . **Educación.** Escuela Prov. Primaria N° 129 y Escuela Taller de Educación Manual N° 3066, Escuela Prov. Primaria N° 856. Colegio Particular Incorp. N° 1139 y Escuela de Enseñanza Media Part. Incorp. N° 1209 y Escuela Primaria para Adultos N° 61. Escuela N°574. Escuela Especial N° 2072. Escuela Prov. Primaria N° 6398. Escuela de Educación Técnica N° 459. Escuela de Barrio Jardín N° 1300. Escuela Prov. de Comercio Secundario N° 255. Escuela de Enseñanza media Part. Incorp. N° 3038. **Deportivo - Recreativo.** Club Bartolomé Mitre. Club Nueva Unión. Club Atlético del Rosario. Club Deportivo Estudiantes. Club de Fútbol Infantil "Las Palmeras". Camping Sindicato UOM. Camping Sindicato Camioneros. **Administrativo - Servicios.** Centro Cívico Municipal. Estación del FFCC Complejo Multifunción. Delegación Municipal Cabin 9. Cementerio Municipal. Cementerio Parque Privado "El Prado". Gendarmería. Comando Radio Eléctrico. Seccional de Policía N° 22. Subcomisaría N° 18. Bomberos voluntarios de Pérez. Parroquia "Ntra. Señora del Carmen". Juzgado de Paz. Depósito de Residuos.



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	58%
	Sin Gas	42%
Provisión de Agua	Con Agua	86%
	Sin Agua	14%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	37%
	Sin Cloacas	63%
Estado de las Calles	Pavimento	30%
	Mejorado	27%
	Tierra	44%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles



Población

Población (CENSO 2010)	27.439 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	12,29%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	31.135 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	38 hab/ha

12,29%



Variación intercensal 2001-2010

27.439 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



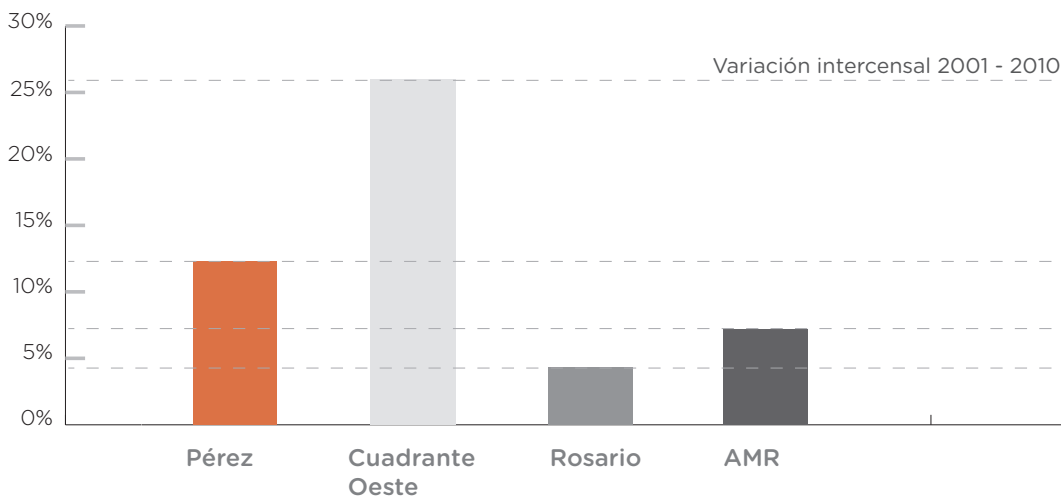
31.135 hab
Estimación 2020



38 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **38 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 18 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **24 años** su ocupación total. *

24 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	6873 viviendas
-----------------	-----------------------

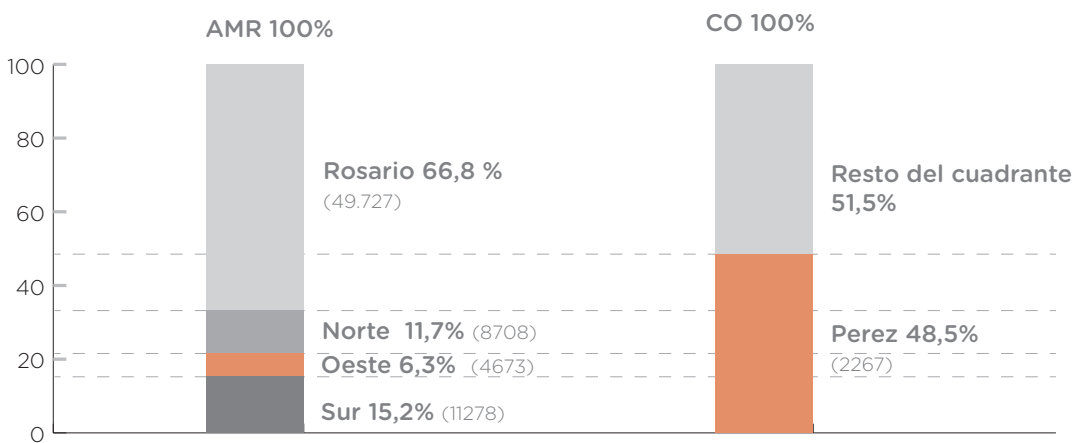
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	8,5 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	1600 viviendas
Déficit por cohabitación	667 hogares
Total	2267 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 28,95%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	4941 viviendas
----------------------------------	----------------

La incidencia en el total de hogares es del 63,09%

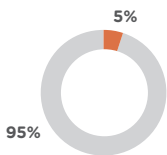
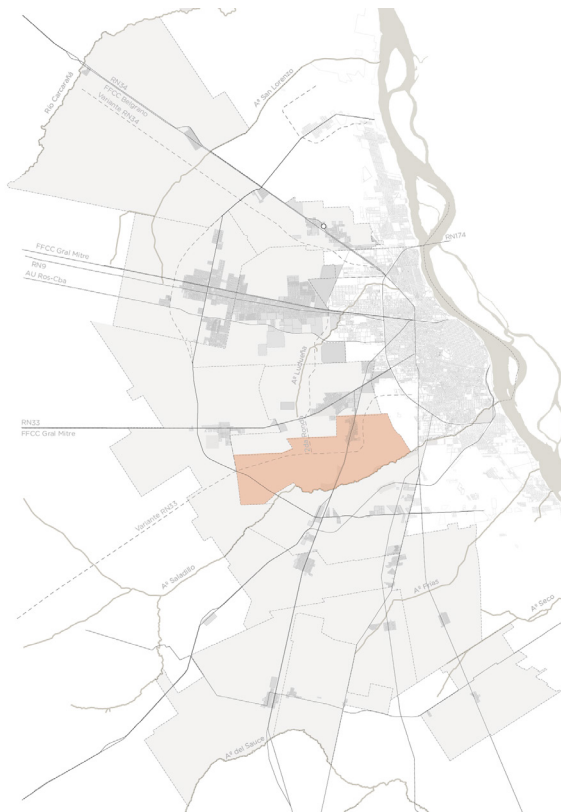
Déficit habitacional por hacinamiento	460 hogares
---------------------------------------	-------------

La incidencia en el total de hogares es del 5,87%

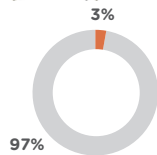
Soldini



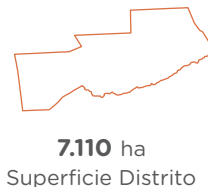
Cuadrante Oeste



Superficie del Distrito de Soldini en relación a la superficie del Cuadrante Oeste



Población de Soldini en relación a la población del Cuadrante Oeste



La localidad de Soldini tiene una extensión territorial de 71,10 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 17,9 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 3.212 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 3773 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 25,71% (1991-2001) y del 15,9% (2001-2010). Este crecimiento es importante si se considera la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,0% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 21 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,53 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Soldini aporta el 3% de sus habitantes. Esta comuna dispone de una importante cantidad de suelo vacante dentro de la planta urbana. Soldini también presenta gran potencialidad en el desarrollo de un turismo rural, articulado con la producción fruti-hortícola, de importante tradición y valor para la localidad. Cabe destacar que actualmente la localidad intenta reordenar los diferentes sectores industriales tales como: el borde de la ruta provincial N°14, localidad al norte de la localidad, la conformación de un área industrial y logística de carácter metropolitano (junto con las localidades de Pérez y Rosario), entre otras acciones.

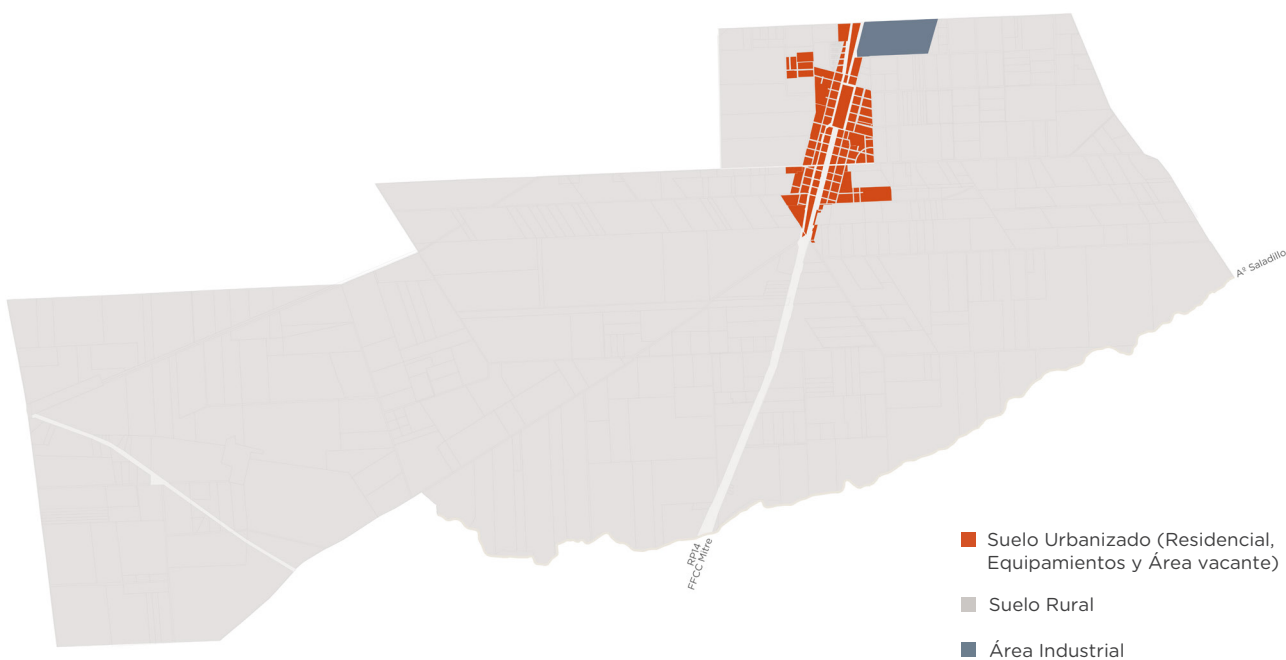
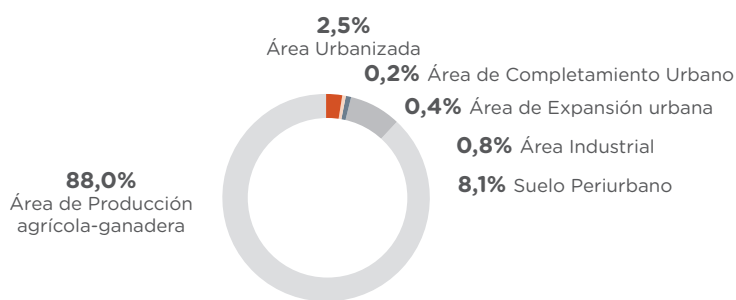
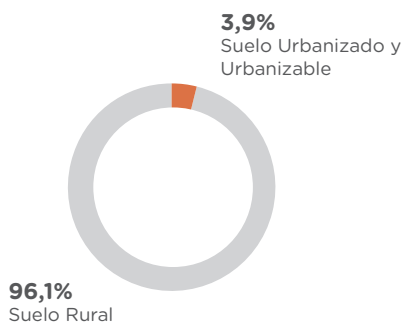
Soldini

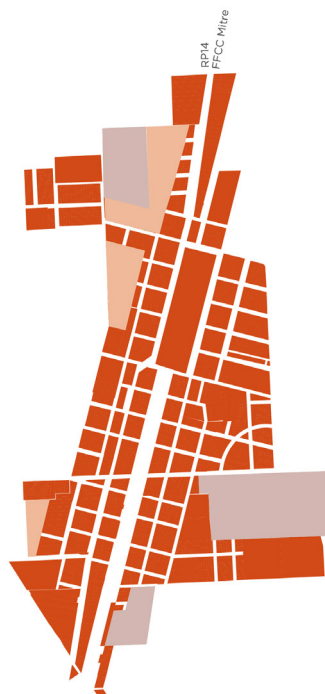


Suelo

Superficie Total del Distrito **7.110 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	178,56 ha	221,81 ha
	Área de Completamiento urbano	15,11 ha	
	Área de Expansión urbana	28,14 ha	
	Área Industrial	54,23 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	574,44 ha	6.833,96 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	6.259,52 ha	





- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 CAP



6 Educación
1 Esc. Nivel Primario
4 Jardines de Infantes
1 Esc. Nivel Secundario



3 Deporte/
Recreación
2 Clubes
1 Campings



14 Administración/
Servicios
6 Administrativo/Cultural
8 Servicios

Salud. Dispensario Comunal. **Educativo.** Escuela primaria "Falucho" N° 131 Jardín Provincial N° 328. Escuela secundaria "J. L. de Ginoccio N° 444. Jardín de infantes Comunal. Jardín de infantes Privado. **Deportivo - Recreativo.** Camping comunal. Club Atlético Liceo Argentino. Club Atlético Alumni. **Administrativos - Servicios.** Casa de la Cultura. SUM comunal. Comuna de Soldini. Sede Club Atlético Liceo Argentino. Biblioteca popular J. Pedroni. Centro de jubilados. Cementerio de Soldini. Planta de Tratamiento Cloacal. Cooperativa de Energía Eléctrica. Residuos sólidos urbanos. Comisaría 6ta. Estación FFCC Soldini. FFCC Mantenimiento. Banco Credicoop.



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	92%
Provisión de Agua	Con Agua	92%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	59%
Estado de las Calles	Pavimento	48%
	Mejorado	47%
	Tierra	5%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	9,09%
1 Incipiente	0%
2 Media	32,88%
3 Alta	58,03%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Soldini



Población

Población (CENSO 2010)	3.212 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	15,9%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	3.773hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	21 hab/ha

15,9%

Variación intercensal 2001-2010



3.212 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



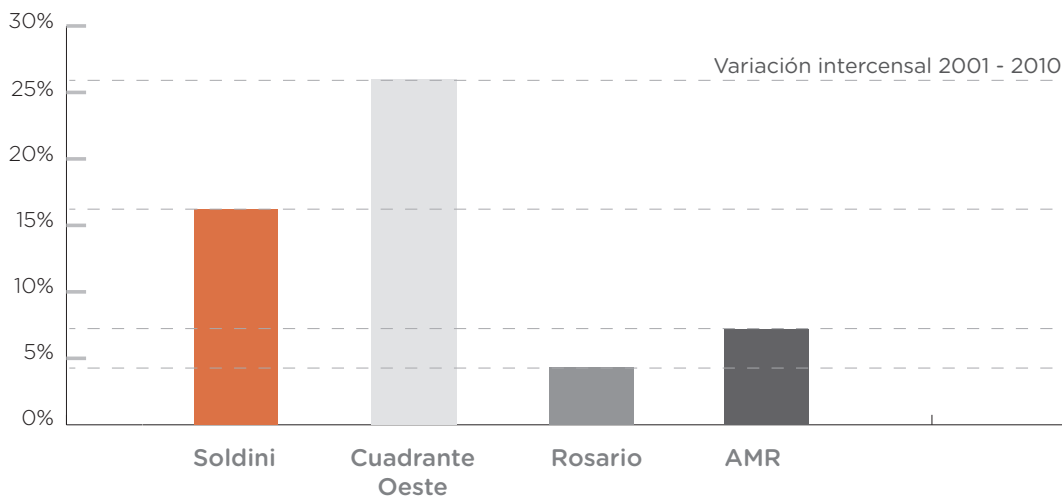
3.773 hab
Estimación 2020



21 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **21 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 18 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **33 años** su ocupación total. *

33 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	932 viviendas
-----------------	----------------------

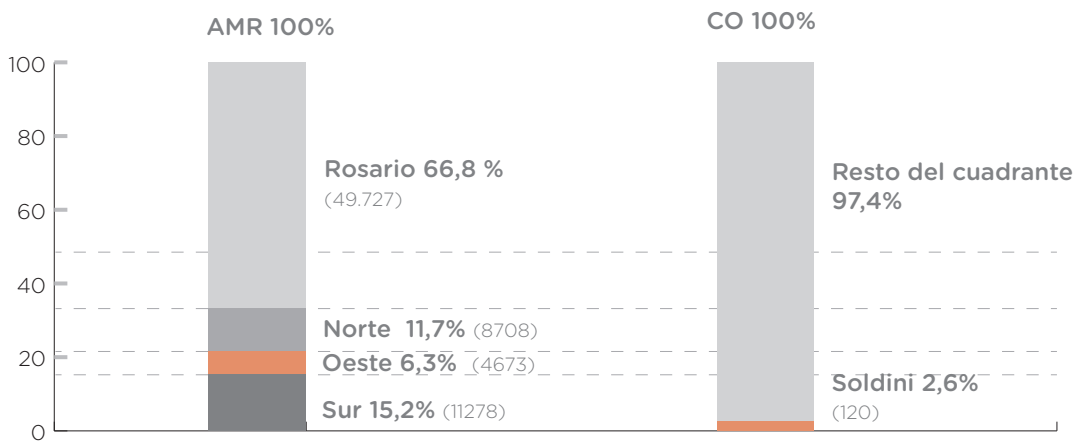
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	5,2 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	90 viviendas
Déficit por cohabitación	30 hogares
Total	120 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 12,40%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	756 viviendas
----------------------------------	----------------------

La incidencia en el total de hogares es del 78,10%

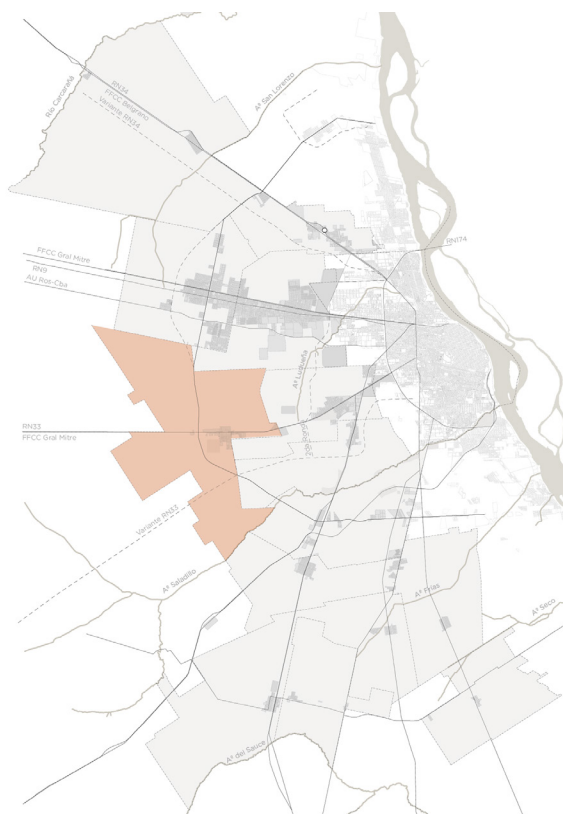
Déficit habitacional por hacinamiento	32 hogares
---------------------------------------	-------------------

La incidencia en el total de hogares es del 3,31%

Zavalla



Cuadrante Oeste



5.166 hab
CENSO 2010



5.776 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



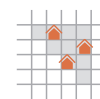
16.650 ha
Superficie Distrito



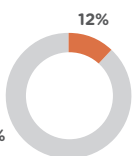
291,74ha
Área Urbanizada



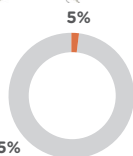
1.660 viviendas
en Área Urbanizada



5,7 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



88%
Superficie del Distrito
de Zavalla en relación a
la superficie del CO



95%
Población de Zavalla en
relación a la población
del CO



1.086.864 m2 de
Espacios verdes



188,2 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Zavalla tiene una extensión territorial de 166,50 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 2.9 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 5.166 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 5.776 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población supera los 7.000 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 11,13% (1991-2001) y del 10.8% (2001-2010). Este crecimiento es bastante menor a la variación intercensal promedio en las localidades del CO Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,0% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 20 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,35 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del CO Metropolitano, Zavalla aporta el 5% de sus habitantes.

Se destaca la presencia del Parque Villarino, de 500 hectáreas de extensión, un área de enorme riqueza paisajística y ambiental para toda el AMR con más de 160 especies de vegetación y una gran variedad de aves, insectos, anfibios, mamíferos, entre otros. En este parque se localiza la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Rosario, lo que genera una fuerte presencia de estudiantes universitarios, docentes y no docentes que viven temporalmente o permanentemente en Zavalla. En el Campo Experimental de la Facultad de Ciencias Agrarias se desarrollan actividades relacionadas al tambo, la agroecología, la producción ovina y porcina y la fruticultura. La comuna desarrolla en forma independiente la Eco-huerta con plantaciones agroecológicas.

Con predominio de suelo rural con usos productivos diversos, Zavalla también tiene desarrollos industriales de pequeña escala. En los últimos años surgieron loteos que provocaron incremento de superficie en su planta urbana, a través de diversas modalidades de gestión público-privado.

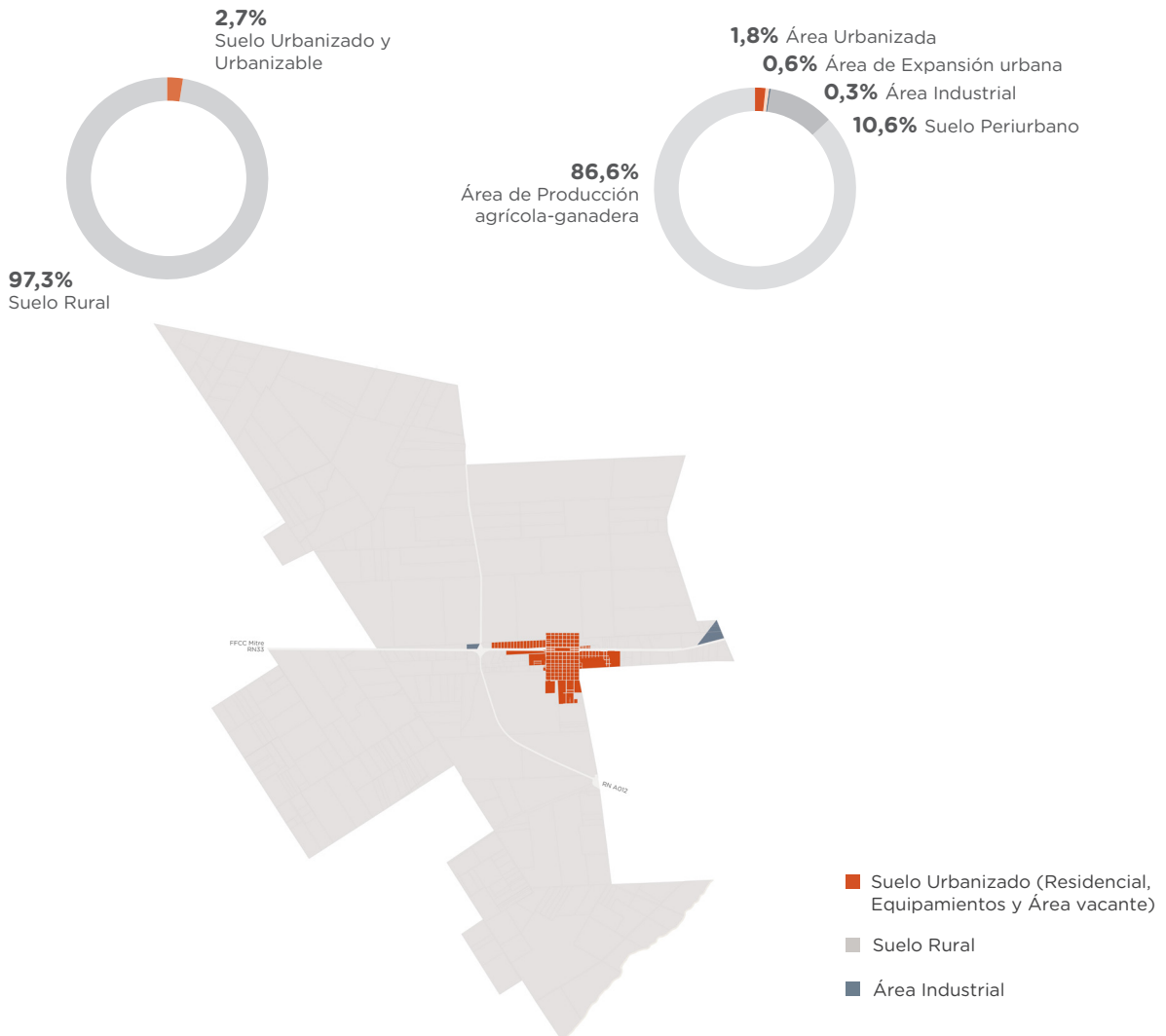
Zavalla

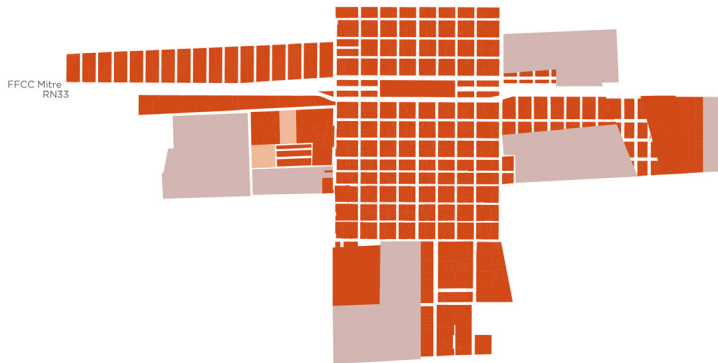


Suelo

Superficie Total del Distrito **16.650 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	291,74 ha	400,71 ha
	Área de Completamiento urbano	3,89 ha	
	Área de Expansión urbana	105,08 ha	
	Área Industrial		
Suelo Rural	Área Periurbana	1.769,85 ha	16.193,63 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	14.423,78 ha	





- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



4 Salud

- 1 SAMCO
- 1 Centro Terapéutico
- 1 Policlínico
- 1 Clínica



6 Educación

- 1 Jardín de Infantes
- 1 Esc. Nivel Primario
- 2 Esc. Nivel Secundario
- 1 Taller
- 1 Nivel Universitario



8 Deporte/Recreación

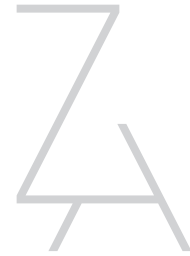
- 2 Clubes
- 3 Campings
- 2 Canchas
- 1 Escuela de Fútbol



6 Administración/Servicios

- 3 Administrativo/Cultural
- 3 Servicios

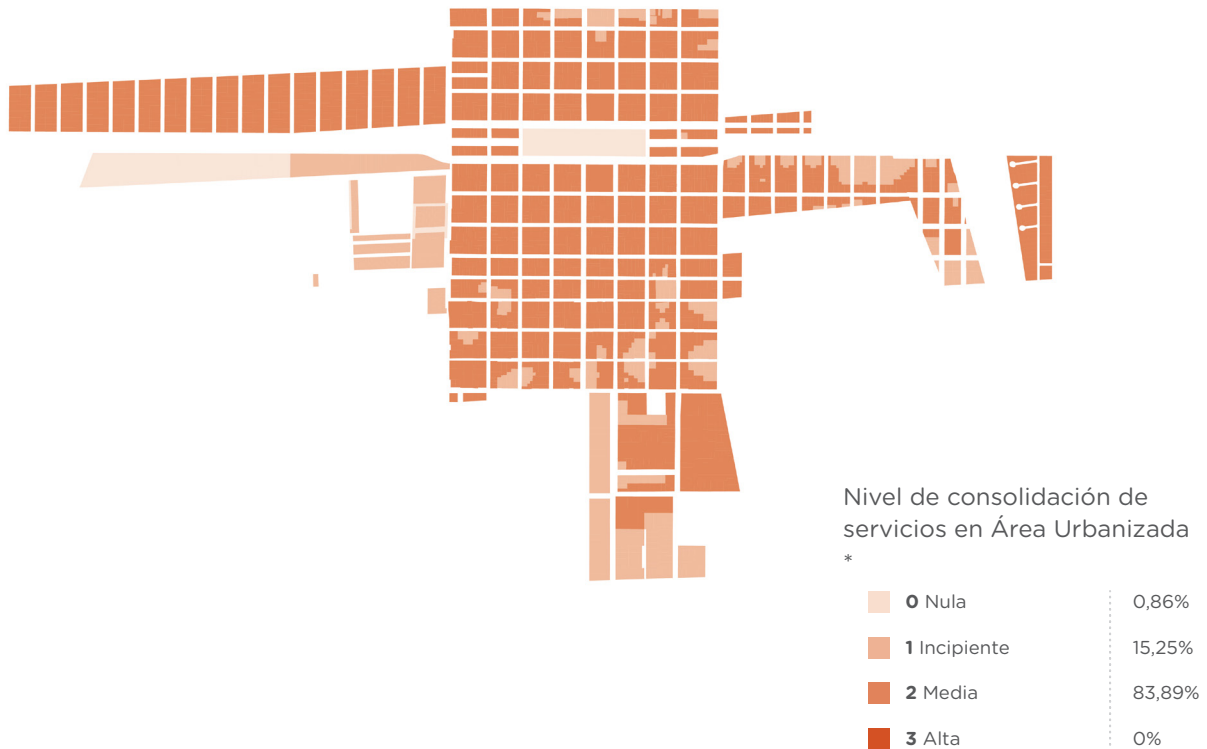
Salud. SAMCO Zavalla. Centro de Rehabilitación "Ramón Carrillo". Policlínico Zavalla. Clínica AIAM. **Educación.** Facultad de Ciencias Agrarias y dependencias. EESOP. N° 8167. Escuela primaria N° 224 "Domingo Faustino Sarmiento" - Escuela secundaria N° 605, Jardín Nucleado N° 280 (Sede) - Escuela Taller N° 83 "Malvinas Argentinas", Nocturna para adultos y Comedor. **Deportivo - Recreativo.** Parque Villarino. Camping AIAM. Sede AIAM - Pileta Climatizada. Sede Club Atlético Zavalla - Camping FALUCHO - CIAZ. Camping ATRAR - Empleados de Comercio. Cancha Infantiles Zavallenses. Cancha Unidos. Club de Tenis. Digol, escuela de fútbol. **Administrativos - Servicios.** Comuna de Zavalla. Centro de trámites para obtención de licencia de conducir (Galpón Ferrocarril). Iglesia "Ntra. Sra. de la Merced". Bomberos Voluntarios. Juzgado de Paz. Correo.



Infraestructura de Servicios *

*Se consideran Gas, Agua y Cloacas.

Provisión de Gas	Con Gas	83%
Provisión de Agua	Con Agua	99%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
Estado de las Calles	Pavimento	25%
	Mejorado	55%
	Tierra	20%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Zavalla



Población

Población (CENSO 2010)	5.166 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	10,8%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	5.776 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	20 hab/ha

10,8%

Variación intercensal 2001-2010



5.166 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



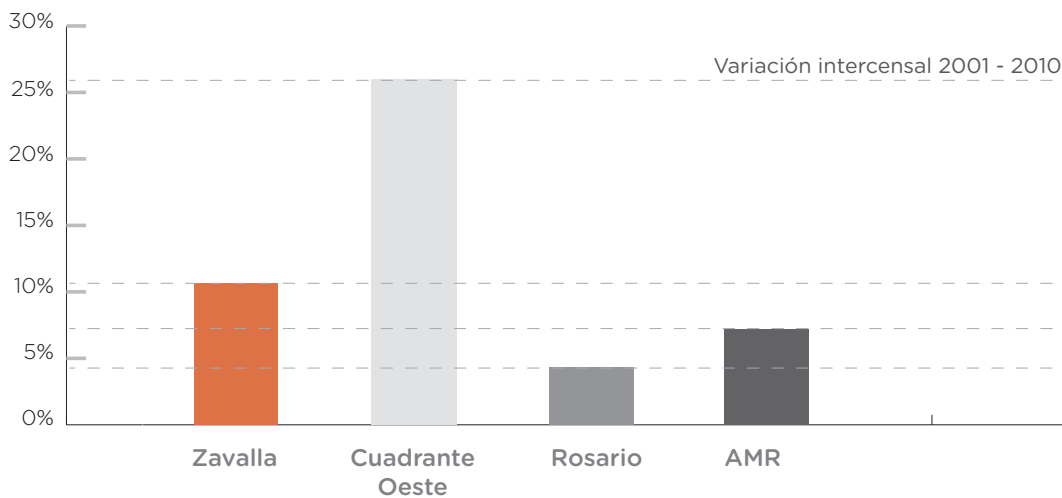
5.776 hab
Estimación 2020



20 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **20 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 30 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **66 años** su ocupación total. *

66 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	1.660 viviendas
-----------------	------------------------

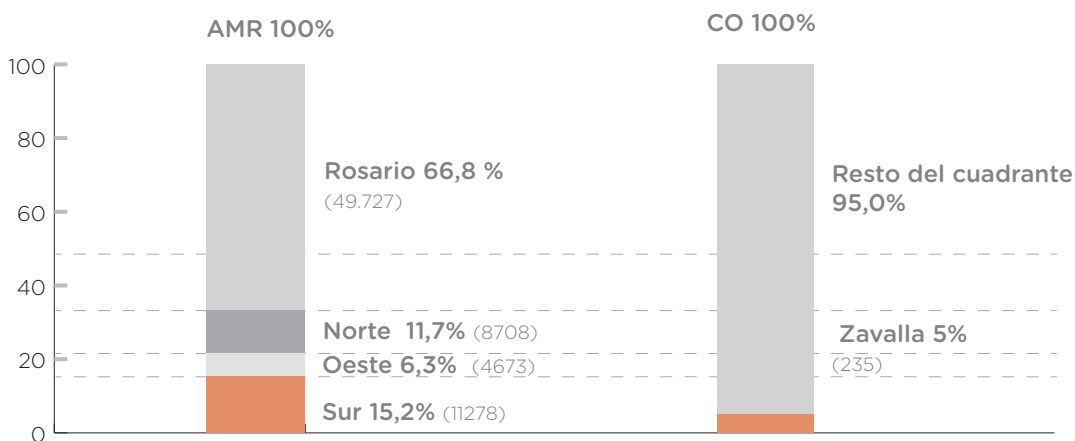
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	5,7 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	120 viviendas
Déficit por cohabitación	115 hogares
Total	235 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 13,17%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	1.235 viviendas
----------------------------------	------------------------

La incidencia en el total de hogares es del 74,40%

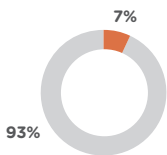
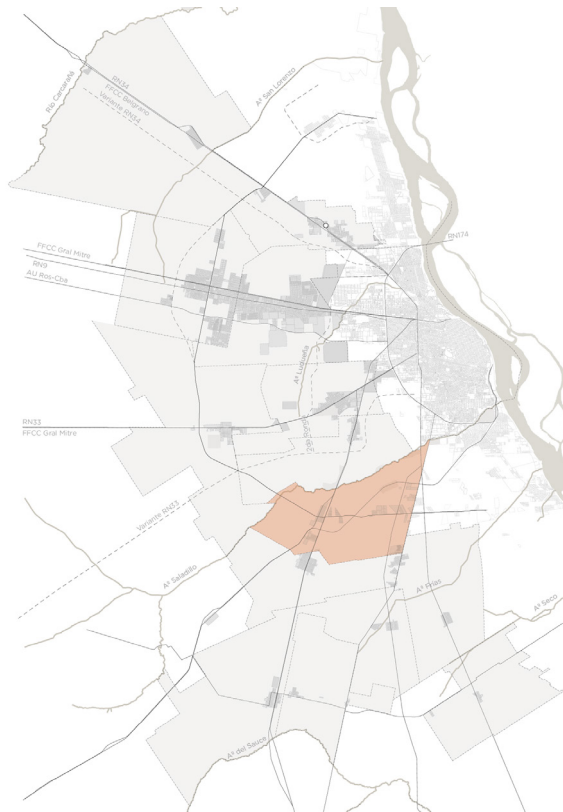
Déficit habitacional por hacinamiento	29 hogares
---------------------------------------	-------------------

La incidencia en el total de hogares es del 1,62%

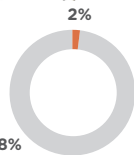
Piñero



Cuadrante Oeste



Superficie del Distrito de Piñero en relación a la superficie del Cuadrante Oeste



Población de Piñero en relación a la población del Cuadrante Oeste



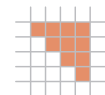
1.816 hab
CENSO 2010



3.085 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



9.200 ha
Superficie Distrito



363,79 ha
Área Urbanizada



351 viviendas
en Área Urbanizada



1,0 viv/ha
Densidad de viviendas en Área Urbanizada



335.619 m2 de
Espacios verdes



108.8 m2/hab
Espacios verdes por habitante

La localidad de Piñero tiene una extensión territorial de 92 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 36,38 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 1816 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 3085 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población supera los 2.700 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 19,11% (1991-2001) y del 61,0% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,0% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 8 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,34 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Piñero aporta el 2% de sus habitantes.

La comuna de Piñero, especialmente en las últimas décadas, presenta una notable transformación urbano-territorial, a partir del desarrollo de numerosas urbanizaciones, mayormente abiertas pero también cerradas, localizadas a lo largo de la AO12 y de la ruta provincial N° 18, alejadas del núcleo original. No obstante hay una marcada dispersión que entre las dichas urbanizaciones que generalmente se encuentran rodeadas de áreas rurales intermedias y algunas distan más de 10 km entre sí. Entre los principales equipamientos está la Unidad Penitenciaria N°11, ubicada entre las rutas provinciales N°12 y 14, en la cual se alojan internos de diversas localidades de la provincia. Las áreas rurales están mayormente destinadas a usos agrícolas extensivos pero con algunos sectores con montes forestados de gran valor ambiental, como de áreas de producción frutihortícola.

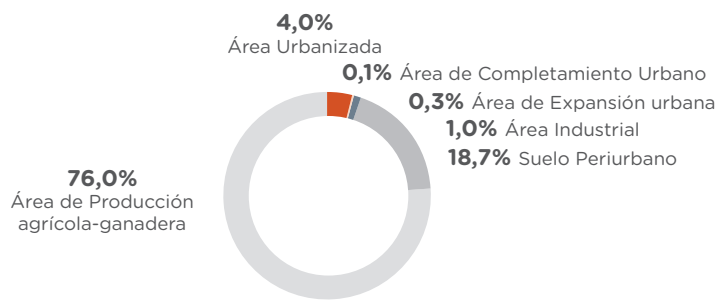
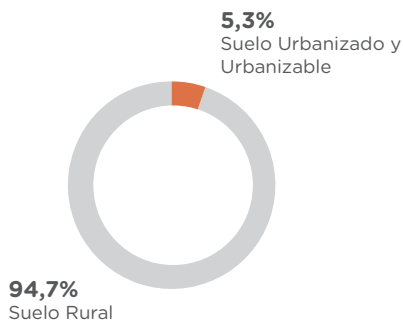
Piñero



Suelo

Superficie Total del Distrito **9.200 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	363,79 ha	397,16ha
	Área de Completamiento urbano	10,06 ha	
	Área de Expansión urbana	23,31 ha	
	Área Industrial		88,46ha
Suelo Rural	Área Periurbana	1.723,72 ha	8.714,38 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	6.990,66 ha	



Uso Generalizado del Suelo

Piñero



Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 Centro de atención primaria



4 Educación
1 Esc. Nivel Primario
2 Jardines de Infantes
1 Esc. Nivel Secundario



2 Deporte/Recreación
1 Clubes
1 Campings



9 Administración/Servicios
6 Administrativo/Cultural
3 Servicios

Salud. Centro de Salud Comunitario CeSco. **Educación.** Jardín Maternal Dientes de leche. Escuela "Bernardo Monteagudo" N° 148. Escuela Secundaria Núcleo Rural Orientada N° 2401. **Deportivo - Recreativo.** Club Atlético de Piñero. Camping de Piñero Don Erasto. **Administrativos - Servicios.** Comuna Piñero en Campiñas. Estación FFCC La Carolina. Estación FFCC Don Erasto. Comuna Piñero. Biblioteca Sara Pacheco. Salón de Usos Múltiples Comunal. Unidad Penitenciaria N° 11. Estación de Servicio SOL. Estación de Servicio OIL.



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	13%
	Sin Gas	87%
Provisión de Agua	Con Agua	47%
	Sin Agua	53%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
	Sin Cloacas	100%
Estado de las Calles	Pavimento	12%
	Mejorado	88%
	Tierra	0%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

Nivel	Porcentaje
0 Nula	54,39%
1 Incipiente	9,29%
2 Media	36,32%
3 Alta	0%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Piñero



Población

Población (CENSO 2010)	1.816 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	61,0%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	3.085 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	8 hab/ha

61,0%



Variación intercensal 2001-2010

1.816 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



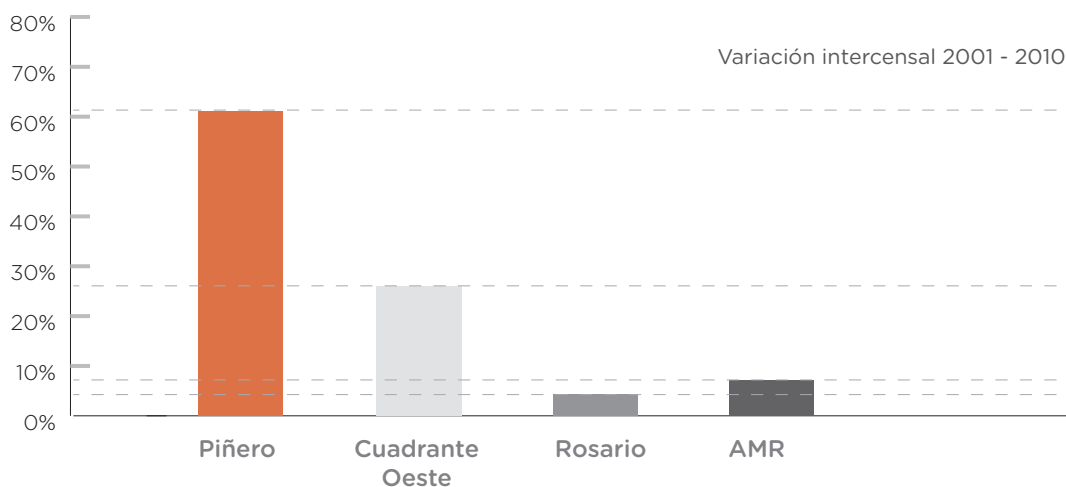
3.085 hab
Estimación 2020



8 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **8 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **9 años** su ocupación total. *

9 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	351 viviendas
-----------------	----------------------

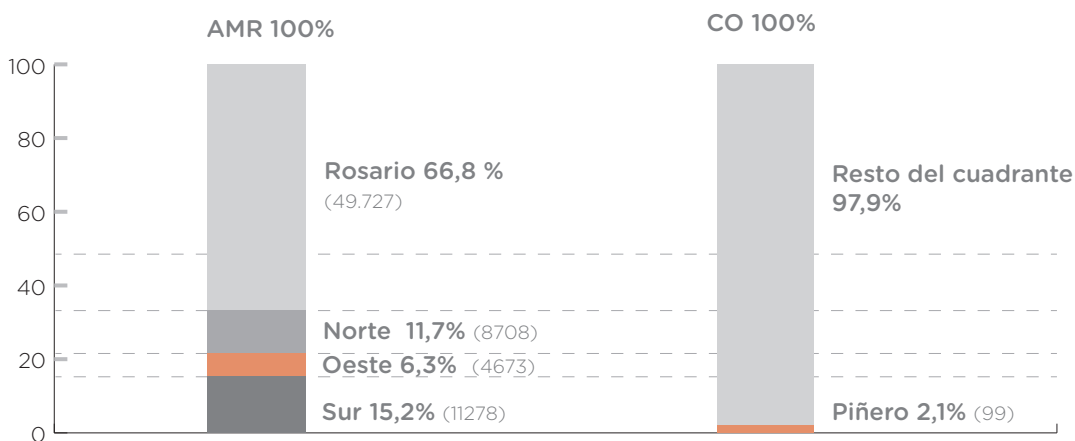
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	1,0 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	73 viviendas
Déficit por cohabitación	26 hogares
Total	99 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 25,58%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	295 viviendas
----------------------------------	---------------

La incidencia en el total de hogares es del 84,05%

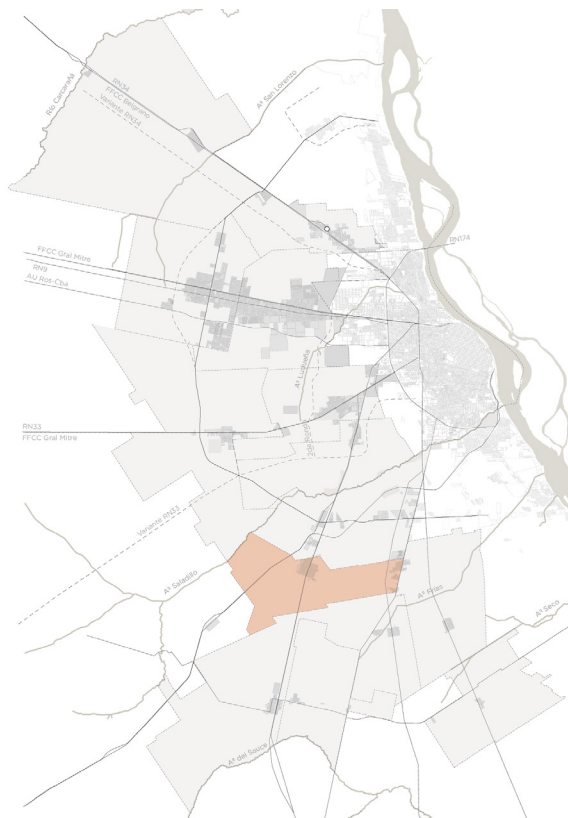
Déficit habitacional por hacinamiento	27 hogares
---------------------------------------	------------

La incidencia en el total de hogares es del 6,98%

Álvarez



Cuadrante Oeste



6.175 hab
CENSO 2010



6.985 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



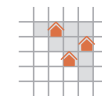
6.780 ha
Superficie Distrito



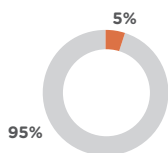
377,15 ha
Área Urbanizada



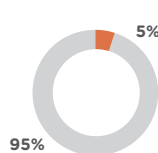
1.830 viviendas
en Área Urbanizada



4,9 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Álvarez en relación a la superficie del Cuadrante Oeste



Población de Álvarez en relación a la población del Cuadrante Oeste



20.869 m² de
Espacios verdes



3,0 m²/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Álvarez tiene una extensión territorial de 67.80 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 3,8 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 6.175 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 6985 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 11,9% (1991-2001) y del 12,0% (2001-2010). Este crecimiento es levemente menor a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,0% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 19 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 1,03 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Álvarez aporta el 5% de sus habitantes.

Álvarez, de planta urbana compacta desde el punto de vista morfológico, se estructura en torno a las vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre y la ruta provincial n° 20-S. Por la ruta provincial n° 20-S, al norte, se conecta con Piñero y, al sur, con Acebal. En su jurisdicción atraviesa la ruta provincial n° 14 y la ruta provincial n° 18, en torno a la cual se localizan urbanizaciones alejadas de la planta urbana, pero pertenecientes a Álvarez.

Tiene un carácter predominantemente agrícola-ganadero en sus áreas rurales, con alta proporción de cultivos extensivos de soja, trigo y maíz. Si bien su núcleo urbano tiene un marcado perfil residencial, también se destacan usos comerciales e industriales de relevancia, en especial el rubro de mueblería, el cual moviliza exportaciones nacionales e internacionales y la presencia de diversos equipamientos y servicios, principalmente vinculados a educación, cultura, deportes y salud.

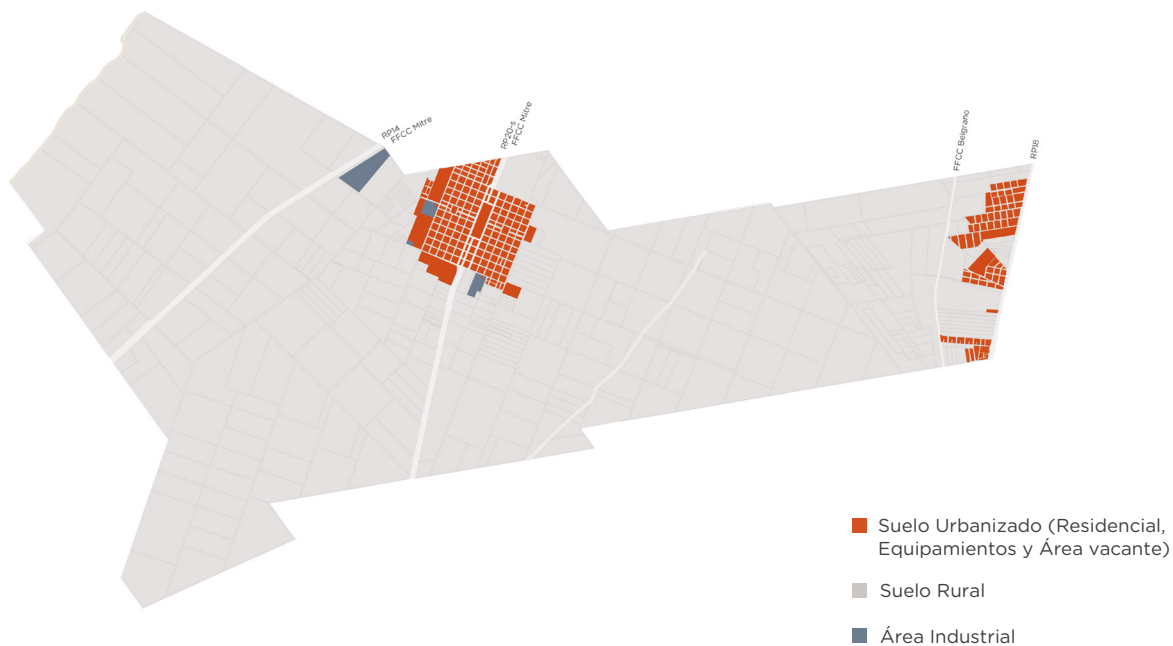
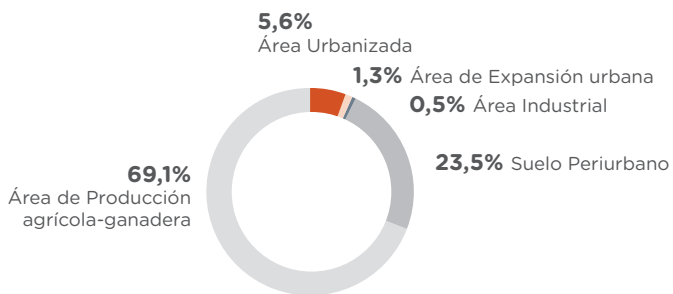
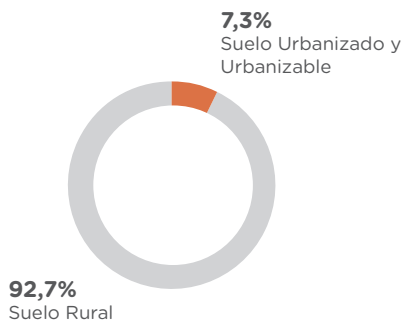
Álvarez



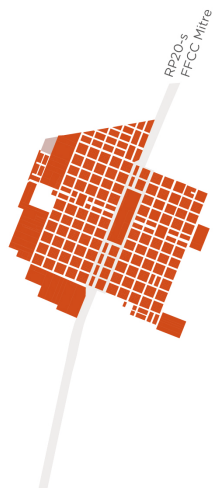
Suelo

Superficie Total del Distrito **6780 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	377,15 ha	466,64 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	89,49 ha	
	Área Industrial	31,45 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	1.593,61 ha	6.281,91 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	4.688,30 ha	



Álvarez



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 SAMCO



5 Educación
1 Esc. Nivel Primario
2 Jardines de Infantes
1 Esc. Nivel Secundario
1 Establecimientos para adultos



3 Deporte/
Recreación
3 Campings



16 Administración/
Servicios
7 Administrativo/Cultural
9 Servicios

Salud. SAMCO. **Educación.** Escuela Fiscal "Justina R. de Álvarez" N° 122 - Escuela Nac. de Comercio "Jorge Newbery" - EEMPA N° 1303 - Jardín de infantes N° 242 "Babataky". Escuela Particular Incorporada "Santa Justina N° 1112 - Escuela de Enseñanza Media Particular Incorporada "Santa Justina" N° 8154. **Deportivo - Recreativo.** Camping Club Atlético Unión. Camping Santa Rosa. Camping "El Gaucho". **Administrativos - Servicios.** Estación FFCC. Sociedad Italiana. Anexo Comunal. Comuna de Álvarez. Capilla Santa Rita. Parroquia San Nicolás. Biblioteca Carlos Guido y Spano. Playa de camiones. Cooperativa Agropecuaria. Cooperativa Agropecuaria. Cooperativa de agua potable. Cementerio. Planta de Tratamiento Cloacal. Cuartel de bomberos. Subcomisaría 3era. Estación de Servicios Montoani. Estación de Servicios Álvarez.



Infraestructura de Servicios *

*Se consideran Gas, Agua y Cloacas.

Provisión de Gas	Con Gas	50%
Provisión de Agua	Con Agua	57%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	27%
Estado de las Calles	Pavimento	15%
	Mejorado	9%
	Tierra	76%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

 0 Nula	42,76%
 1 Incipiente	9,18%
 2 Media	25,34%
 3 Alta	22,72%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles



Población

Población (CENSO 2010)	6.175 hab
Variación intercensal 2001 - 2010	12%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	6.985 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	19 hab/ha

12%

Variación intercensal 2001-2010



6.175 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



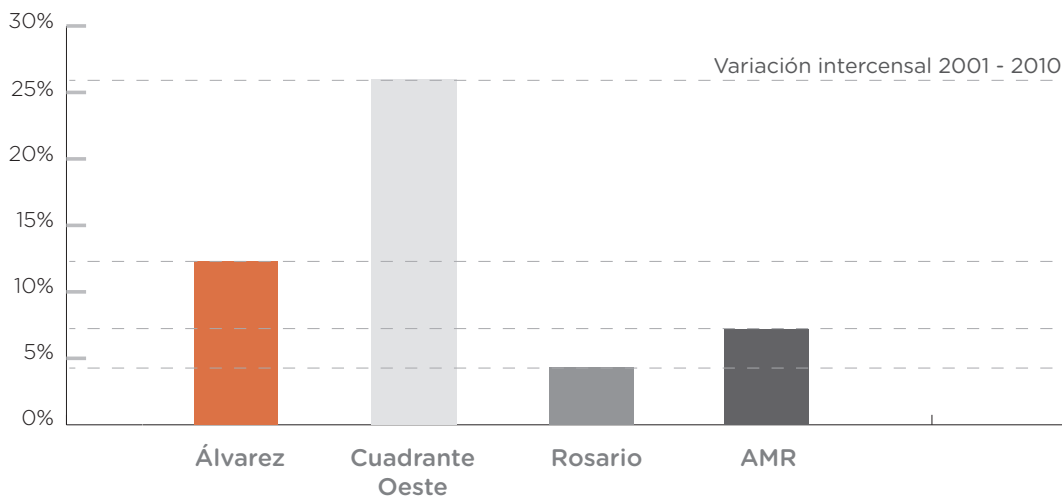
6.985 hab
Estimación 2020



19 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **19 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 18 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **45 años** su ocupación total. *

45 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	1.830 viviendas
-----------------	------------------------

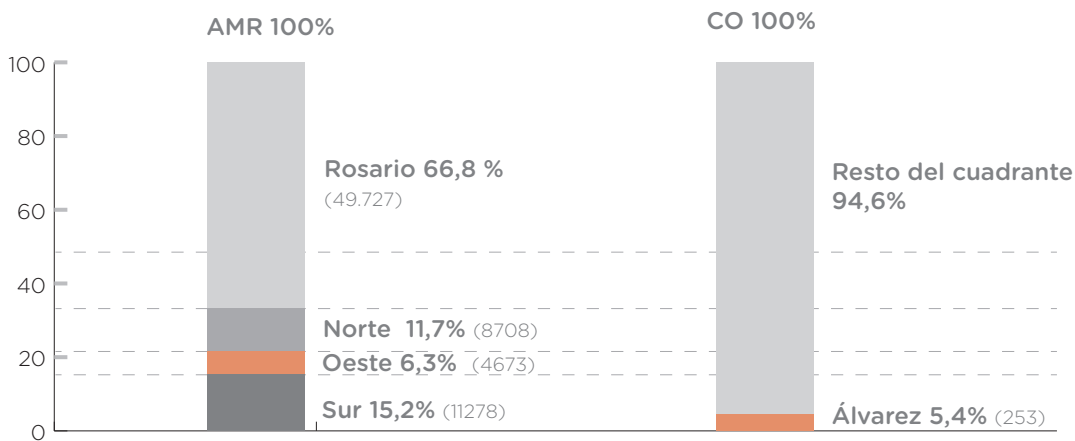
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	4,9 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	174 viviendas
Déficit por cohabitación	79 hogares
Total	253 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 13,18%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	1.350 viviendas
----------------------------------	-----------------

La incidencia en el total de hogares es del 70,35%

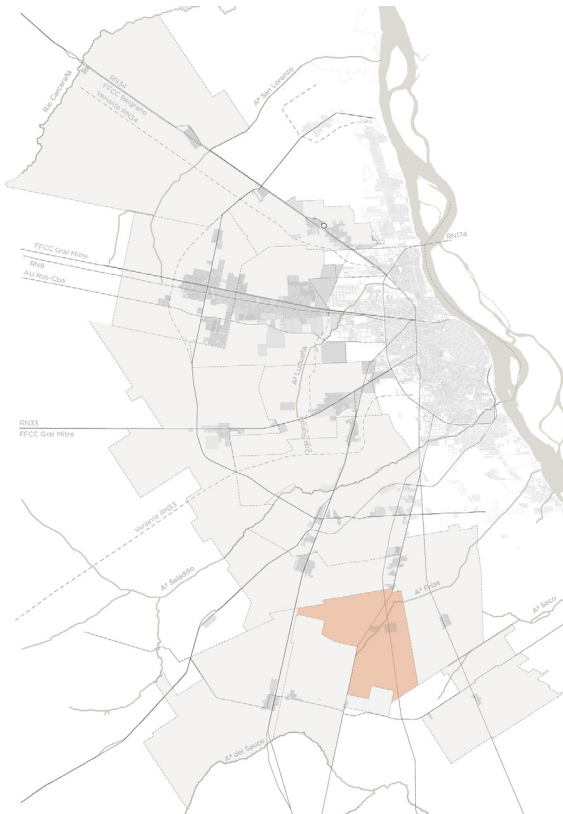
Déficit habitacional por hacinamiento	61 hogares
---------------------------------------	------------

La incidencia en el total de hogares es del 3,18%

Coronel Domínguez



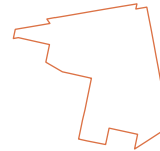
Cuadrante Oeste



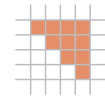
1.091 hab
CENSO 2010



1.441 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



6.050 ha
Superficie Distrito



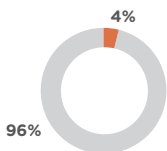
141,32 ha
Área Urbanizada



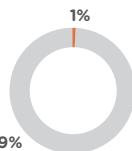
338 viviendas
en Área Urbanizada



2,4 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



96%
Superficie del Distrito
de Coronel Domínguez
en relación a la superfi-
cie del Cuadrante Oeste



99%
Población de Coronel
Domínguez en relación
a la población del
Cuadrante Oeste



98.584 m² de
Espacios verdes



68,4 m²/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Coronel Domínguez tiene una extensión territorial de 60,50 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 1,41 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 1091 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 1.441 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 1.400 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 14,93% (1991-2001) y del 28,8% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,0% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 10 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,24 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del CO Metropolitano, Coronel Domínguez aporta el 1,1% de sus habitantes.

Se destaca mayormente por sus actividades agropecuarias, como también así cuenta con industrias de maquinaria agrícola y con una planta de envasado de legumbres (localizadas junto a la planta urbana). Asimismo, registra dos núcleos urbanos definidos, separados entre sí, uno de carácter histórico, que surge a fines del siglo XIX en torno a la estación ferroviaria homónima y otro, denominado Santa Clara, loteo aprobado en la década de 1970, en relación con la ruta provincial N°18.

La comuna, de histórica vocación agrícola, mayormente dedicada al cultivo de soja, trigo, maíz y lenteja; también tiene un creciente perfil metalúrgico abocado a la fabricación y venta de maquinarias agrícolas. En las últimas décadas, se posiciona con una fuerte identidad de “barrio jardín”, especialmente con relación al loteo residencial Santa Clara.

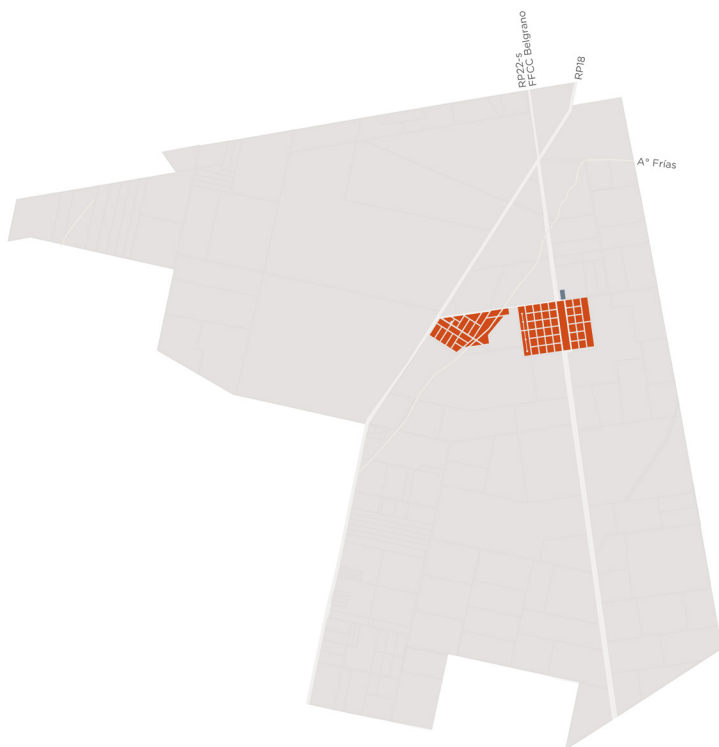
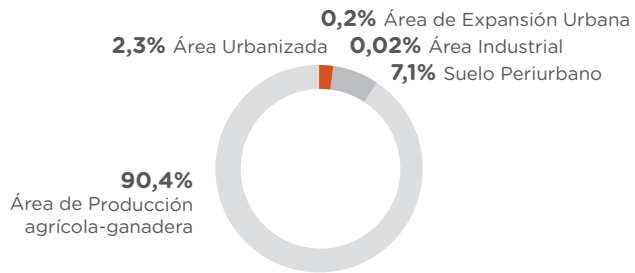
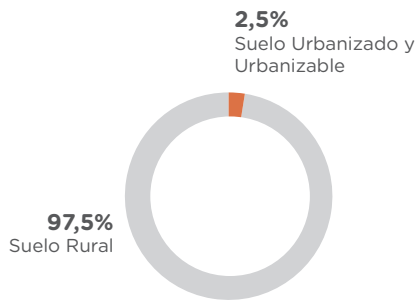
Coronel Domínguez



Suelo

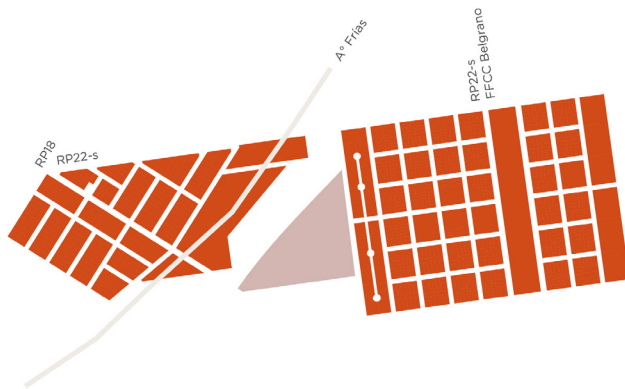
Superficie Total del Distrito **6.050 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	141,32 ha	152,66 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	11,34 ha	
	Área Industrial	1,02 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	426,76 ha	5.896,3 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	5.469,56 ha	



- Suelo Urbanizado (Residencial, Equipamientos y Área vacante)
- Suelo Rural
- Área Industrial

Coronel Domínguez



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 CAP



4 Educación
1 Esc. Nivel Primario
1 Jardín de Infantes
1 Esc. Nivel Secundario
1 Establecimiento para adultos



2 Deporte/
Recreación
1 Club
1 Camping



5 Administración/
Servicios
3 Administrativo/Cultural
2 Servicios

Salud. Centro de Salud. **Educación.** Escuela Provincial N° 6060 Núcleo Secundario Rural N° 2270 EEMPA N° 7241. **Deportivo - Recreativo.** Club S. C y D Cnel. Domínguez. Camping Comunal. **Administrativos - Servicios.** Comuna Cnel. Domínguez. Estación FFCC Belgrano. Iglesia "Santa Clara de Asís". Agua Potable. Subcomisaría 14.



Infraestructura de Servicios *

*Se consideran Gas, Agua y Cloacas.

Provisión de Gas	Con Gas	13%
Provisión de Agua	Con Agua	68%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
Estado de las Calles	Pavimento	42%
	Mejorado	57%
	Tierra	1%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

0 Nula	31,43%
1 Incipiente	55,76%
2 Media	12,81%
3 Alta	0%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Coronel Domínguez



Población

Población (CENSO 2010)	1.091 hab
Variación intercensal 2001 - 2010	28,8%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	1.441 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	10 hab/ha

28,8%

Variación intercensal 2001-2010



1.091 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



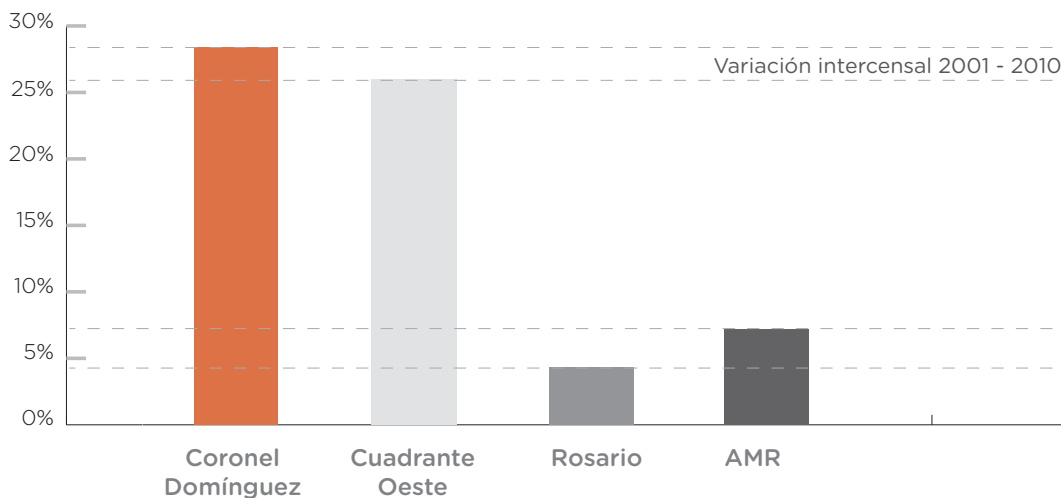
1.441 hab
Estimación 2020



10 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de 28,8 hab/ ha. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en 60 hab/ ha la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría 15 años su ocupación total. *

15 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Coronel Domínguez



Vivienda

87

Vivienda

338 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

2,4 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva

32 viviendas

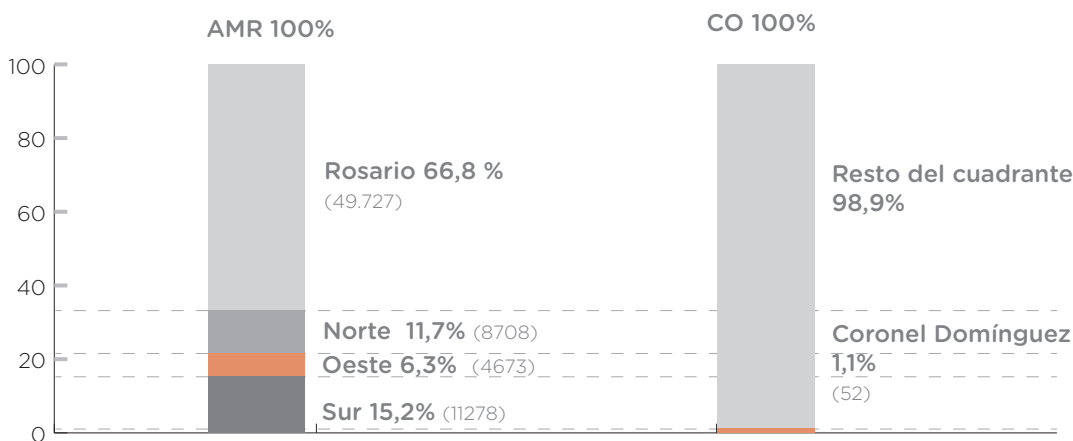
Déficit por cohabitación

20 hogares

Total

52 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,33%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

265 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 78,40%

Déficit habitacional por hacinamiento

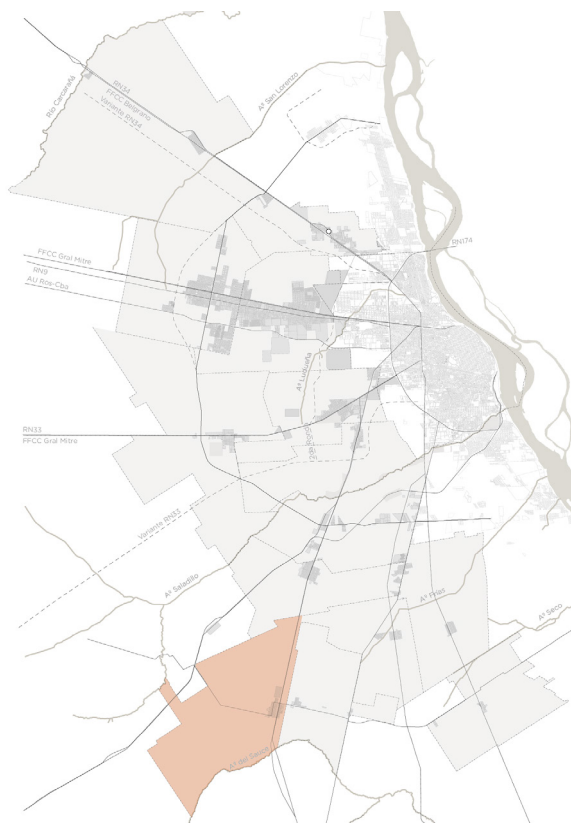
9 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 2,48%

Acebal



Cuadrante Oeste



5.377 hab
CENSO 2010



5.998 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



12.210 ha
Superficie Distrito



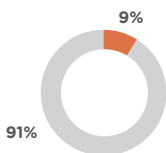
205,38 ha
Área Urbanizada



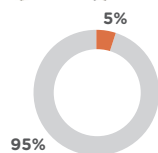
1.586 viviendas
en Área Urbanizada



7,7 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Acebal en relación a la superficie del Cuadrante Oeste



Población de Acebal en relación a la población del Cuadrante Oeste



112.166 m² de
Espacios verdes



18,7 m²/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Acebal tiene una extensión territorial de 122,10 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 2 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 5.377 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 5.998 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 6.000 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 13,06% (1991-2001) y del 10,5% (2001-2010). Este crecimiento es levemente menor a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y de 26,00% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 29 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0.49 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Acebal aporta el 5% de sus habitantes.

La planta urbana es compacta con una notable impronta residencial que se destaca por el buen nivel de equipamientos: la presencia de los clubes donde la comunidad recibe gran cantidad de turistas atraídos por las competencias deportivas y la presencia de escuelas públicas, principalmente la técnica, que recibe estudiantes de los pueblos cercanos.

Su principal actividad productiva es la agrícola, dada su gran extensión de suelo rural. No obstante, también se realizan actividades industriales, destacándose la producción de cartón, textil y metalúrgica. Sobresalen especialmente las industrias del calzado que distinguen a la localidad en la región.

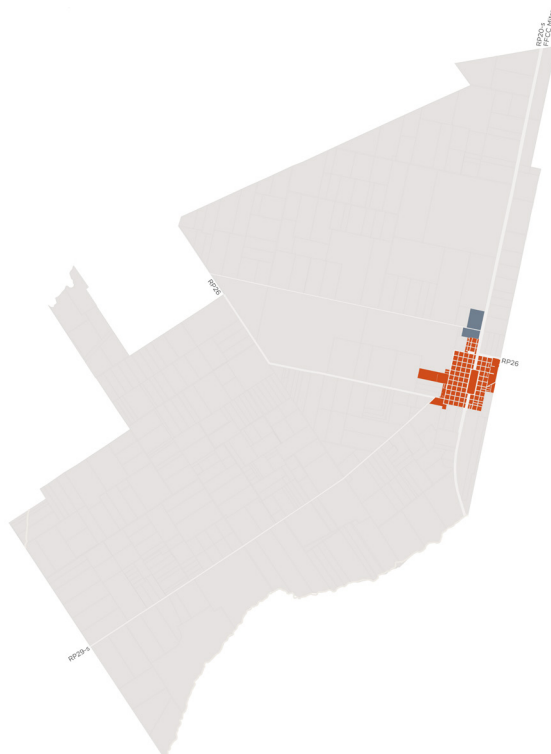
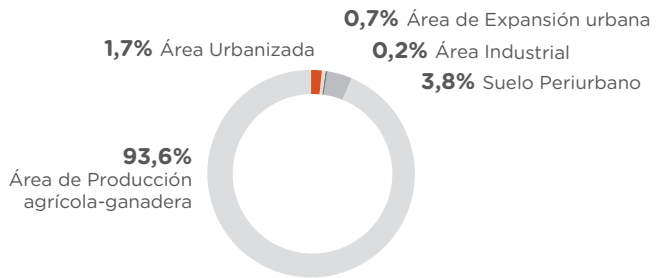
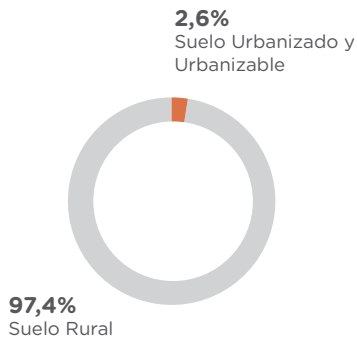
Acebal



Suelo

Superficie Total del Distrito 12.210 ha

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	205,38 ha	284,80 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	79,42 ha	
	Área Industrial	29,59 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	463,99 ha	11.895,61 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	11.431,62 ha	





- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



4 Salud

- 1 SAMCO 1
- 1 Clínicas 1
- 2 Geriátricos 2



4 Educación

- 1 Esc. Nivel Primario
- 1 Jardines de Infantes
- 2 Esc. Nivel Secundario



4 Deporte/Recreación

- 3 Clubes
- 1 Escuelas deportivas



16 Administración/Servicios

- 7 Administrativo/Cultural
- 9 Servicios

Salud. SAMCO. Clínica Acebal. Geriátrico. Geriátrico. **Educación.** Escuela Primaria N° 74 "María Saa Pereyra de Acebal". Establecimiento de Educación Secundaria Orientada N° 412 "María Moreno". Escuela Técnica N° 449 "Pago de los Arroyos" EMPA. Jardín de infantes N° 183 "Roque Nosetto". **Deportivo - Recreativo.** Club Atlético Acebal. Club Atlético Estrella del Sur. Tiro Federal Argentino. Escuela Comunitaria de Fútbol Infantil. **Administrativos - Servicios.** Estación Ferrocarril. Comuna de Acebal. Centro Cultural Comunitario. Sociedad Italiana. Parroquia Santo Domingo de Guzmán. Centro de Jubilados. Biblioteca Pública "José Malet". Juzgado de Paz. Cooperativa de Luz. Comisaría N° 28. Bombero Voluntarios Acebal. Banco de Santa Fe. Banco Macro. Cementerio. Estación Reguladora de Presión de Gas. Planta de tratamiento cloacal.



Infraestructura de Servicios *

*Se consideran Gas, Agua y Cloacas.

Provisión de Gas	Con Gas	91%
Provisión de Agua	Con Agua	97%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	96%
Estado de las Calles	Pavimento	61%
	Mejorado	33%
	Tierra	6%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	0,96%
1 Incipiente	3,01%
2 Media	5%
3 Alta	91,03%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Acebal



Población

Población (CENSO 2010)	5.377 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	10,5 %
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	5.998 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	29 hab/ha

10,5%

Variación intercensal 2001-2010



5.377 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



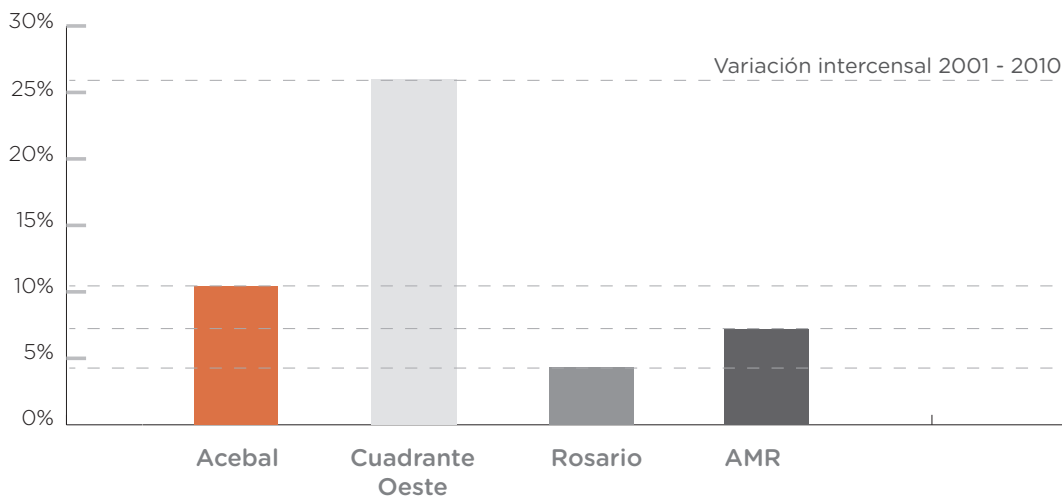
5.998 hab
Estimación 2020



29 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **29 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 30 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **51 años** su ocupación total. *

51 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	1.586 viviendas
-----------------	------------------------

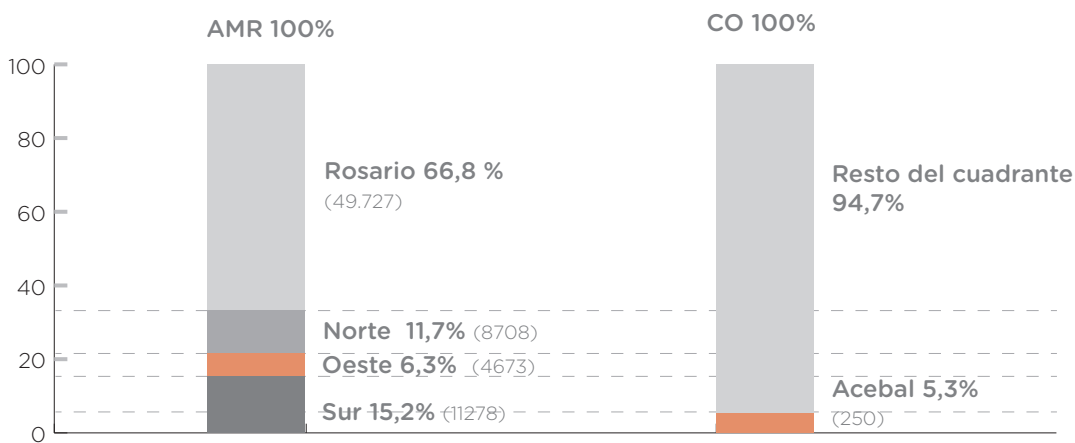
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	7,7 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	95 viviendas
Déficit por cohabitación	155 hogares
Total	250 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,29%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	709 viviendas
----------------------------------	---------------

La incidencia en el total de hogares es del 44,70%

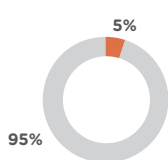
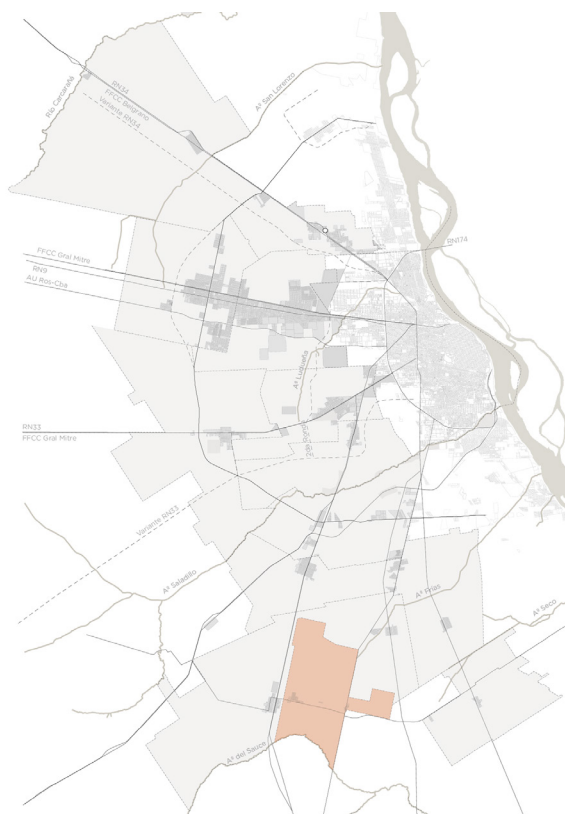
Déficit habitacional por hacinamiento	34 hogares
---------------------------------------	------------

La incidencia en el total de hogares es del 1,94%

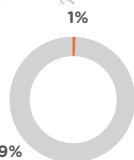
Carmen del Sauce



Cuadrante Oeste



Superficie del Distrito de Carmen del Sauce en relación a la superficie del Cuadrante Oeste



Población de Carmen del Sauce en relación a la población del Cuadrante Oeste



La localidad de Carmen del Sauce tiene una extensión territorial de 66,20 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 0,5 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 889 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 850 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 5,58% (1991-2001) pero tuvo una disminución poblacional del 4% (variación intercensal 2001-2010), este crecimiento es muy bajo en relación a la variación intercensal promedio en las localidades del Cuadrante Oeste Metropolitano, que ha sido de un 20,52%, entre 1991 y 2001 y difiere rotundamente de la variación de 12.3% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 17 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,13 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Carmen del Sauce aporta el 0,95% de sus habitantes.

Carmen del Sauce presenta un notable valor histórico y patrimonial para la región, ha sido declarada por el Gobierno de la provincia de Santa Fe como “Lugar de interés histórico provincial”. Se destaca, en especial, la iglesia Ntra. Sra. del Carmen, cuya construcción se inicia en 1872 y en el 2003 se declara Monumento Histórico Provincial. Esta localidad posee una importante extensión de suelo rural, por lo que predominan las actividades vinculadas a la agricultura extensiva y el acopio de cereales. Está atravesada por la RP N°26 y la RP N°18, en torno a la cual se localiza el Paraje Cuatro Esquinas que se ubica a 4 km del centro urbano principal y pertenece a la jurisdicción de la comuna. Si bien su núcleo urbano presenta un marcado perfil residencial, se destacan usos industriales del rubro cerealero cuyos silos e instalaciones se ubican mayoritariamente en el paraje.

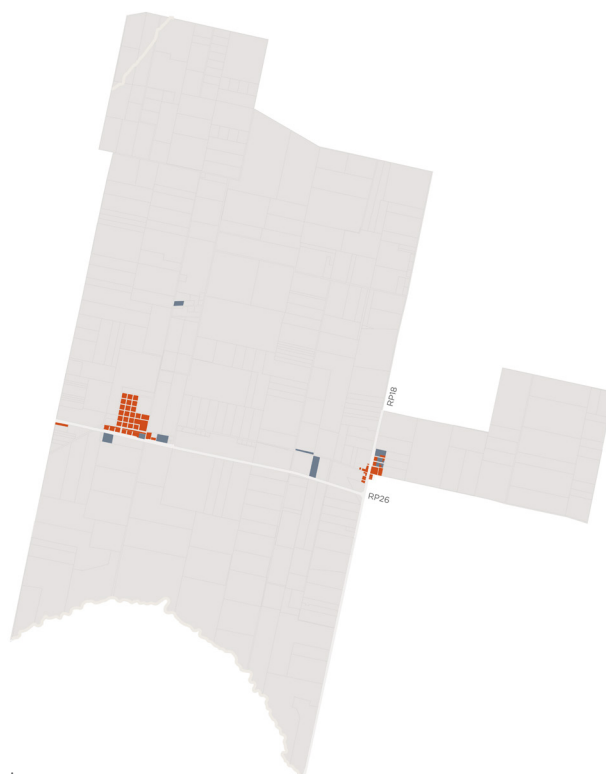
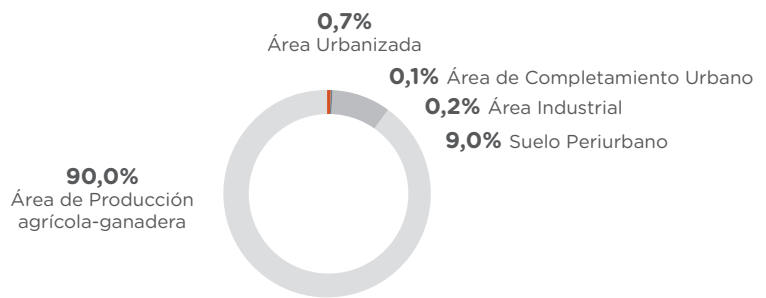
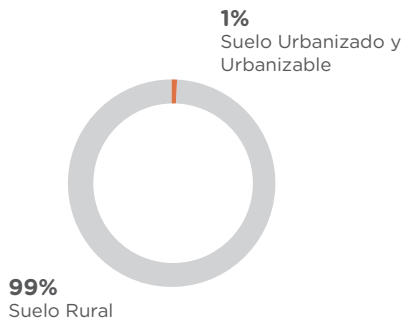
Carmen del Sauce



Suelo

Superficie Total del Distrito **6.620 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	49,15 ha	53,60 ha
	Área de Completamiento urbano	4,45 ha	
	Área de Expansión urbana		
Suelo Rural	Área Industrial		15,10 ha
	Área Periurbana	595,78 ha	6.551,3 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	5.955,52 ha	



Carmen del Sauce



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



- 2** Salud
- 1 Centro de atención primaria
 - 1 Geriátricos



- 5** Educación
- 2 Esc. Nivel Primario
 - 2 Jardines de Infantes
 - 1 Esc. Nivel Secundario



- 3** Deporte/Recreación
- 3 Clubes



- 10** Administración/Servicios
- 3 Administrativo/Cultural
 - 7 Servicios

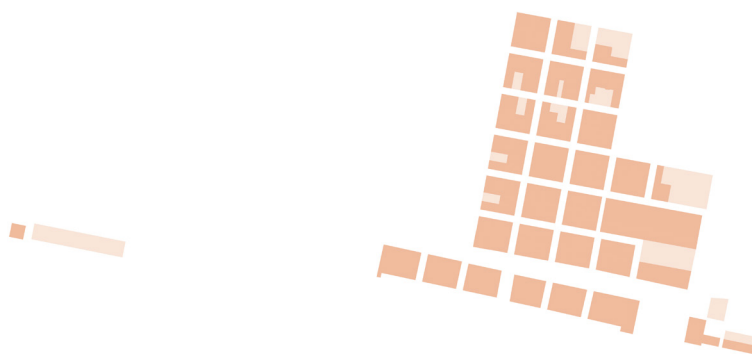
Salud. Dispensario. Geriátrico Dulce Atardecer. **Educativo.** Escuela N° 123 "General José de San Martín" NRES Orientada N° 270. Escuela N° 6282 "Domingo Matheu". **Deportivo - Recreativo.** Playón Deportivo Comunal. SUM Comunal. Club Soc. y Dep. Carmen del Sauce. **Administrativos - Servicios.** Comuna de Carmen del Sauce. Iglesia Nuestra Señora del Carmen. Capilla Nuestra Señora del Rosario de San Nicolás. Cementerio. Comisaría Sub 25. Sala Velatoria. Corralón Comunal. Cooperativa agropecuaria AFA. Estación de servicio ONAS CAPSA. Estación de Servicio Los Vascos SRL.

Carmen del Sauce



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	0%
Provisión de Agua	Con Agua	74%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
Estado de las Calles	Pavimento	27%
	Mejorado	59%
	Tierra	14%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	24,34%
1 Incipiente	75,66%
2 Media	0%
3 Alta	0%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Carmen del Sauce



Población

Población (CENSO 2010)	889 hab
Variación intercensal 2001 - 2010	-4,1 %
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	850 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	17 hab/ha

-4,1%

Variación intercensal 2001-2010



889 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)

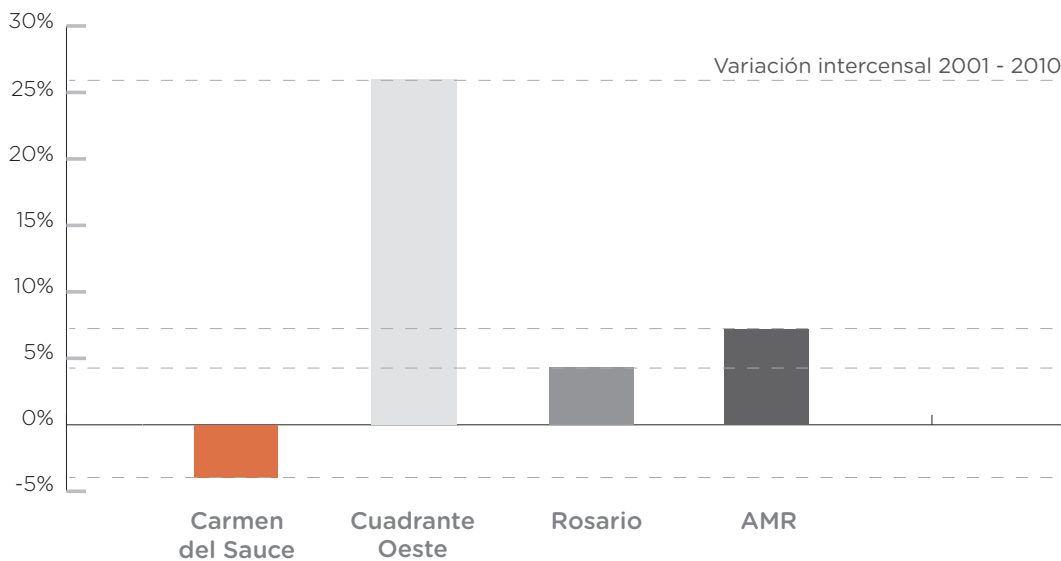


850 hab
Estimación 2020



17 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de 17 hab/ ha. Para obtener metodológicamente una proyección que determine el tiempo de ocupación estimado del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, se necesita el dato del crecimiento poblacional de la última variación intercensal. Esta localidad registra un decrecimiento demográfico por lo cual no se puede obtener un dato proyectivo positivo; entre 2001 y 2010 su población decreció 4,1%.



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Carmen del Sauce



Vivienda

Vivienda	250 viviendas
-----------------	----------------------

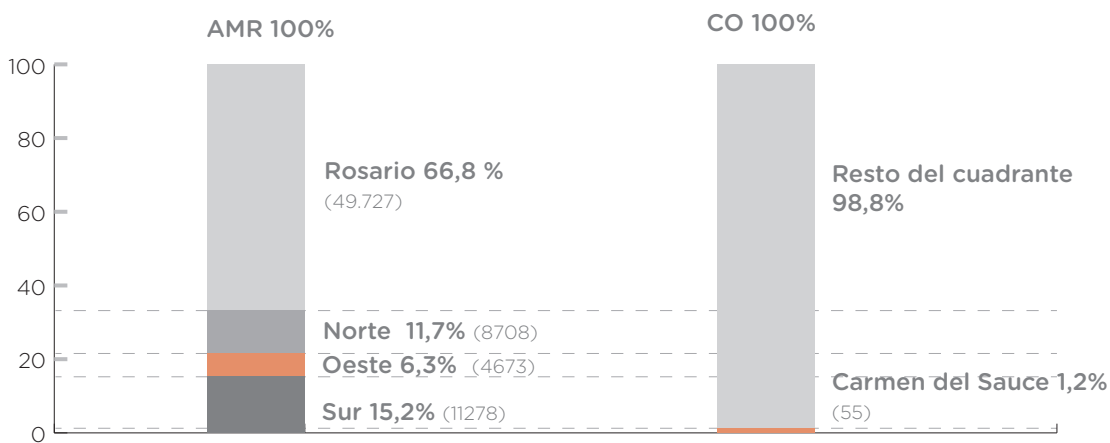
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	5,1 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	52 viviendas
Déficit por cohabitación	3 hogares
Total	55 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 21,74%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	219 viviendas
----------------------------------	---------------

La incidencia en el total de hogares es del 87,60%

Déficit habitacional por hacinamiento	8 hogares
---------------------------------------	-----------

La incidencia en el total de hogares es del 3,16%

Villa Gobernador Gálvez



Corredor Sur



80.769 hab
CENSO 2010



87.988 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



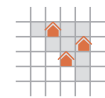
3.090 ha
Superficie Distrito



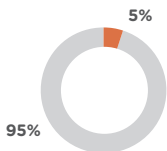
1.533,17 ha
Área Urbanizada



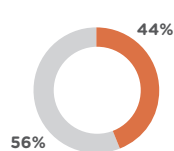
19.425 viviendas
en Área Urbanizada



12,7 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Villa Gdor. Gálvez en relación a la superficie del Corredor Sur



Población de Villa Gdor. Gálvez en relación a la población del Corredor Sur



542.634 m2 de
Espacios verdes



6,2 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Villa Gobernador Gálvez tiene una extensión territorial de 30,90 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 15,3 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 80.769 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 87.988 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 18,4% (1991-2001) y del 8,2% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 57 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 31,42 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Villa Gobernador Gálvez aporta el 65,53% de sus habitantes.

VGG tiene una posición estratégica dentro del Corredor Sur Metropolitano, debido a la cercanía territorial a los centros de altos estudios, investigación e innovación. Cuenta con un entorno favorable para el desarrollo de sinergias productivas de calidad.

El municipio resulta un polo productivo industrial de gran relevancia; estos usos ocupan una gran proporción de la planta urbana -destacándose la industria frigorífica, metalmecánica y la elaboración y procesamiento de alimentos y bebidas- y conforman la base económica de sustento de la ciudad, generando fuentes de trabajo y empleo para su población. Junto a la comuna de Alvear, se constituye como polo industrial del Corredor Sur Metropolitano. Además, se agrega la presencia de los cursos de agua del arroyo Saladillo y el río Paraná que le otorgan un atractivo especial para el desarrollo de nuevos espacios públicos.

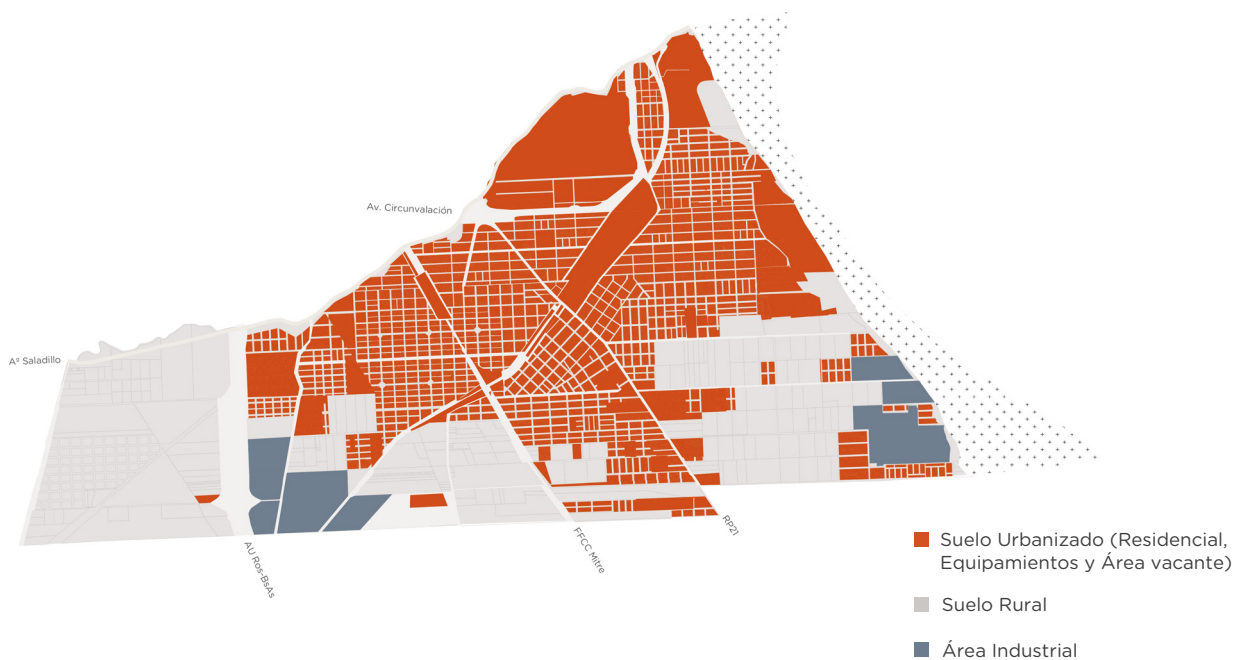
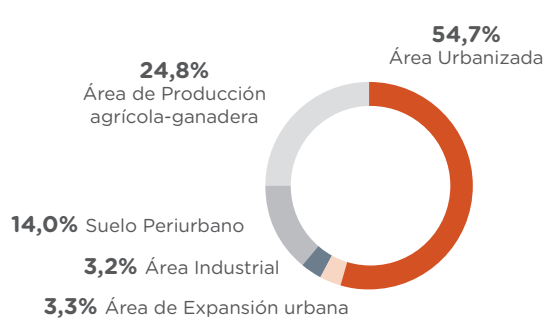
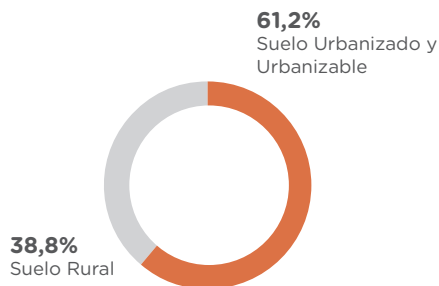
Villa Gobernador Gálvez

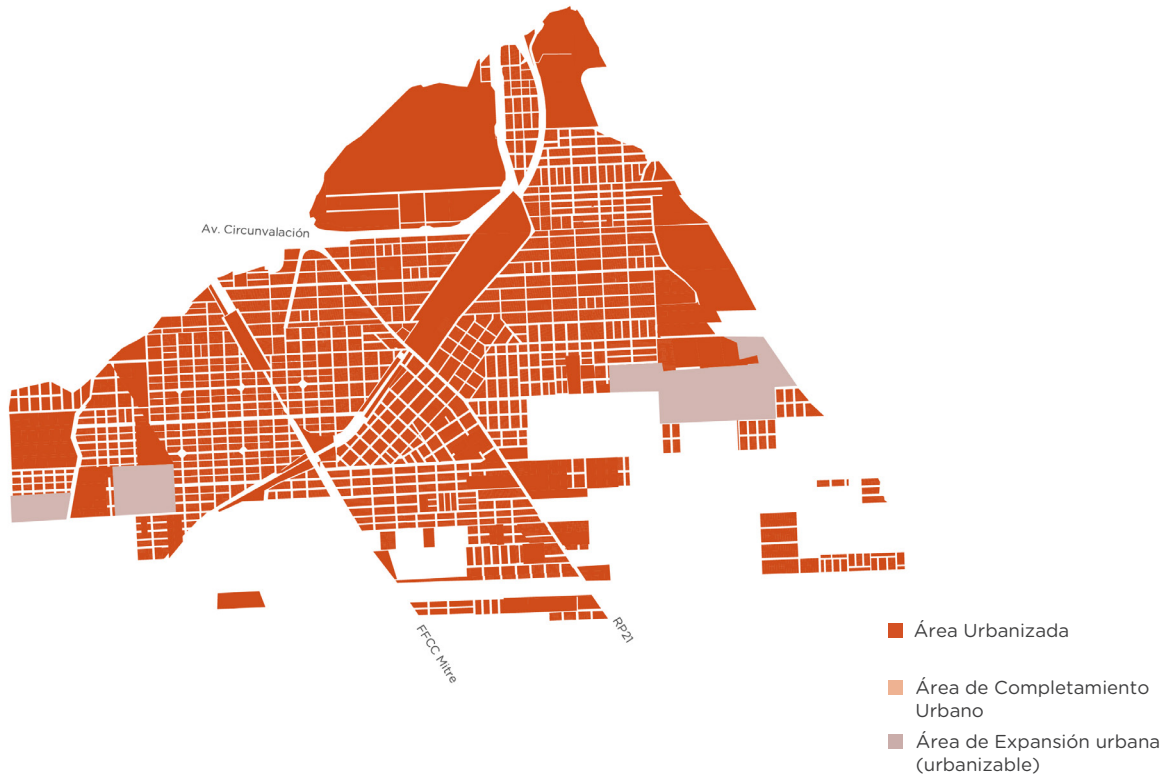
Suelo

Superficie Total del Distrito **3.090 ha**

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	1.533,17 ha	1.625,07 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	91,90 ha	
	Área Industrial	88,80 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	391,16 ha	1.086,13 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	694,97 ha	





Política de Suelo Actual

Equipamientos



15 Salud
14 CAP
1 Hospital



44 Educación
11 Jardines de Infantes
18 Esc. Nivel Primario
11 Esc. Nivel Secundario
2 Esc. Secundaria Técnica
2 Escuelas Especiales



7 Deporte/
Recreación
7 Clubes

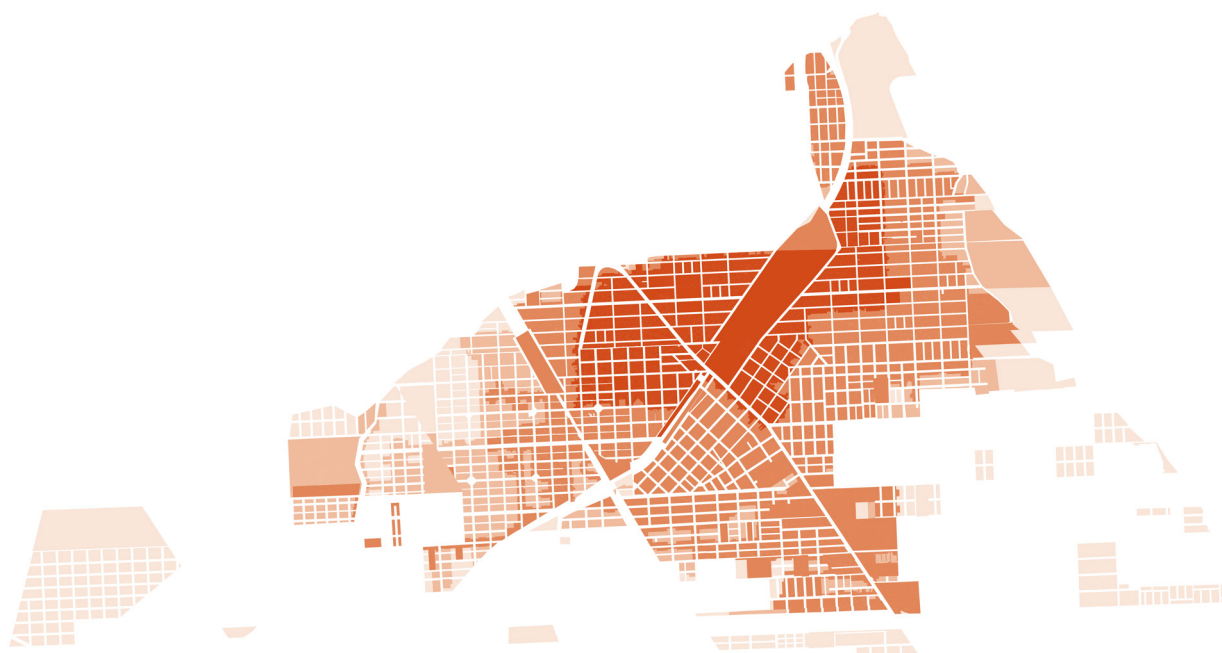


6 Administración/
Servicios
3 Administrativo/Cultural
3 Servicios

Salud. Hospital Dr. Anselmo Gamen. Centro de Salud María Auxiliadora. Centro de Salud Cic Itatí. Centro de Salud San Martín. Centro de Salud San Enrique. Centro de Salud 17 de Octubre. Centro de Salud N°11 Pueblo Nuevo. Centro de Salud Barrio Talleres. Centro de Salud Constancio Vigil. Centro de Salud Niño Jesús. Centro de Salud Barrio Mortelari. Centro de Salud Evita. Centro de Salud Ing. Mosconi. Centro de Salud 20 de Junio. Centro de Salud Andreau Villa. **Educación.** Escuela N°1054 y E.E.M.P.I. N° 8060 Teodolina Fernández de Alvear. Escuela N° 132 Asamblea del Año XIII. Escuela N° 136. Escuela N° 6418. Escuela N°1204 Ing. Enrique Mosconi. Escuela N°1266 Juana Azurduy. Escuela N°1281 Dra. Cecilia Grierson. Escuela N°1330 Lisandro de la Torre. E.E.S. N°556. Escuela Primaria Rafael Obligado N°1117. Escuela E.E.M. N°680. Escuela Primaria Alicia Moreau de Justo N°1271. Anexo E.E.M. N°515. E.E.M. N°364 Soldado Aguirre. E.E.M. N°516 Leticia Cossettini. E.E.S. N°3149 Santa Clara de Asís. E.E.S. N° 3162 y Escuela Part. Incorp. N° 1425 Nuestra Sra. de la Paz. E.E.T. N°485 Vicecomodoro Marambio. E.E.T. N°680 Dr. Mariano Moreno. E.E.T.P.I. N°8235 Ing. Enrique Gomara. Escuela Especial N°2066 San Francisco de Asís. Escuela Especial para Niños Sordos e Hipoacústicos N°2119. Escuela Media N°448 Perito Moreno. Escuela N°1093 y Escuela N° 8168 Nra Sra del Sagrado Corazón. Escuela N°100 José Ingenieros. Escuela N°1148 Martín Miguel de Güemes. Escuela N°1241 Batería Libertad. Escuela N°1243 José Pedroni. Escuela N°1270 Brigadier Estanislao López. Escuela N°124 Isidro Aliau. Escuela N°1315 Cooperación. Escuela N°1316 San Francisco de Asís. **Deportivo - Recreativo.** Club Villa Diego. Club Talleres. Club Defensores de Belgrano. Predio Central Córdoba. Club Coronel Aguirre. Club Defensores. Club General Paz. **Administrativos - Servicios.** Municipalidad. Anfiteatro. Centro cultural. Plantas transmisoras de tv y radio. Basural. Cementerio.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	57%
	Sin Gas	43%
Provisión de Agua	Con Agua	87%
	Sin Agua	13%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	23%
	Sin Cloacas	77%
Estado de las Calles	Pavimento	48%
	Mejorado	2%
	Tierra	50%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

Nivel	Porcentaje
0 Nula	11,42%
1 Incipiente	16,32%
2 Media	49,80%
3 Alta	22,47%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Villa Gobernador Gálvez



Población

Población (CENSO 2010)	80.769 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	8,2%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	87.988 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	57 hab/ha

8,2%

Variación intercensal 2001-2010



80.769 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



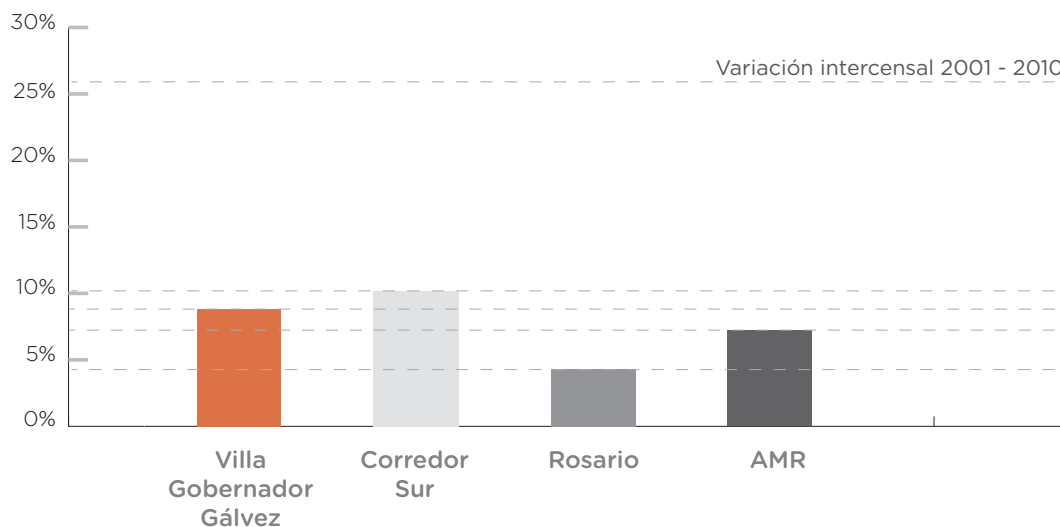
87.988 hab
Estimación 2020



57 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **57 hab/ ha**, la cual se aproxima a la densidad óptima para áreas urbanizadas, fijada en **60 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 9 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico.

9 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Vivienda

Vivienda	19.425 viviendas
-----------------	-------------------------

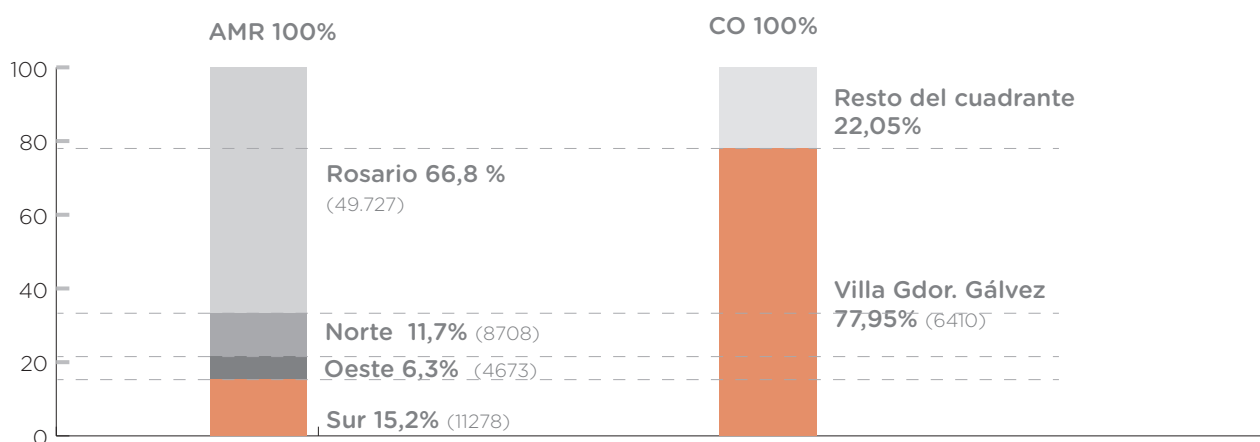
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	12,7 viv/ha
---	-------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	4.273 viviendas
Déficit por cohabitación	2.137 hogares
Total	6.410 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 28,72%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	15.504 viviendas
----------------------------------	-------------------------

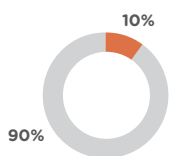
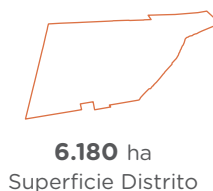
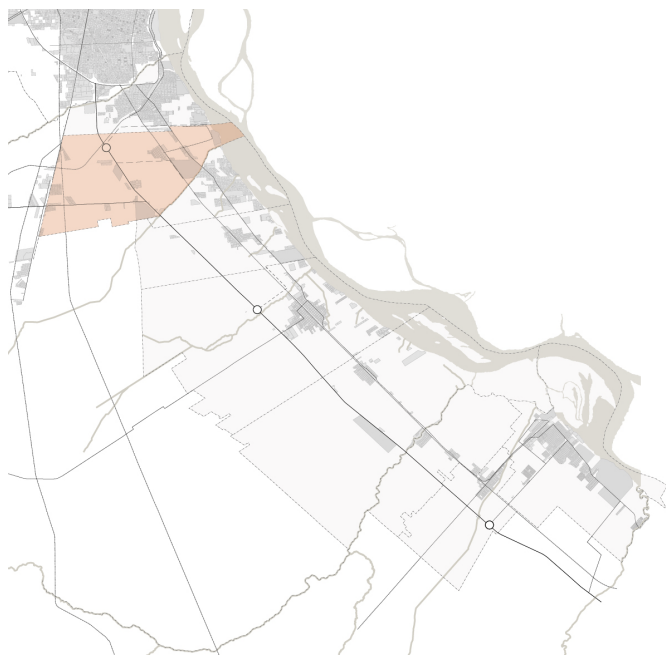
La incidencia en el total de hogares es del 69,46%

Déficit habitacional por hacinamiento	1.215 hogares
---------------------------------------	----------------------

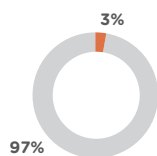
La incidencia en el total de hogares es del 5,44%

Alvear

Corredor Sur



Superficie del Distrito de Alvear en relación a la superficie del Corredor Sur



Población de Alvear en relación a la población del Corredor Sur



La localidad de Alvear tiene una extensión territorial de 61,80 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 5,5 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 4.451 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 6162 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 24,13% (1991-2001) y del 34,3% (2001-2010). Este crecimiento es alto en relación a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 11 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 1,03 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Alvear aporta el 3% de sus habitantes.

El núcleo fundacional de Alvear se desarrolló en forma compacta en torno al trazado de las vías del ferrocarril Mitre y la estación. El resto de las urbanizaciones se han alejado de él localizándose en forma dispersa en el territorio comunal, evidenciando hoy un proceso sumamente disgregado. La paulatina radicación de grandes industrias ha sido el resultado de un proceso relativamente reciente que se consolida con el desarrollo de su parque industrial, la instalación de infraestructuras portuarias y la radicación de la planta de General Motors y empresas afines. El peso que adquieren estas implantaciones productivas le confieren a la comuna un perfil marcadamente industrial, lo que la diferencia del resto de los núcleos urbanos del Corredor Sur, y hace que prevalezca una dinámica de interdependencia funcional entre la comuna y Rosario.

Cuenta con importantes equipamientos comunitarios para su escala, de construcción reciente.

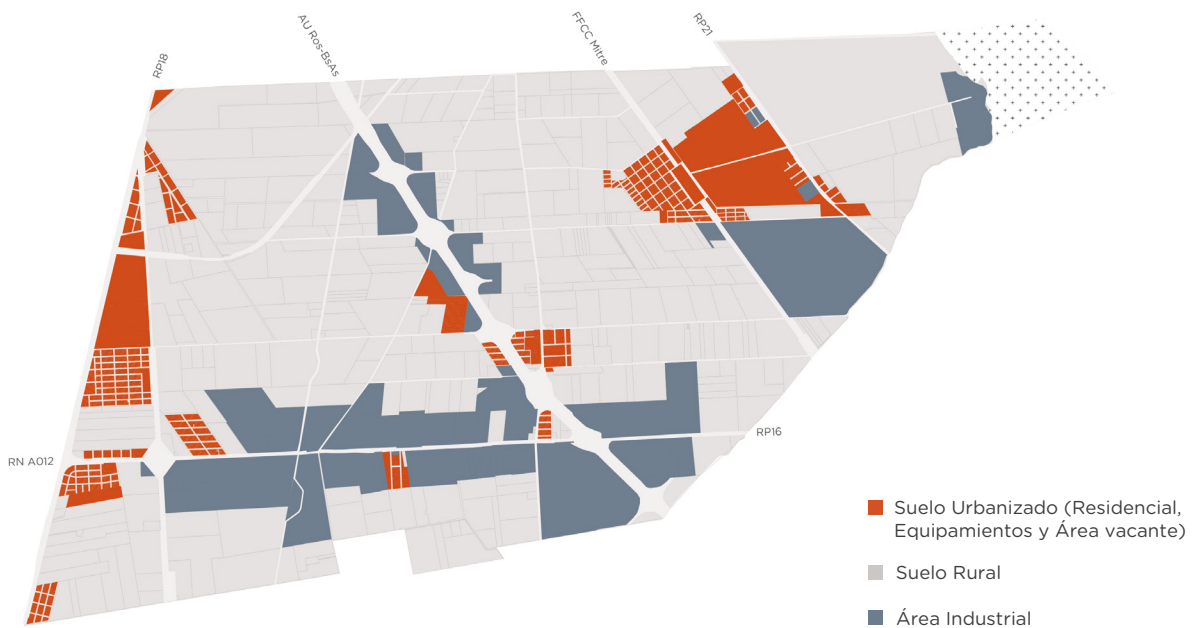
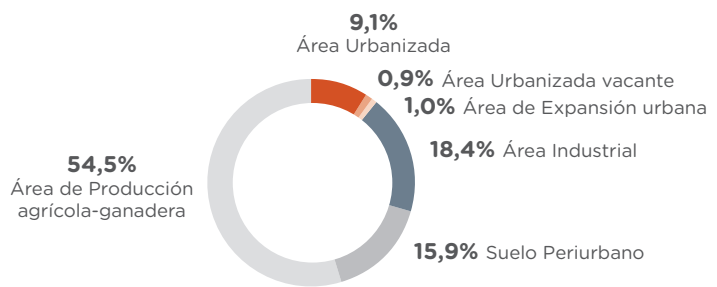
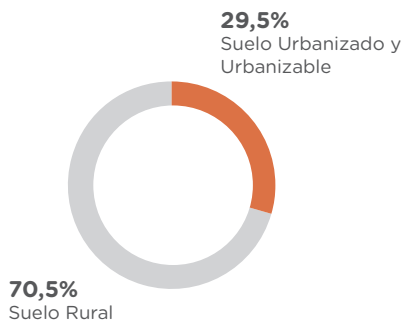


Suelo

Superficie Total del Distrito	6.180 ha
--------------------------------------	-----------------

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	546,42 ha	662,39 ha
	Área de Completamiento urbano	56,72 ha	
	Área de Expansión urbana	59,25 ha	
	Área Industrial		1.104,78 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	955,36 ha	4.222,83 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	3.267,47 ha	





Política de Suelo Actual

Equipamientos



4 Salud
4 CAP



9 Educación
2 Jardines de Infantes
2 Esc. Nivel Primario
3 Esc. Nivel Secundario
2 Establ. para adultos



6 Deporte/
Recreación
2 Clubes
2 Playón deportivo
1 Polideportivo
1 Aeroclub



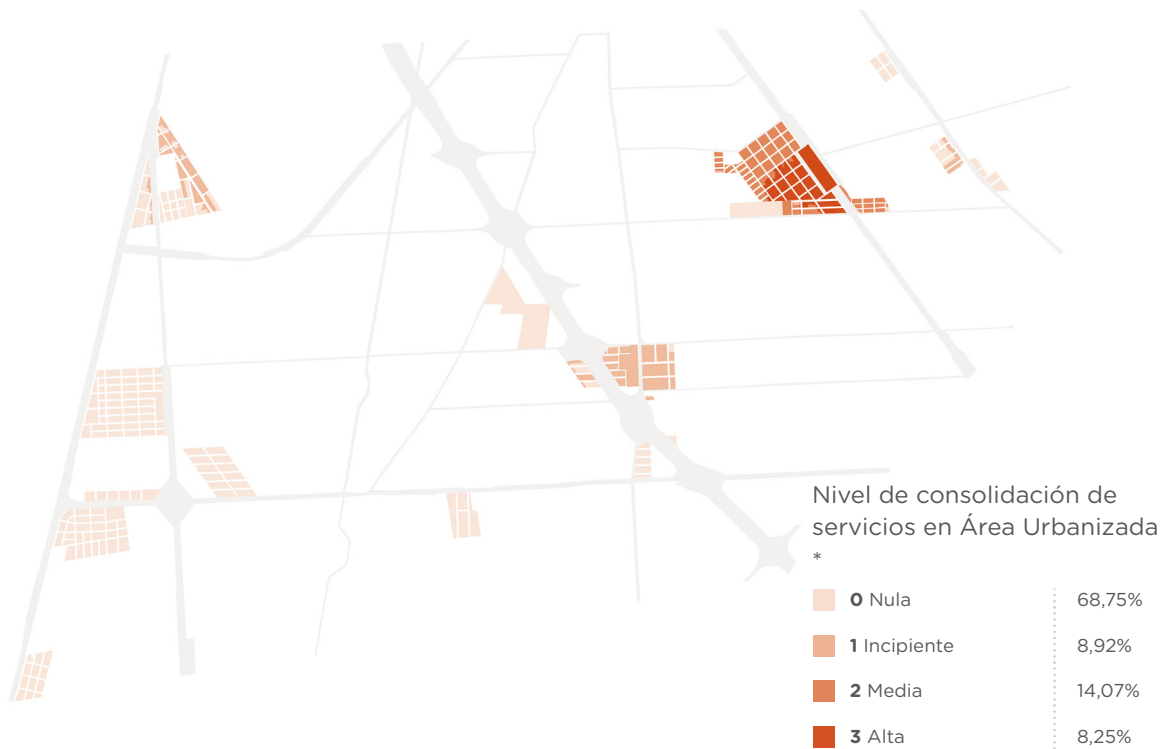
2 Administración/
Servicios
2 Administrativo/Cultural

Salud. Dispensario Bajo Paraná. Dispensario La Carolina. Dispensario Arbillá. CAPSF. **Educación.** Escuela Gral. Las Heras. Escuela Anexo Rural 1401. Escuela Gendarme Argentino N° 6038. EEMPA. CAEBA. Escuela Comercial Alvear. Escuela 606. **Deportivo - Recreativo.** Playón Deportivo Loteo El Rodeo. Aeroclub Rosario. Club Renato Cesarini. Playón Deportivo Ex Combatiente Ramón Verón. Polideportivo Centenario. Club Social y Deportivo Alvear. **Administrativos - Servicios.** Edificio Comunal. Capilla Nuestra Señora de la Merced.



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	22%
Provisión de Agua	Con Agua	32%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	9%
Estado de las Calles	Pavimento	4%
	Mejorado	59%
	Tierra	37%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles



Población

Población (CENSO 2010)	4.451 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	34,3%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	6.162 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	11 hab/ha

34,3%

Variación intercensal 2001-2010



4.451 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



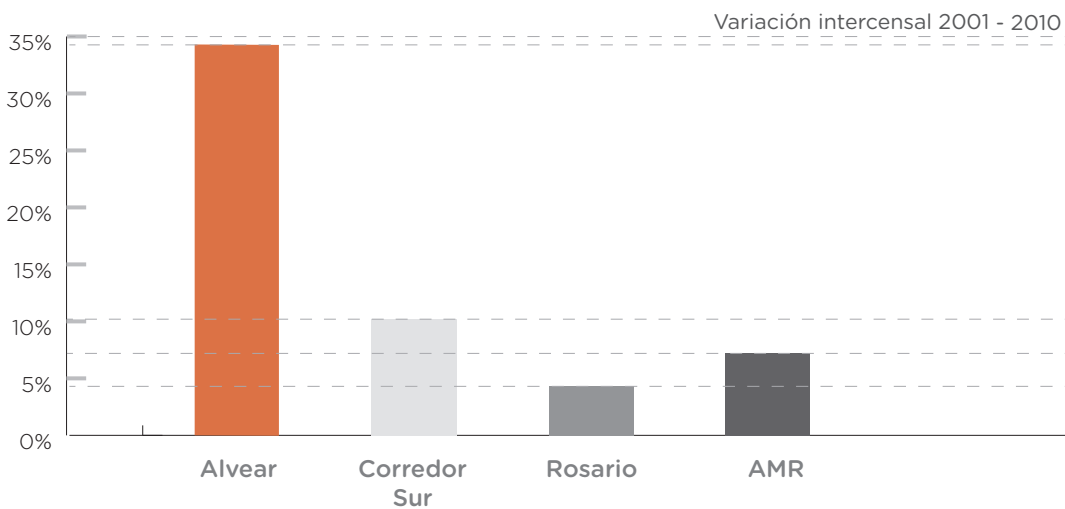
6.162 hab
Estimación 2020



11 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **11 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 6 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **21 años** su ocupación total. *

21 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Vivienda

Vivienda	1.248 viviendas
-----------------	------------------------

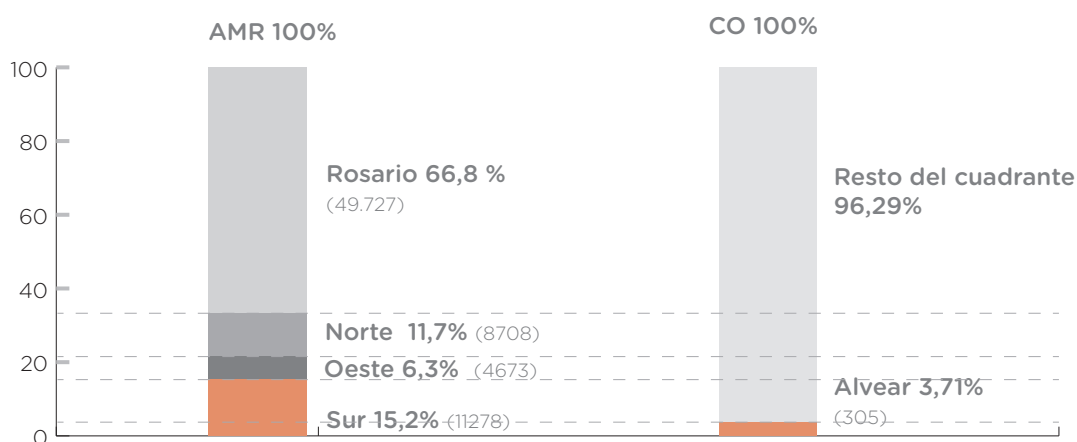
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	2,3 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	225 viviendas
Déficit por cohabitación	80 hogares
Total	305 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 22,73%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	1.067 viviendas
----------------------------------	-----------------

La incidencia en el total de hogares es del 79,51%

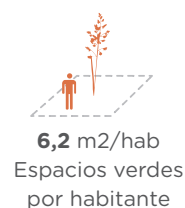
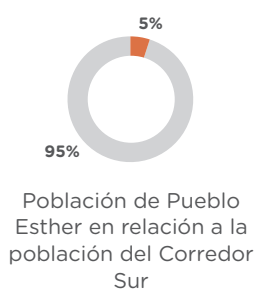
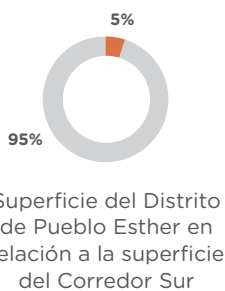
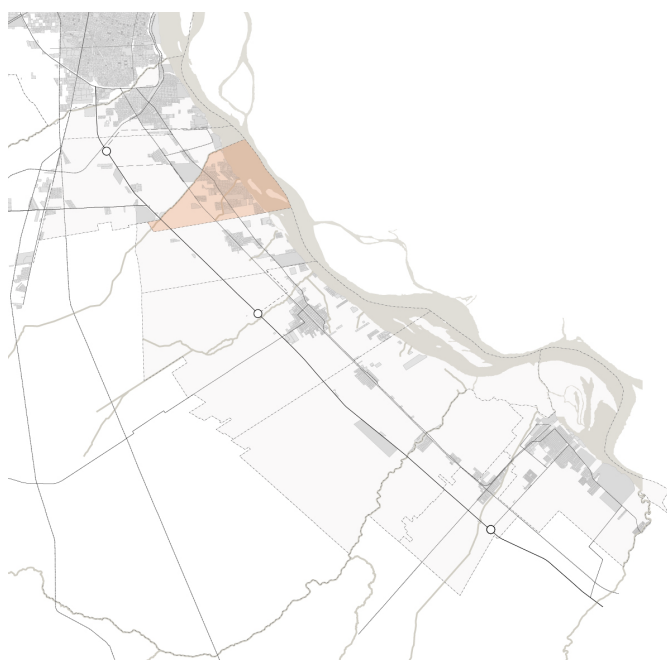
Déficit habitacional por hacinamiento	48 hogares
---------------------------------------	------------

La incidencia en el total de hogares es del 3,85%

Pueblo Esther



Corredor Sur



La localidad de Pueblo Esther tiene una extensión territorial de 28,60 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 7,4 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 7.195 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 10326 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 88,37% (1991-2001) y del 38,7% (2001-2010). Este crecimiento es muy superior a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 14 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 5,24 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Pueblo Esther aporta el 5,84% de sus habitantes.

La ciudad tiene un perfil predominantemente residencial y despliega una actividad comercial de proximidad de gran relevancia. Los desarrollos inmobiliarios han ocupado el frente de la ruta provincial N°21 y el borde del río, dejando sin urbanizar las áreas intermedias, sector ocupado por quintas productivas. La principal actividad de Pueblo Esther, ha estado fuertemente ligada al trabajo frutihortícola; cuando esta actividad empezó a decaer, el suelo productivo fue cediendo lugar a las urbanizaciones residenciales. La franja establecida entre el río Paraná y la ruta provincial N°21 es la más consolidada, mientras que la definida entre la ruta y el ferrocarril tiene una urbanización mucho más incipiente.

Se destaca el gran valor paisajístico del extenso frente fluvial que posee por la ribera del río Paraná, borde este del poblado, y la ribera sur del arroyo Frías, corredor verde y límite noroeste de la localidad. En lo que refiere a la actividad industrial podría afirmarse que es bastante escasa.

Pueblo Esther

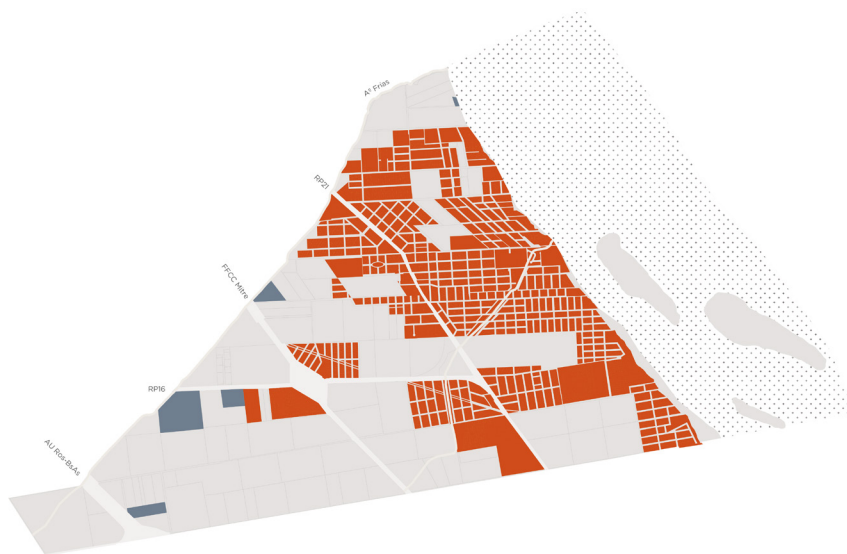
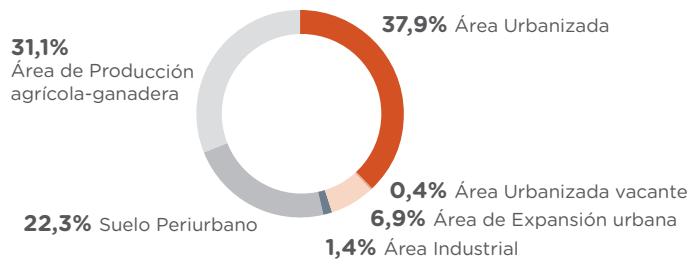
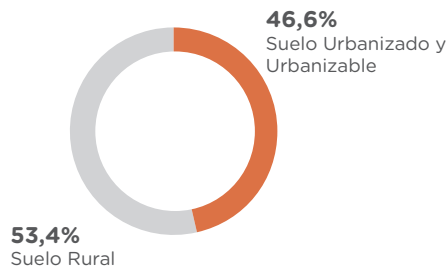


Suelo

Superficie Total del Distrito	2.860 ha		
--------------------------------------	-----------------	--	--

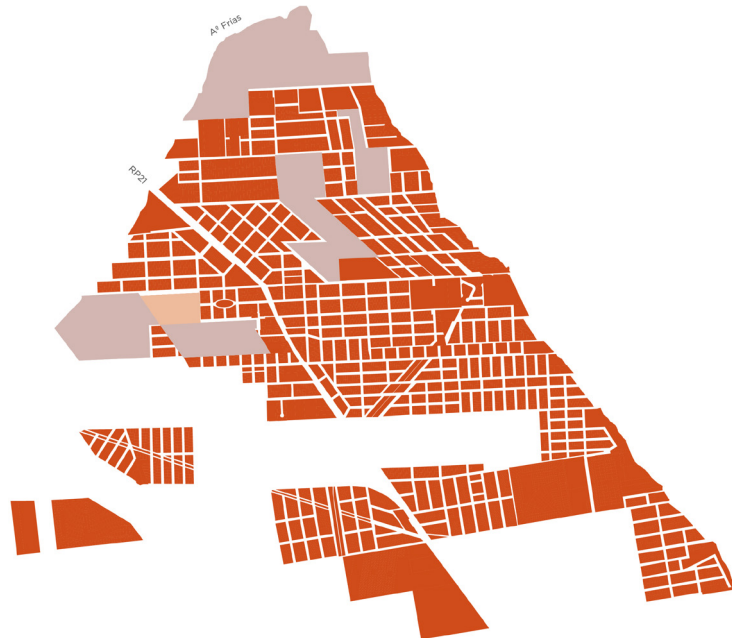
*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	746,06 ha	889,62 ha
	Área de Completamiento urbano	7,73 ha	
	Área de Expansión urbana	135,83 ha	
	Área Industrial		28,06 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	439,73 ha	1.052,32 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	612,59 ha	



- Suelo Urbanizado (Residencial, Equipamientos y Área vacante)
- Suelo Rural
- Área Industrial

Pueblo Esther



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



1 Salud
1 CAP



2 Educación
1 Esc. Nivel Primario
1 Esc. Nivel Secundario



8 Deporte/
Recreación
1 Clubes
1 Camping
3 Polideportivo
1 Guardería Náutica
1 Recreativo
1 Canchas de Tenis

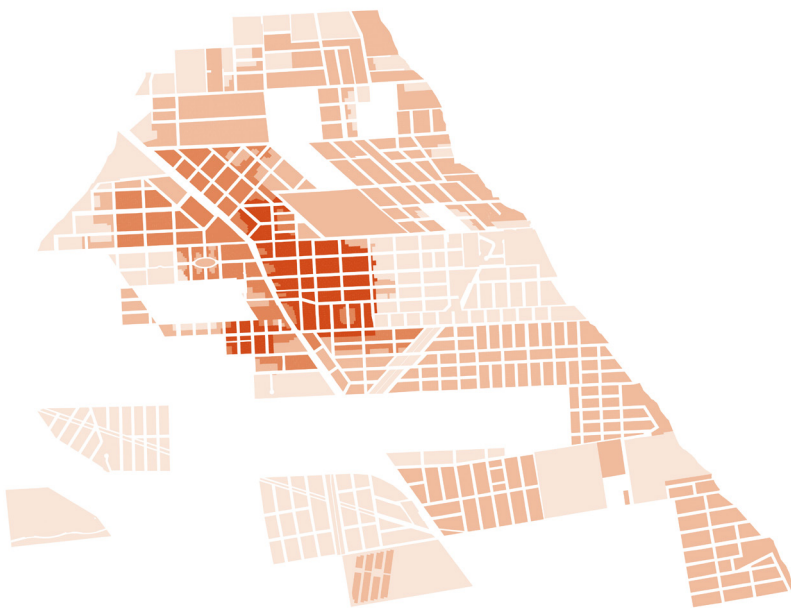


7 Administración/
Servicios
3 Administrativo/Cultural
4 Servicios

Salud. Centro de Salud. **Educación.** Escuela Secundaria. Escuela Primaria. **Deportivo - Recreativo.** Camping Municipal. Paintball Rosario. Guardería Country Náutico. Polideportivo sindicato. Campo deportivo Evita. Pueblo Esther Tenis. Club GER. Polideportivo municipal. **Administrativos - Servicios.** Anfiteatro Municipal. Casa de retiro. Administración comunal. Aeródromo. Estación de Servicios. Cementerio. Planta de tratamiento cloacal.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	65%
	Sin Gas	35%
Provisión de Agua	Con Agua	22%
	Sin Agua	78%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	12%
	Sin Cloacas	88%
Estado de las Calles	Pavimento	15%
	Mejorado	18%
	Estabilizado	67%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	33,38%
1 Incipiente	45,19%
2 Media	11,55%
3 Alta	9,88%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Pueblo Esther



Población

Población (CENSO 2010)	7.195 hab
Variación intercensal 2001 - 2010	38,7%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	10.326 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	14 hab/ha

38,7%



Variación intercensal 2001-2010

7.195 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



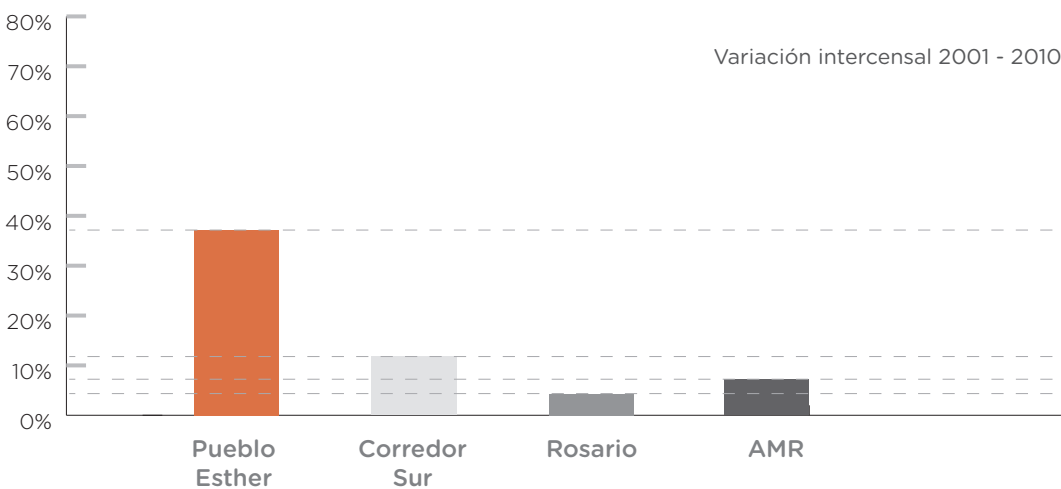
10.326 hab
Estimación 2020



14 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **14 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 6 años colmar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **18 años** su ocupación total. *

18 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Pueblo Esther



Vivienda

117

Vivienda

2.055 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

2,8 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva

242 viviendas

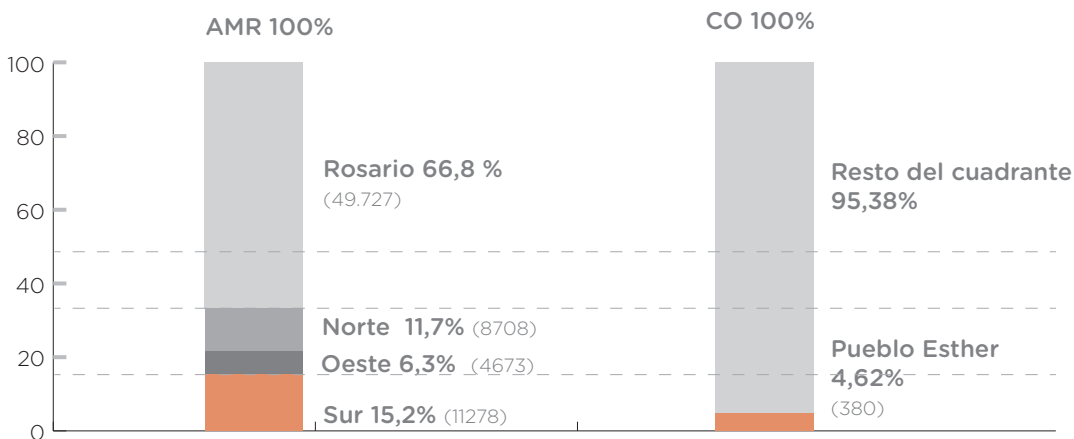
Déficit por cohabitación

138 hogares

Total

380 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 17,09%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

1.705 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 82,97%

Déficit habitacional por hacinamiento

1.215 hogares

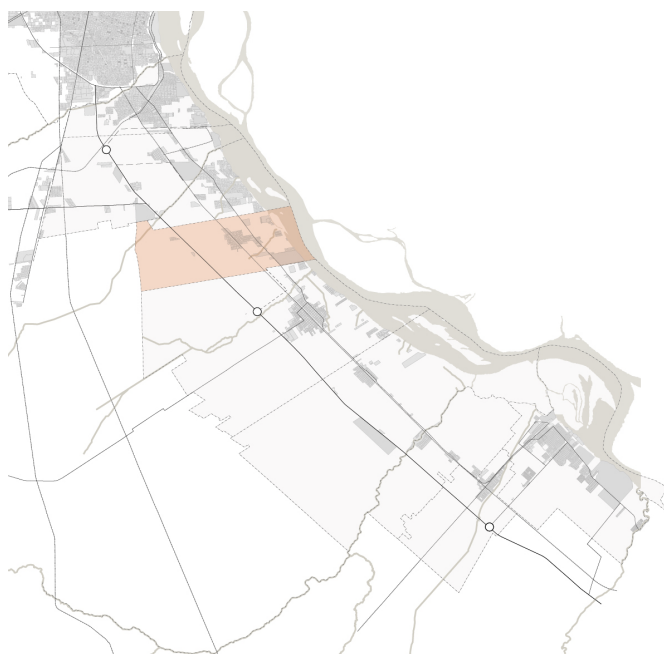
La incidencia en el total de hogares es del 5,44%

General Lagos



Corredor Sur

118




4.112 hab
CENSO 2010

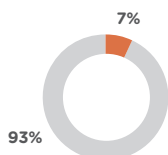

5.163 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)


4.460 ha
Superficie Distrito

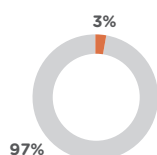

311,18 ha
Área Urbanizada


1.060 viviendas
en Área Urbanizada


3,4 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito
de General Lagos en
relación a la superficie
del Corredor Sur



Población de General
Lagos en relación a la
población del Corredor
Sur


180.253 m² de
Espacios verdes


34,9 m²/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de General Lagos tiene una extensión territorial de 44,60 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 3,1 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 4.112 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 5.163 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 33,48% (1991-2001) y del 23,1% (2001-2010). Este crecimiento es superior a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 17 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 1,27 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, General Lagos aporta el 3% de sus habitantes.

Se caracteriza por tener un perfil mixto: residencial, productivo y comercial. Cuenta con comercios e importantes establecimientos industriales y terminales portuarias; rol que hoy tiene en el espacio metropolitano y en el frente fluvial del río Paraná. Hay una gran presencia de enclaves productivos, equipamientos y residencias privadas en el recorrido de la ribera, donde sólo se registran algunas pocas situaciones de llegada y accesibilidad óptimas.

La planta urbana presenta una buena cobertura de servicios en general; todos los barrios tienen agua potable y cloacas; más de la mitad de las calles están pavimentadas y la conexión de gas avanza sobre un gran porcentaje de las viviendas.

En los bordes de la localidad, las áreas rurales, con una importante producción agrícola, están especialmente dedicadas al cultivo de oleaginosas, a la horticultura y, en menor medida, a la ganadería vacuna.

General Lagos

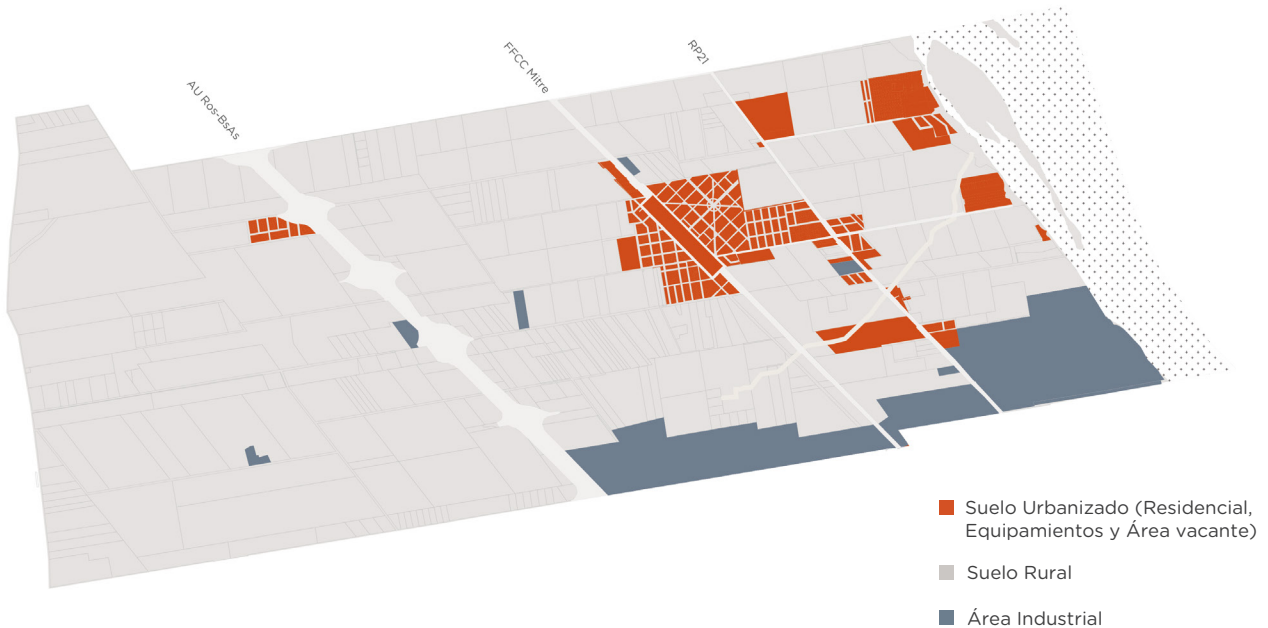
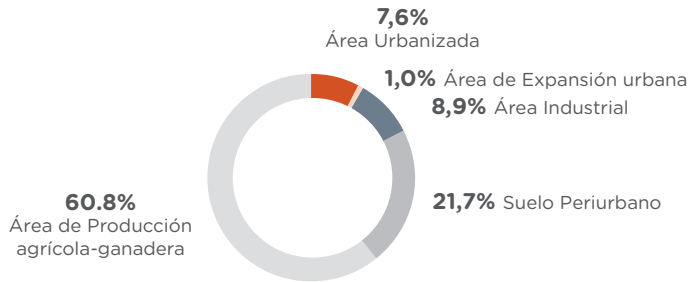
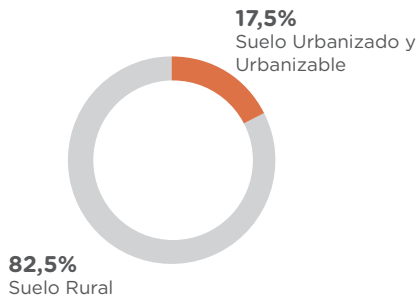


Suelo

Superficie Total del Distrito	4.460 ha
--------------------------------------	-----------------

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	311,18 ha	352,18 ha
	Área de Completamiento urbano	0 ha	
	Área de Expansión urbana	41,00 ha	
Suelo Rural	Área Industrial		361,60 ha
	Área Periurbana	886,97 ha	3.366,22 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	2.479,25 ha	



General Lagos



Política de Suelo Actual

Equipamientos



- 2** Salud
- 1 CAP
- 1 SAMCO



- 4** Educación
- 1 Esc. Nivel Primario
- 1 Esc. Nivel Secundario
- 1 Escuela Especial
- 1 Establ. para adultos



- 4** Deporte/Recreación
- 4 Clubes

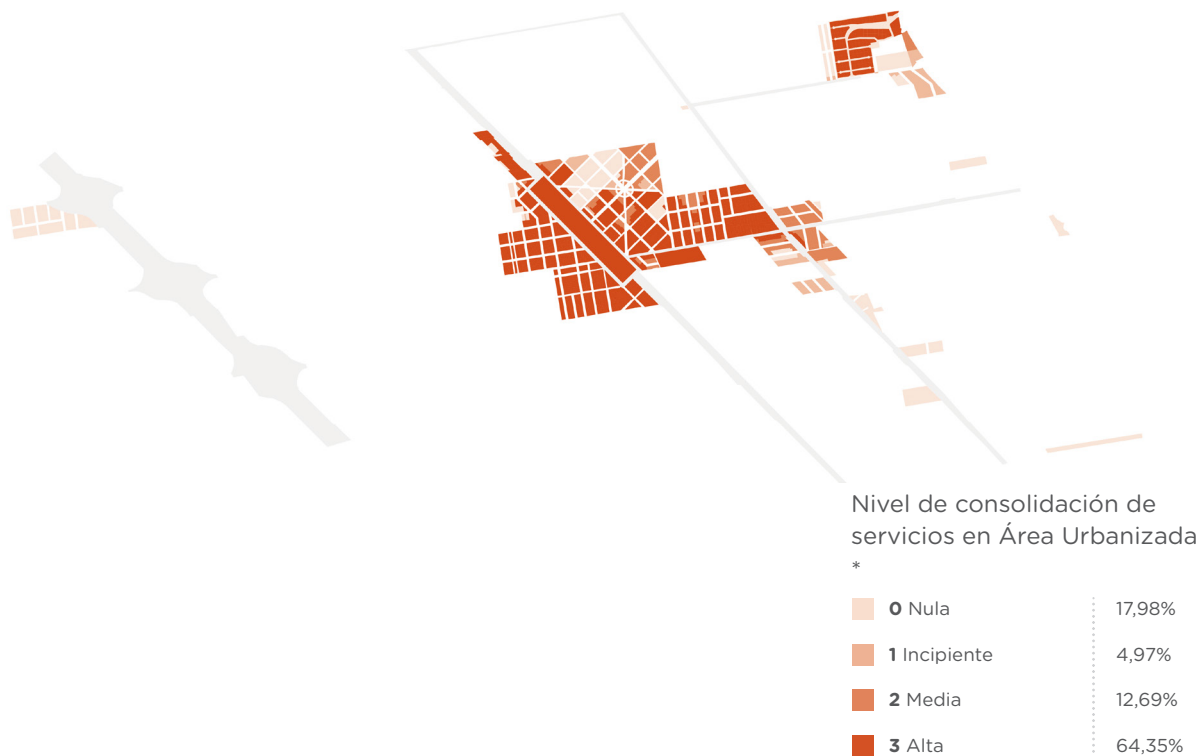


- 11** Administración/Servicios
- 5 Administrativo/Cultural
- 6 Servicios

Salud. CIC Centro de Integración Comunitaria + SAMCO. **Educación.** Escuela primaria N° 144 "Juan Larrea". Escuela de Enseñanza Secundaria Orientada N° 396 "Hilario Lagos". Escuela Especial Particular Incorporada N° 1250 "Enrique Contardi". EEMPA "René Favalaro" Anexo N° 6224. **Deportivo - Recreativo.** Club Libertad. Club San José. Club Provincial. Club Guillermo Tell. **Administrativos - Servicios.** Iglesia San José. Casa Joven. Cotelongo Don Orión. Comuna. Planta de Tratamiento Cloacal. Basural - Cava. Peaje. Cooperativa de Agua Potable. Cooperativa de Telecomunicaciones. Destacamento de Gendarmería.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	67%
Provisión de Agua	Con Agua	83%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	76%
Estado de las Calles	Pavimento	50%
	Mejorado	42%
	Estabilizado	18%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles



General Lagos

Población

Población (CENSO 2010)	4.112 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	23,1%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	5.136 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	17 hab/ha

23,1%



Variación intercensal 2001-2010

4.112 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



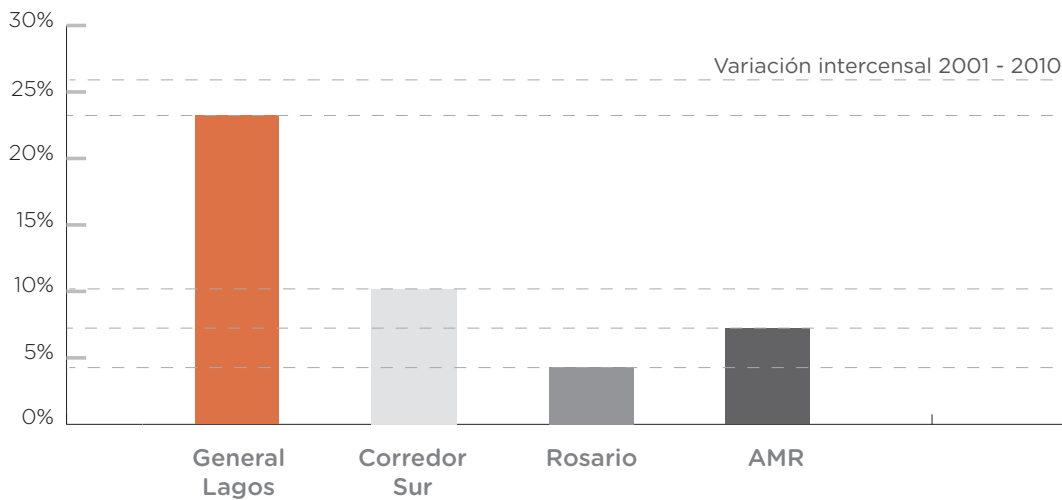
5.163 hab
Estimación 2020



17 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **17 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 9 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **18 años** su ocupación total. *

18 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m2; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

General Lagos



Vivienda

123

Vivienda

1.060 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

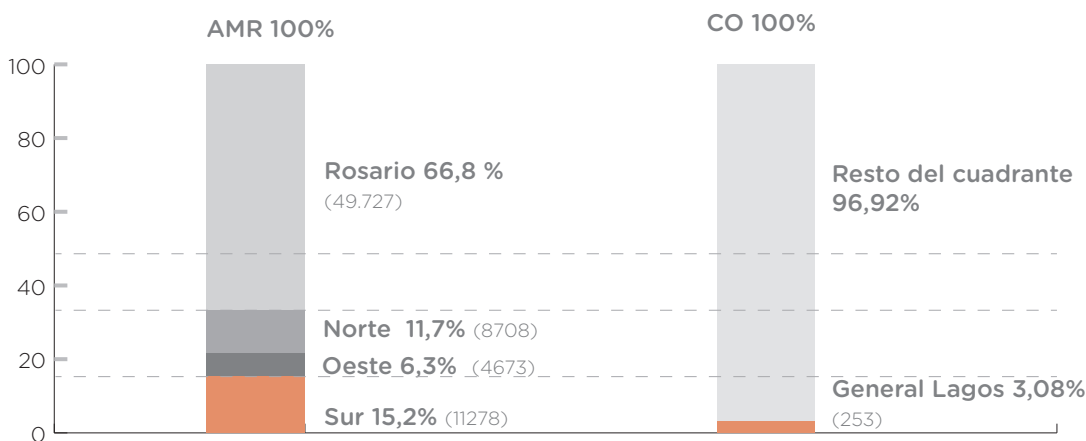
3,4 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	170 viviendas
Déficit por cohabitación	83 hogares
Total	253 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 21,77%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

646 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 60,94%

Déficit habitacional por hacinamiento

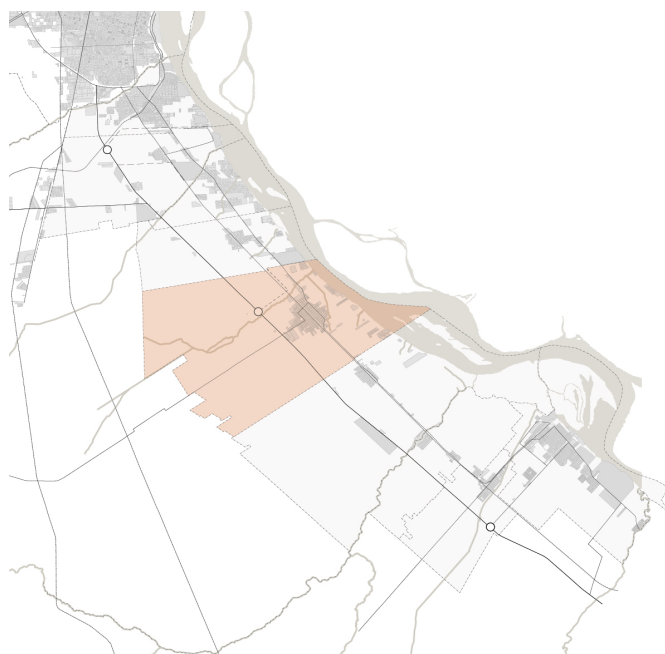
47 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 4,43%

Arroyo Seco



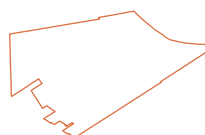
Corredor Sur



21.710 hab
CENSO 2010



23.727 hab
Estimación 2020
(Fuente INDEC)



12.690 ha
Superficie Distrito



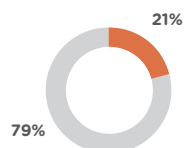
992,59 ha
Área Urbanizada



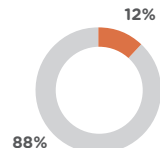
6.160 viviendas
en Área Urbanizada



6,2 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito de Arroyo Seco en relación a la superficie del Corredor Sur



Población de Arroyo Seco en relación a la población del Corredor Sur



11.560m² de
Espacios verdes



4,7 m²/hab
Espacios verdes
por habitante

La localidad de Arroyo Seco tiene una extensión territorial de 126,90 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 9,9 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 21710 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 23.727 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 11,98% (1991-2001) y del 8,50% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 24 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 1,99 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Arroyo Seco aporta el 12% de sus habitantes.

Este municipio posee un importante desarrollo comercial y de servicios que conforma la base económica de sustento de la ciudad generando fuentes de trabajo y empleo para su población; disponibilidad que lo posiciona como un centro de abastecimiento fundamental para las localidades del Corredor Sur Metropolitano. 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; en menor medida, fundición de acero, papelera y fábricas de calzados. A su vez, en los últimos años, esta ciudad se muestra con un gran atractivo para la radicación de la vivienda; numerosos loteos se han desarrollado fundamentalmente en áreas vacantes anexas a la ribera, aunque no han incorporado aún la infraestructura necesaria en el proceso de urbanización.

Arroyo Seco

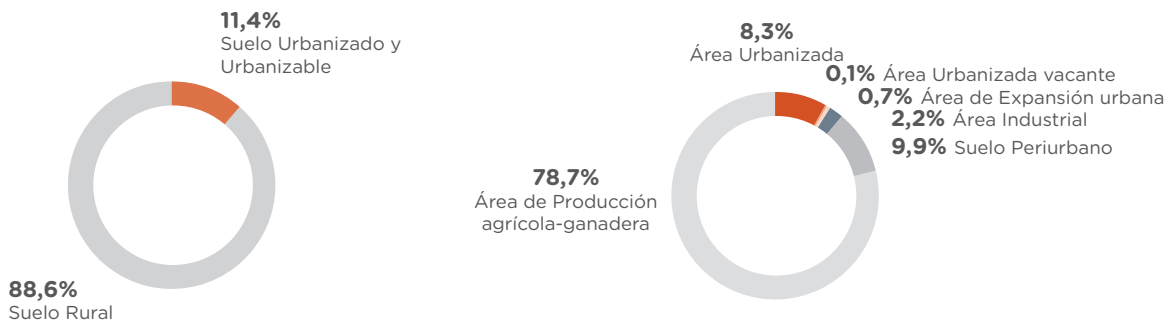


Suelo

Superficie Total del Distrito	12.690 ha
--------------------------------------	------------------

*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	992,59 ha	1.089,73 ha
	Área de Completamiento urbano	13,50 ha	
	Área de Expansión urbana	83,64 ha	
	Área Industrial		264,79 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	1.182,12 ha	10.555,48 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	9.373,36 ha	



Arroyo Seco



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



- 2** Salud
- 1 SAMCO
 - 1 CAP



- 17** Educación
- 4 Jardines de Infantes
 - 6 Esc. Nivel Primario
 - 1 Esc. Especial
 - 2 Esc. Nivel Secundario
 - 2 Esc. Técnica
 - 2 Esc. Profesorado



- 5** Deporte/
Recreación
- 5 Clubes



- 6** Administración/
Servicios
- 4 Administrativo/Cultural
 - 2 Servicios

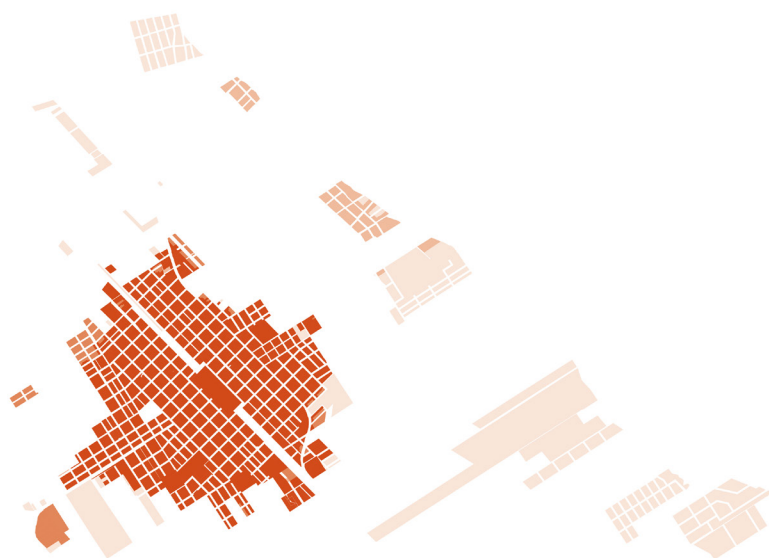
Salud. SAMCO Gral San Martín. Centro de Atención Primaria "Ramón Carrillo". **Educación.** Escuela N° 73 "Dr. Adolfo Alsina". Escuela N° 247 "Martín Miguel de Güemes". Escuela N° 6036 "Bernardino Rivadavia". Escuela N° 6194 "Almafuerte". Escuela Part. Inc. N° 1068 "San José". Escuela Part. Inc. N° 1191 "Santa Lucía". Escuela Especial N° 2055 "Ceferino Namuncura". E.E. Técnico Profesional N° 650 "Gral. José de San Martín". E.E. Técnico Profesional N° 450 "Ejército Argentino. E.E.S. Orientada N°415 "Juan Bautista Alberdi". E.E.S. Orientada Part. Inc. N° 8097 "Santa María Goretti". Instituto Superior de Profesorado N° 4008 "San Miguel". Instituto Superior de Profesorado N° 21 "Posta de San Martín". **Deportivo - Recreativo.** Rowing Club. Arroyo Seco Athletic Club. Club Talleres. Club Atlético Unión. Rosario Central. **Administrativos - Servicios.** Estación FFCC. Centro recreativo Asociación Médica Rosario. Centro Cultural "Guillermo Furlong". Biblioteca Popular "Bernardino Rivadavia". Cementerio. Planta de tratamiento cloacal.

Arroyo Seco



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	78%
Provisión de Agua	Con Agua	83%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	82%
Estado de las Calles	Pavimento	48%
	Mejorado	28%
	Tierra	24%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	15,21%
1 Incipiente	2,27%
2 Media	4,78%
3 Alta	77,74%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Arroyo Seco



Población

Población (CENSO 2010)	21.710 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	8,5%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	23.727 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	24 hab/ha

8,5%



Variación intercensal 2001-2010

21.710 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



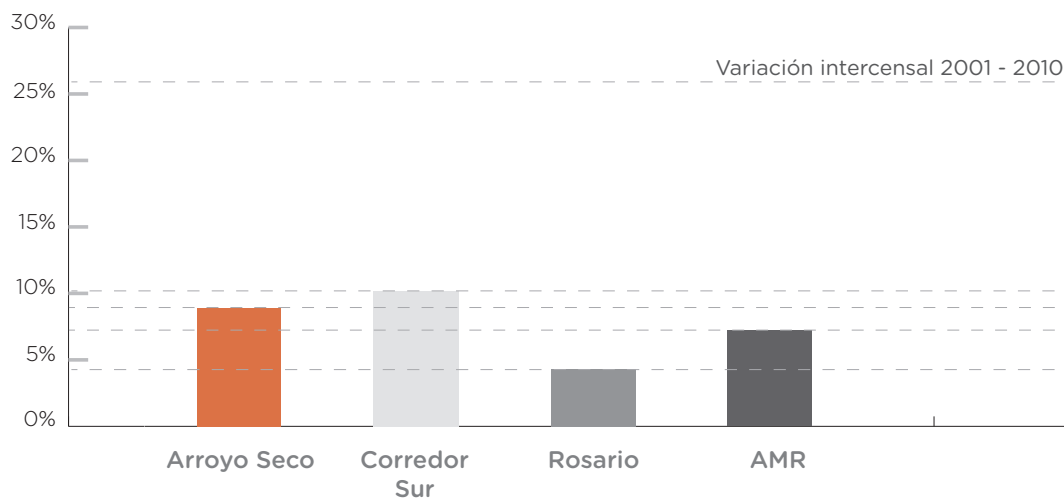
23.727 hab
Estimación 2020



24 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **24 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 12 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **24 años** su ocupación total. *

24 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Arroyo Seco



Vivienda

129

Vivienda

6.160 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

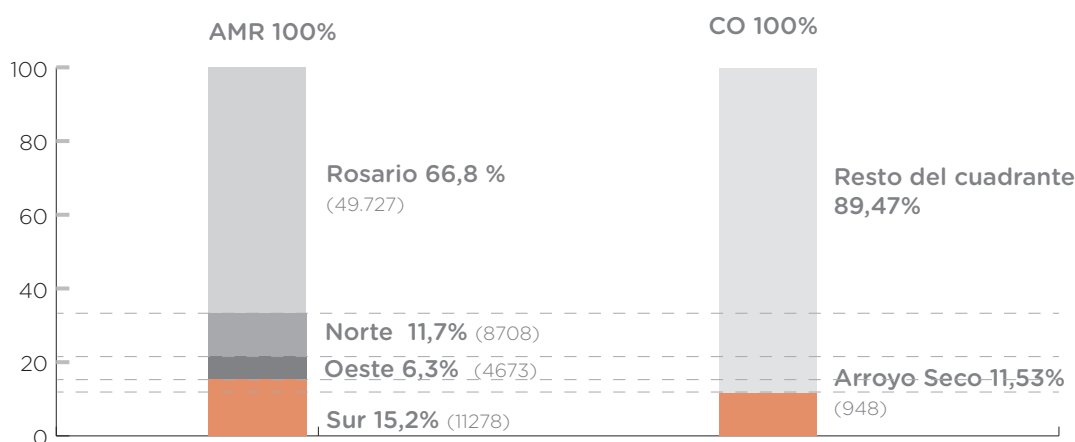
6,2 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	550 viviendas
Déficit por cohabitación	398 hogares
Total	948 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,01%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

3.366 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 54,64%

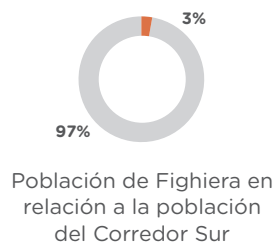
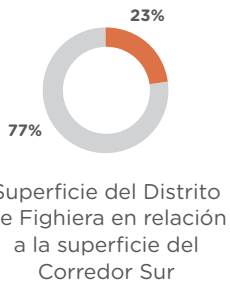
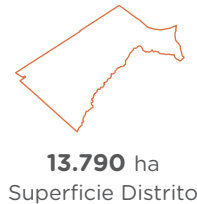
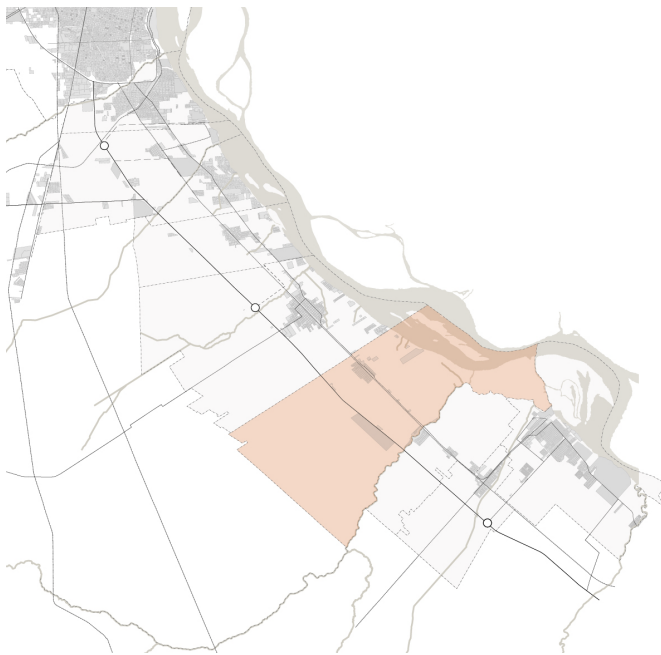
Déficit habitacional por hacinamiento

165 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 2,68%

Fighiera

Corredor Sur



La localidad de Fighiera tiene una extensión territorial de 137,90 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 3,35 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 5.028 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 5.274 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 9,99% (1991-2001) y del 4,5% (2001-2010). Este crecimiento es bastante bajo la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 16 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,42 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Fighiera aporta el 4,08% de sus habitantes.

La localidad conserva la identificación de su núcleo histórico gracias a la presencia de áreas rurales que circundan y distancian la planta urbana respecto a otras localidades del Corredor, resultando una potencialidad a mantener. Se caracteriza por registrar un perfil turístico-residencial y productivo ligado a la agricultura y a la industria. Los principales agentes productivos son empresas vinculadas al agro una fábrica de ladrillos, una cooperativa de cereales, las empresas de chacinados y un puerto fiscalizador de pesca.

El distrito posee dos bordes ribereños fluviales de gran valor ambiental y paisajístico: uno sobre el río Paraná y otro sobre el arroyo Pavón. Sobre la ribera del Paraná se localizan -de norte a sur- una serie de usos diversos: una importante arenera, un conjunto de casas de fin de semana, un asentamiento irregular de pescadores que ocupa la zona de barranca y planos bajos. Este asentamiento dispone de un centro de alfabetización, de un centro de salud y de un espacio público tipo plaza y de pequeñas iglesias correspondientes a diferentes confesiones.

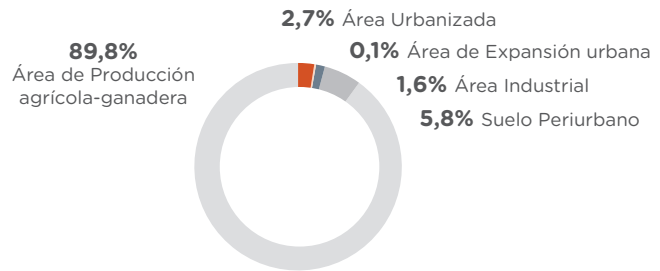
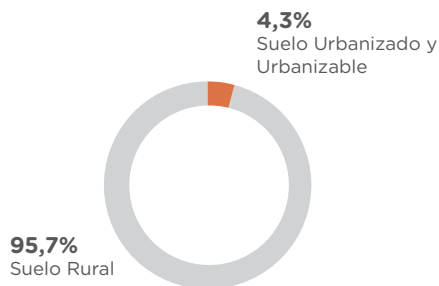
Fighiera

Suelo

Superficie Total del Distrito **13.790 ha**

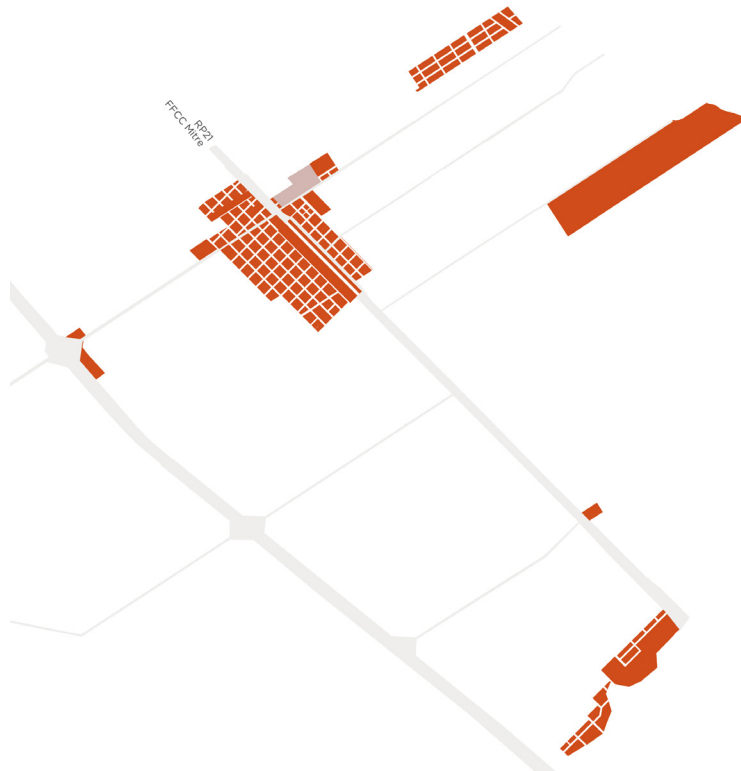
*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	334,82 ha	343,34 ha
	Área de Completamiento urbano		
	Área de Expansión urbana	8,52 ha	
	Área Industrial	201,2 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	733,33 ha	11.995,46 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	11.262,13 ha	



Uso Generalizado del Suelo

Figuera



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



2 Salud
2 CAP



3 Educación
1 Jardines de Infantes
1 Esc. Nivel Primario
1 Esc. Nivel Secundario



7 Deporte/
Recreación
2 Clubes
1 Polideportivo
3 Camping
1 Recreativo



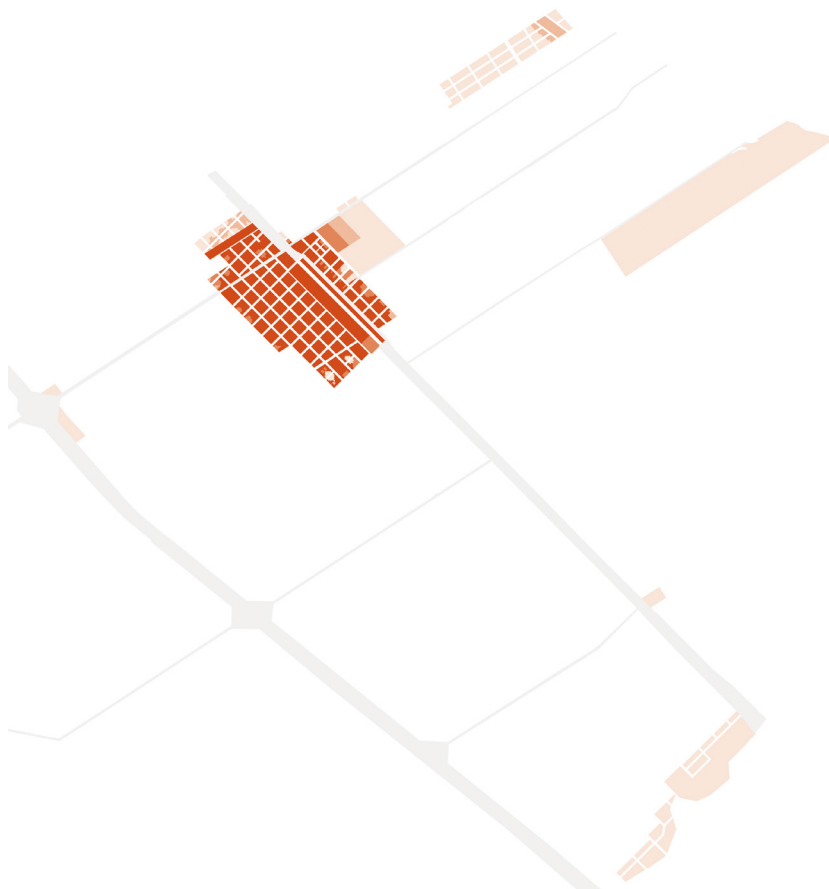
6 Administración/
Servicios
3 Administrativo/Cultural
3 Servicios

Salud. Centro de Salud Eva Perón. Centro de Salud Costa de Paraná. **Educación.** Escuela Primaria Brigadier López N°6086. Escuela Secundaria EESOPI N° 3007. **Deportivo - Recreativo.** Club Sportivo Fighierense. Club de pescadores Figuera. Polideportivo Comunal. Camping Central Argentino. Camping San Cayetano. Eco camping. Playón deportivo Palermo. **Administrativos - Servicios.** Comuna de Figuera. Estación de FFCC. Iglesia. Laguna de decantación. OSPAV. Estación de servicio.



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	56%
Provisión de Agua	Con Agua	63%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	60%
Estado de las Calles	Pavimento	42%
	Mejorado	43%
	Tierra	15%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

*	
0 Nula	36,88%
1 Incipiente	3,26%
2 Media	4,27%
3 Alta	55,59%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Figuera

Población

Población (CENSO 2010)	5.028 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	4,5%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	5.274 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	16 hab/ha

4,5%

Variación intercensal 2001-2010



5.028 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



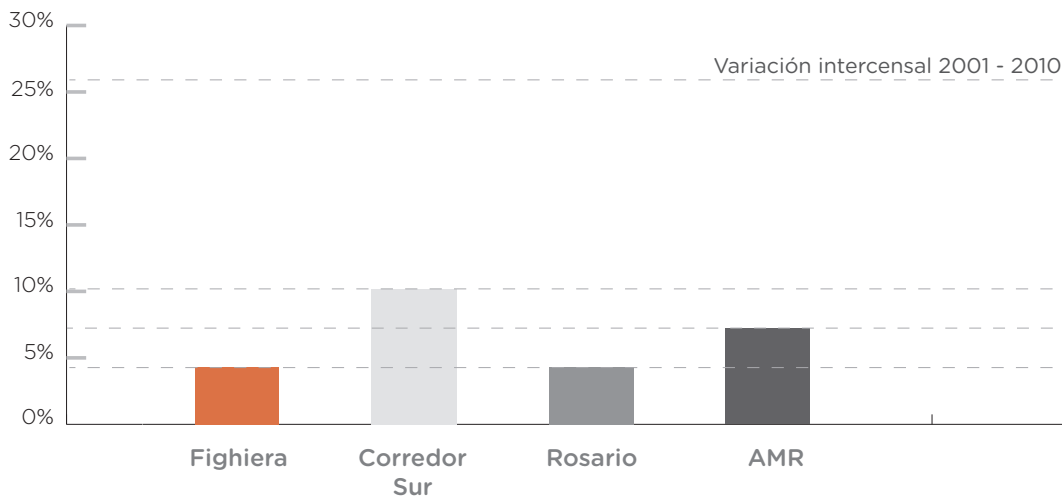
5.274 hab
Estimación 2020



16 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **16 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 6 años colmar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **21 años** su ocupación total. *

21 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Figuera



Vivienda

135

Vivienda

1.484 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

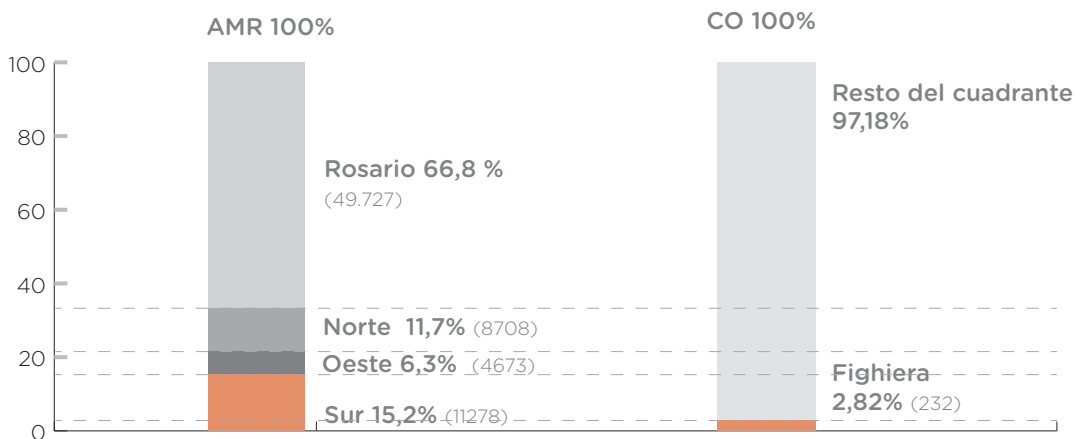
4,4 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	157 viviendas
Déficit por cohabitación	75 hogares
Total	232 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,80%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

990 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 63,14%

Déficit habitacional por hacinamiento

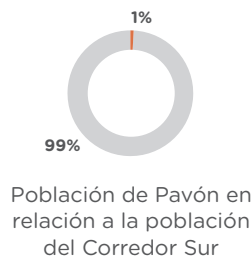
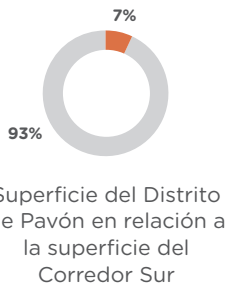
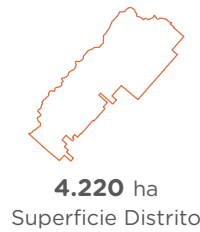
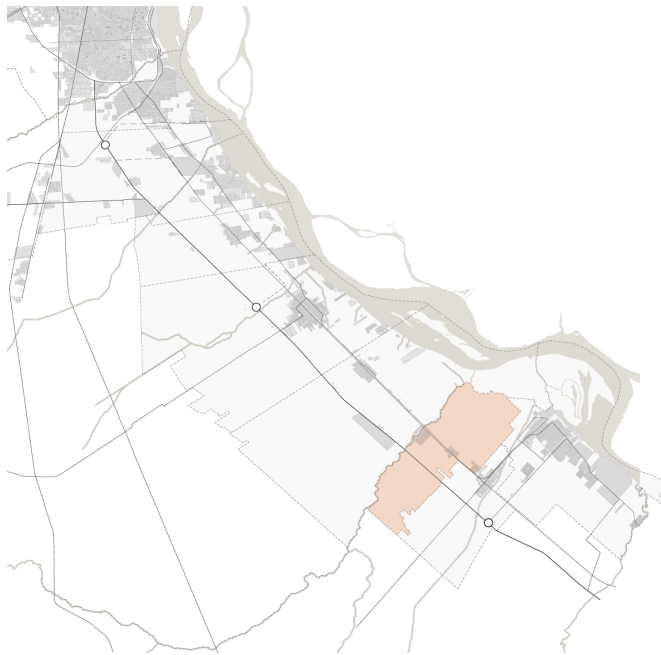
53 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 3,38%



Pavón

Corredor Sur



La localidad de Pavón tiene una extensión territorial de 42,20 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 1,57 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 1880 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 2421 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 2.359 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 19,9% (1991-2001) y del 25,9% (2001-2010). Este crecimiento es levemente superior a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 15 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 0,57 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Pavón aporta el 1,05% de sus habitantes.

La población de desarrolla en tres núcleos urbanos separados entre sí, claramente definidos y rodeados de usos agrícolas: barrio Rincón de Pavón; barrio Centro y barrio Mitre. Su accesibilidad y conectividad queda definida por la ruta nacional N°21, por lo cual se hace indispensable una reorganización del sistema vial. Pavón presenta un gran potencial paisajístico por el valor ambiental y recreativo del frente fluvial del arroyo Pavón, el cual cuenta con componentes geográficos de gran riqueza como los saltos del Pavón.

En los últimos años se produjo un notable incremento en la demanda de viviendas para residencia permanente con muy buen nivel de abastecimiento de servicios, en especial en el barrio centro de Pavón. El tendido de gas está totalmente conformado exceptuando algún sector de urbanización muy reciente y los pavimentos son óptimos en los barrios más consolidados.

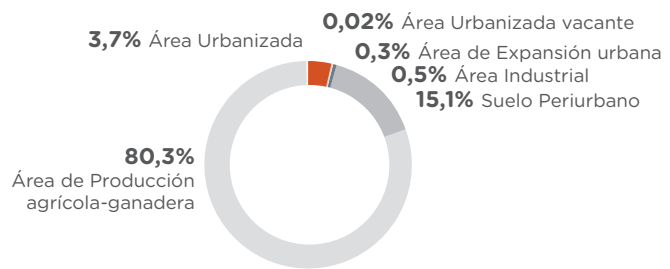
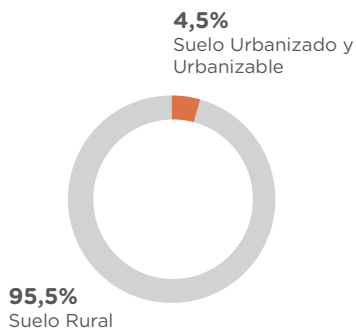
Pavón

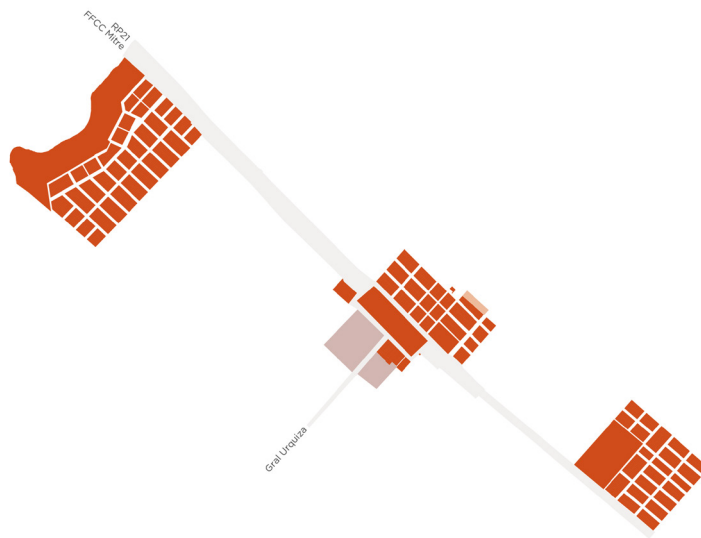


Suelo

Superficie Total del Distrito **4.220 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	157,10 ha	169,63ha
	Área de Completamiento urbano	0,84 ha	
	Área de Expansión urbana	11,69 ha	
	Área Industrial		
Suelo Rural	Área Periurbana	638,9 ha	4028,51 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	3389,52 ha	





- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



3 Salud
3 CAP



2 Educación
1 Jardín de Infantes
1 Esc. Nivel Primario



5 Deporte/
Recreación
3 Clubes
2 Playón Deportivo



12 Administración/
Servicios
9 Administrativo/Cultural
3 Servicios

Salud. Centro de Salud N° 1. Centro de Salud N° 2. Centro de Salud N° 3. **Educación.** Escuela N° 6079 "Unidad Nacional". **Deportivo - Recreativo.** Club Atlético Benjamín Matienzo. Playón Deportivo Pavón. Sede Club Atlético Pavón. Club Atlético Pavón. Playón Deportivo Barrio Mitre. Área deportiva Barrio Mitre. **Administrativos - Servicios.** Edificio administrativo comunal. Ex Estación FFCC / CEC (Centro de expresiones culturales). Jardín de infantes comunal. Capilla Nuestra Sra. del Luján. SUM Barrio Mitre / Jardín de infantes comunal. Capilla Ntra. Sra. de San Nicolás. Centro de jubilados y pensionados de Pavón. Iglesia Pentecostal Cristo Viene. Iglesia Fuego y Visión de Dios. SUM Barrio Rincón / Jardín de infantes comunal. Sub Comisaría II. Bomberos voluntarios Pavón. Unidad Postal Correo Argentino.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	99%
	Sin Gas	1%
Provisión de Agua	Con Agua	52%
	Sin Agua	48%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	21%
	Sin Cloacas	79%
Estado de las Calles	Pavimento	51%
	Mejorado	49%
	Tierra	0%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada *

0 Nula	0,25%
1 Incipiente	47,82%
2 Media	31,15%
3 Alta	20,78%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Pavón

Población



Población (CENSO 2010)	1.880 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	25,9%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	2.421 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	15 hab/ha

25,9%

Variación intercensal 2001-2010



1.880 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



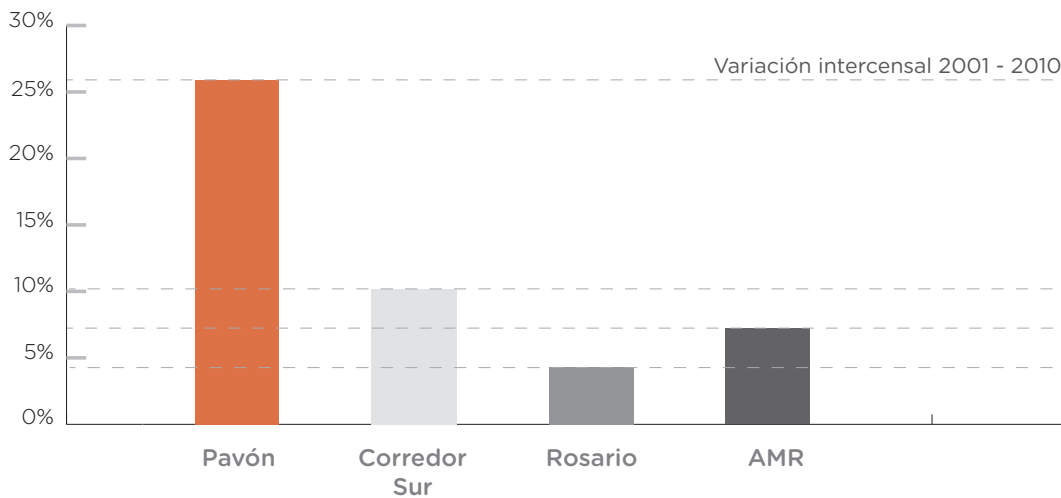
2.421 hab
Estimación 2020



15hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **15 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 3 años colmar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **18 años** su ocupación total. *

18 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Vivienda

Vivienda	528 viviendas
-----------------	----------------------

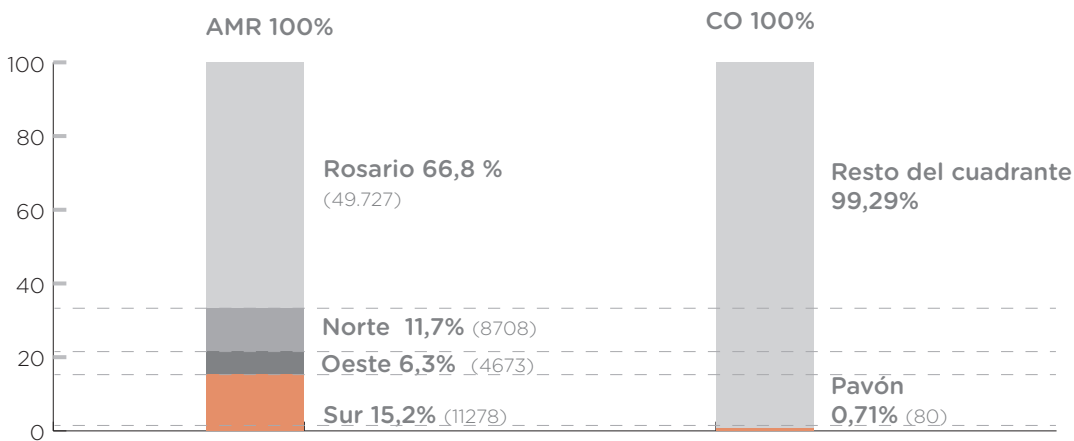
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	3,4 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	71 viviendas
Déficit por cohabitación	9 hogares
Total	80 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 14,81%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	391 viviendas
----------------------------------	----------------------

La incidencia en el total de hogares es del 74,05%

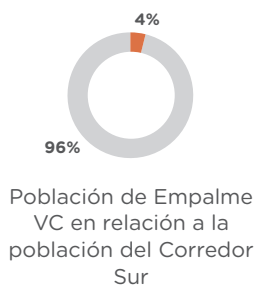
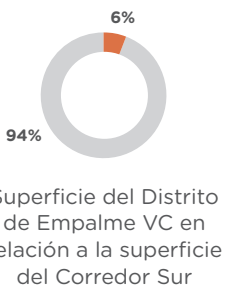
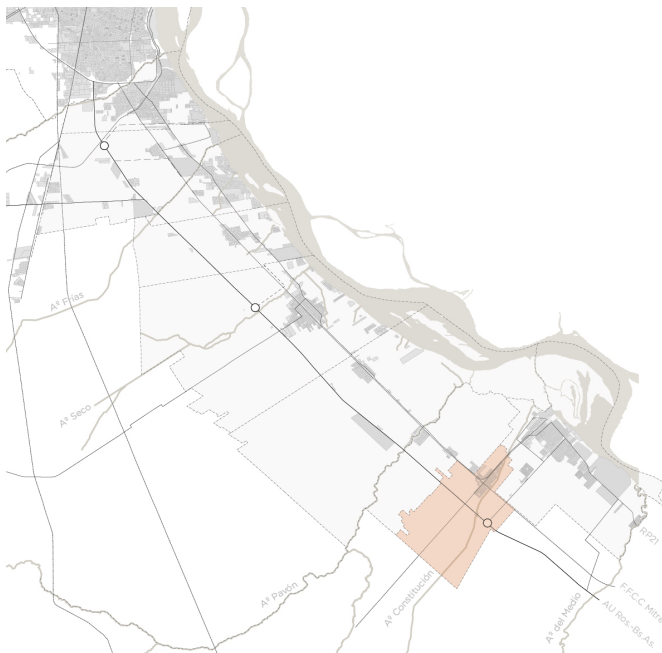
Déficit habitacional por hacinamiento	27 hogares
---------------------------------------	-------------------

La incidencia en el total de hogares es del 5%

Empalme Villa Constitución



Corredor Sur



La localidad de Empalme Villa Constitución tiene una extensión territorial de 38,10 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 2,1 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 6.410 habitantes; los datos oficiales del INDEC revelan que la población actual es de 7.028 habitantes. Sin embargo, según proyecciones del padrón electoral y estimaciones locales basadas en relevamientos recientes, se estima que la población alcanza los 8.000 habitantes. La localidad, en los últimos períodos intercensales ha presentado crecimientos del 10,57% (1991-2001) y del 8,8% (2001-2010). Este crecimiento es acorde a la variación intercensal promedio en las localidades del Corredor Sur Metropolitano, que ha sido de un 15,4%, entre 1991 y 2001 y de 10,1% entre 2001 y 2010. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 33 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 1,84 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur Metropolitano, Empalme Villa Constitución aporta el 4% de sus habitantes.

Históricamente, la localidad de Empalme Villa Constitución ha tenido una localización estratégica en cuanto a movilidad, tanto por la presencia de la estación de empalme ferroviario, motivo del surgimiento de su nombre, como del cambio de dirección de la actual ruta provincial N°21, que transcurre en forma paralela a las vías férreas. Por lo cual, su patrimonio ferroviario es de gran importancia para la historia regional. Si bien no posee frente fluvial sobre el Paraná, la presencia del Canal Constitución, que atraviesa su jurisdicción le otorga características paisajísticas y representa una defensa hídrica de relevancia.

Esta comuna posee una notable tradición agrícola, mayormente destinada al cultivo extensivo de soja en las últimas décadas, sin embargo, en los últimos años, registra un considerable incremento de la superficie de suelo. Asimismo, se registra gran disponibilidad de diversos espacios vacantes estratégicamente localizados en el interior de la planta.

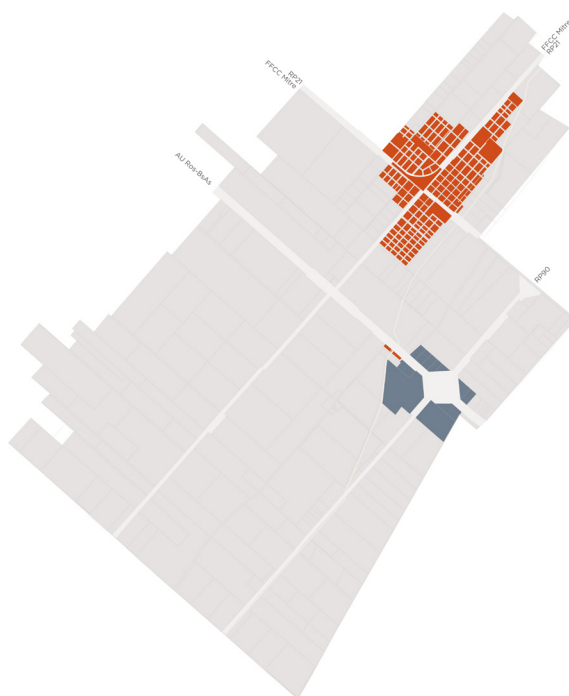
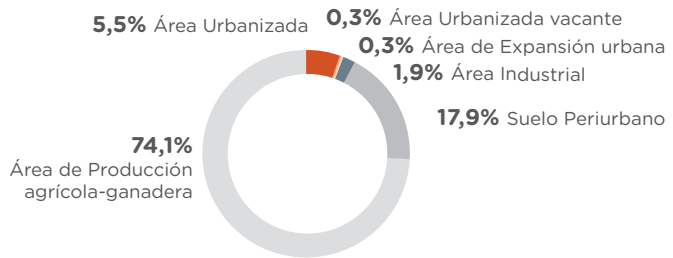
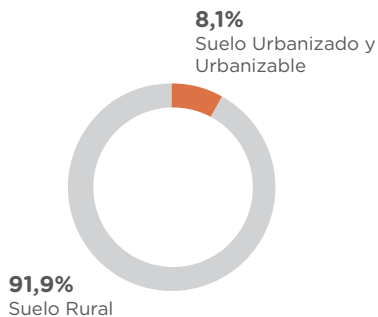
Empalme Villa Constitución



Suelo

Superficie Total del Distrito **3810 ha**

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	211,42 ha	233,19ha
	Área de Completamiento urbano	10 ha	
	Área de Expansión urbana	11,77 ha	
	Área Industrial	73,70 ha	
Suelo Rural	Área Periurbana	681,63 ha	3503,11 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	2821,48 ha	



- Suelo Urbanizado (Residencial, Equipamientos y Área vacante)
- Suelo Rural
- Área Industrial

Empalme Villa Constitución



- Área Urbanizada
- Área de Completamiento Urbano
- Área de Expansión urbana (urbanizable)

Política de Suelo Actual

Equipamientos



- 2** Salud
- 1 SAMCO
 - 1 Clínica Privada



- 6** Educación
- 1 Jardín de Infantes
 - 3 Esc. Nivel Primario
 - 1 Esc. Nivel Secundario
 - 1 Esc. Técnica



- 3** Deporte/
Recreación
- 3 Clubes



- 6** Administración/
Servicios
- 2 Administrativo/Cultural
 - 4 Servicios

Salud. SAMCO. Clínica Empalme. **Educación.** Escuela Zenón Martínez N° 6013. Escuela Bartolomé Mitre N° 644. Escuela J.J. de Urquiza N° 234. Escuela Técnica M. Araujo N° 454. Escuela Rural V. López y Planes N° 593 (Anexo Escuela N° 6013). **Deportivo - Recreativo.** Club Empalme Central. Club Atlético Empalme. Club tigre Overo. **Administrativos - Servicios.** Comuna Empalme Villa Constitución. Estación de la cultura. Cooperativa de Provisión de Obras y Servicios Públicos EVC. Mutual Empalme Central. PIAVE. Comisaría.

Empalme Villa Constitución



Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	99%
Provisión de Agua	Con Agua	97%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	0%
Estado de las Calles	Pavimento	31%
	Mejorado	18%
	Tierra	51%



Nivel de consolidación de servicios en Área Urbanizada

0 Nula	2,29%
1 Incipiente	25,25%
2 Media	72,46%
3 Alta	0%

*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles

Empalme Villa Constitución



Población

Población (CENSO 2010)	6.410 hab
-------------------------------	------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	8,8%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	7.028 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	33 hab/ha

8,8%

Variación intercensal 2001-2010



6.410 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



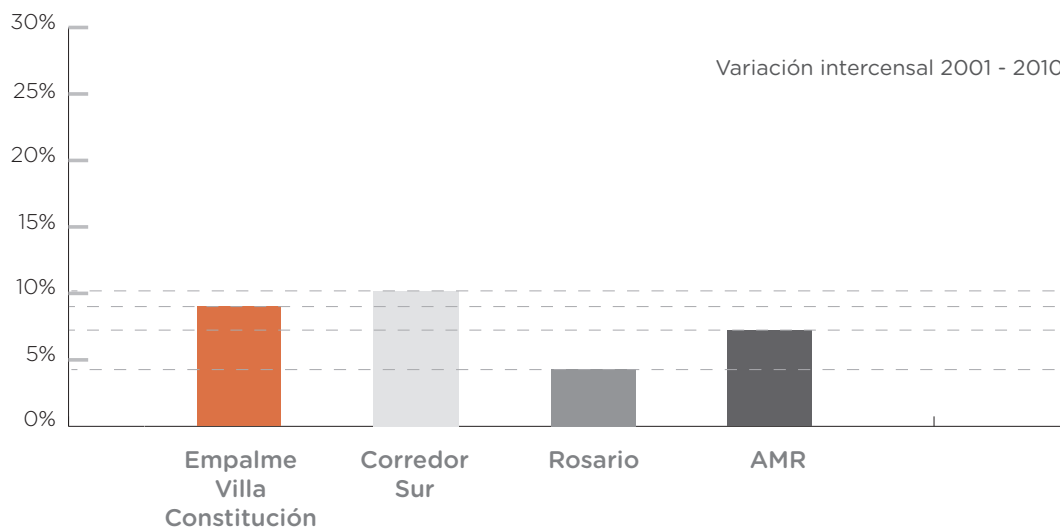
7.028 hab
Estimación 2020



33 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **33 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 12 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **18 años** su ocupación total. *

18 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.

Empalme Villa Constitución



Vivienda

147

Vivienda	1.878 viviendas
-----------------	------------------------

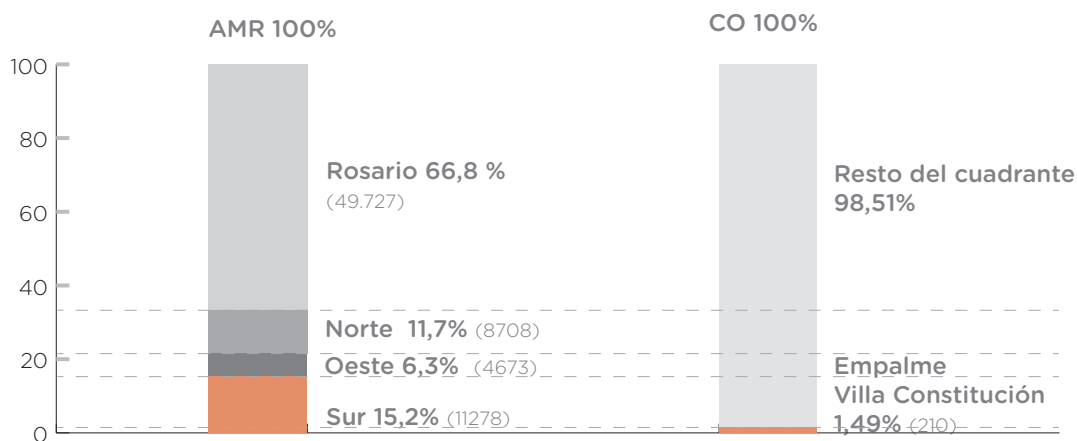
Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado	8,9 viv/ha
---	------------

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	131 viviendas
Déficit por cohabitación	79 hogares
Total	210 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 10,69%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva	1.151 viviendas
----------------------------------	-----------------

La incidencia en el total de hogares es del 61,29%

Déficit habitacional por hacinamiento	62 hogares
---------------------------------------	------------

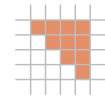
La incidencia en el total de hogares es del 3,16%

Villa Constitución

Corredor Sur



8634 ha
Superficie Distrito



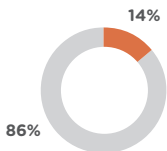
1168,47 ha
Área Urbanizada



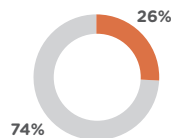
13292 viviendas
en Área Urbanizada



11,4 viv/ha
Densidad de
viviendas en Área
Urbanizada



Superficie del Distrito
de Villa Constitución en
relación a la superficie
del Corredor Sur



Población de Villa
Constitución en relación
a la población del
Corredor Sur



242.746 m2 de
Espacios verdes



4,7 m2/hab
Espacios verdes
por habitante

La ciudad de Villa Constitución tiene una extensión territorial de 86,34 km² y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 11,7 km². Según el Censo Nacional 2010 su población es de 47.903 habitantes, presentando, en los últimos períodos intercensales, incrementos correspondientes al 6,90% (1991-2001) y al 7,90% (2001-2010). Según proyecciones oficiales del INDEC se considera que la población actualmente alcanza los 52.068 habitantes. La densidad poblacional bruta de su área residencial es de 45 hab/ha mientras que en la totalidad del distrito alcanza los 6,8 hab/ha. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur, Villa Constitución aporta en cantidad de habitantes el 26%.

Esta ciudad se localiza en el límite provincial determinado por el Arroyo de Medio, entre Santa Fe y Buenos Aires y presenta una estrecha relación tanto con Rosario como con San Nicolás. Tiene un perfil productivo-industrial de relevancia, especialmente por sus puertos (polo exportador cerealero y metalúrgico) y la presencia de componentes industriales, resulta un polo de gran relevancia tanto para la base económica de la localidad como para la región, especialmente en el rubro metalmeccánico con industrias como Acindar, Tenares y Chapa Naval, entre otros. La dinámica especial que se establece entre las localidades del Corredor Sur Metropolitano de Rosario y la ciudad de San Nicolás -correspondiente a la provincia de Buenos Aires- ocasiona que Villa Constitución resulte un centro de servicios a escala interjurisdiccional atractor de residencia permanente de población proveniente de otras localidades. Por otra parte, también registra un capital paisajístico ambiental de gran importancia, especialmente por la existencia de la Reserva Natural Isla del Sol, de 200 hectáreas de extensión, declarada por la Provincia de Santa Fe como Área Natural protegida, dado que contiene especies de flora y fauna autóctona y un paisaje característico del delta del Paraná.

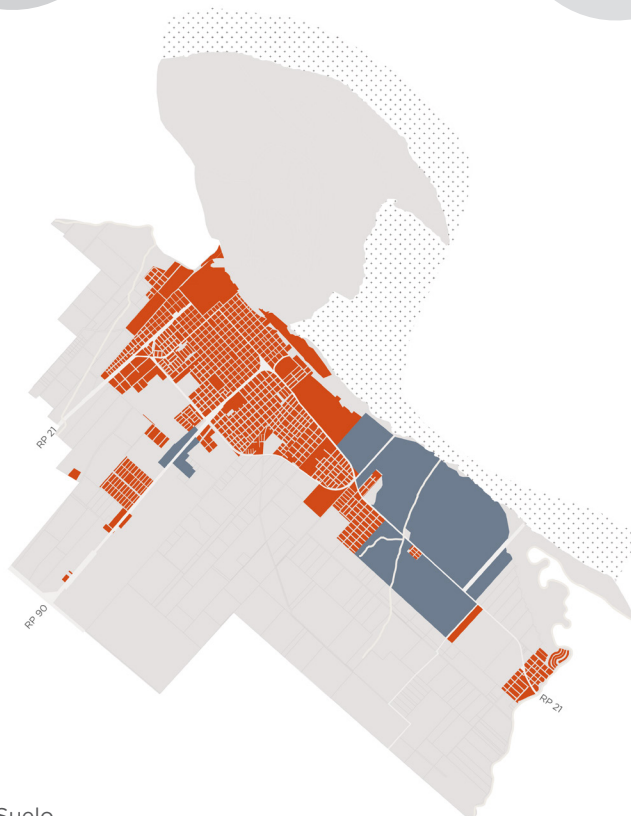
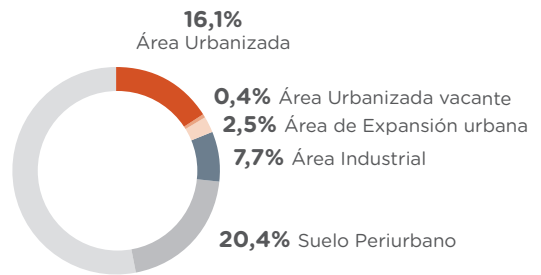
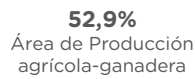
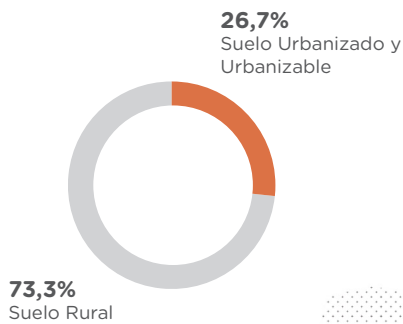
Villa Constitución

Suelo

Superficie Total del Distrito	8634 ha
--------------------------------------	----------------

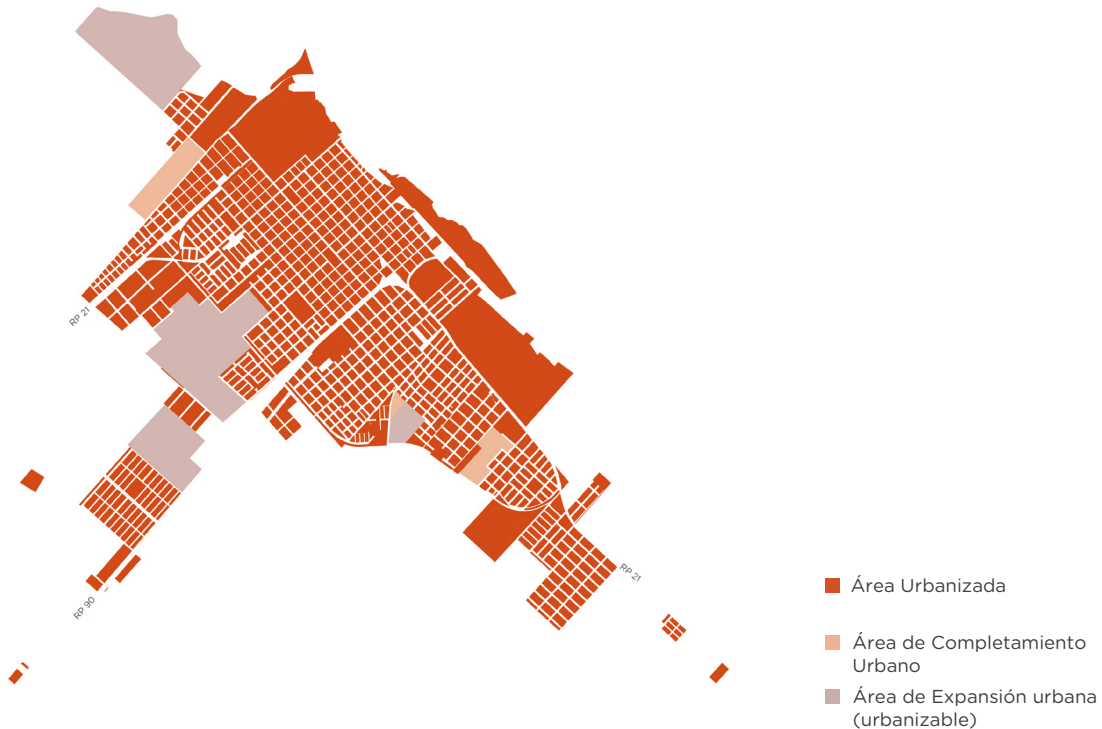
*En los siguientes gráficos no se considera la superficie correspondiente al Río Paraná

Suelo Urbanizado y Urbanizable	Área Urbanizada	1168,47 ha	1382,3 ha
	Área de Completamiento urbano	31,80 ha	
	Área de Expansión urbana	182,02 ha	
	Área Industrial		563,8 ha
Suelo Rural	Área Periurbana	1481,80 ha	5333,9 ha
	Área de Producción agrícola-ganadera	3852,08ha	



- Suelo Urbanizado (Residencial, Equipamientos y Área vacante)
- Suelo Rural
- Área Industrial

Villa Constitución



Política de Suelo Actual

Equipamientos



15 Salud

- 8 CAP
- 1 SAMCO
- 1 Sanatorio
- 5 Clínicas Privadas



47 Educación

- 14 Jardines de Infantes
- 16 Esc. Nivel Primario
- 9 Esc. Nivel Secundario
- 2 Esc. Nivel Terciario
- 1 Esc. Técnica
- 1 Establ. para adultos
- 1 Esc. Especial
- 2 Nivel Universitario
- 1 Talleres



12 Deporte/Recreación

- 9 Clubes
- 2 Campings
- 1 Predio Dep.Municipal



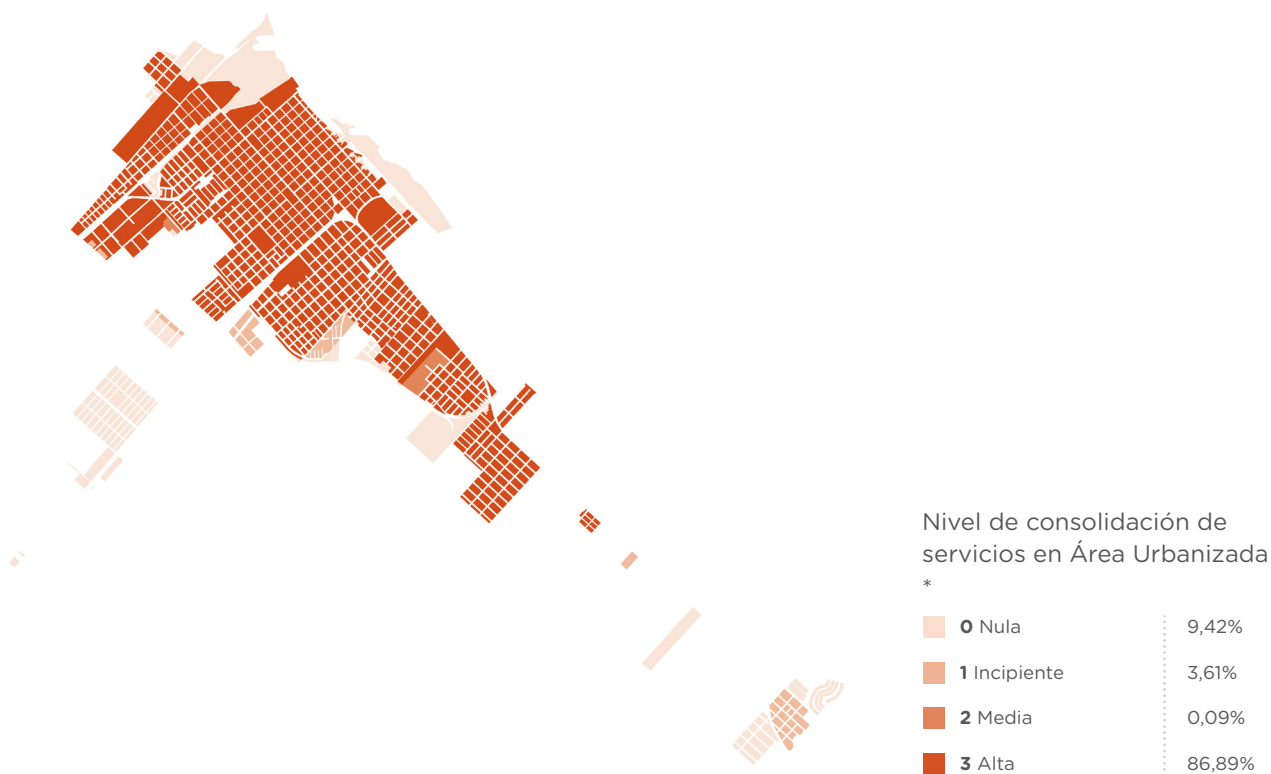
17 Administración/Servicios

- 10 Administrativo/Cultural
- 7 Servicios

Salud. SAMCO. Sanatorio Rivadavia. CAP 6 de Diciembre. CIC. CAP B° Raviolo. CAP Eva Perón. CAP B° Unión. CAP B° Domingo Troilo. CAP B° Galotto. CAP B° Luzuriaga. Codisco. ALVIPI. Los Girasoles. Casa Verde. Centro de día Mi Casita. **Educación.** Esc. N° Juan Bautista Alberdi. EESO N° 586 Arroyo del Medio. Esc. N° 6216 Combate Vuelta de Obligado. Esc. N° 1227 Puerto de las Piedras. Esc. N° 1217 Combate de San Lorenzo. EE Técnica N° 669. Esc. N° 1112 León Gauna. EESO N° 348 Gral. J. Tomás Guido. Esc. N° 1260 Valentín T. Antoniutti. Jardín de infantes N° 49 Los Gurises. Esc. N° 1224 Brigadier E. López. Esc. N° 44 Vicente Montes Carballo. Esc. Part. inc. N° 1239 Divino Maestro. Esc. N° 1158 Club de Leones. Jardín de infantes municipal Arco Iris. Esc. Part. inc. N° 1292 Divino Maestro. EESO N° 3080 Dante Alighieri. Esc. N° 499 Gral. Manuel Belgrano. CEF N° 26 Chana Timbú. Jardín de infantes N° 330. Esc. Especial N° 2046 Bertha Guzmán. EESO N° 208 Juan Bautista Alberdi. EEMPA N° 1189. Esc. N° 1252 Prefectura Naval Argentina. EESO N° 205 Nicasio Oroño. EESO N° 381 María F. de Carbonell. EESO N° 3054 Mater Dei. Esc.Taller 168. Esc. N° 1122 Hijas de Cristo Rey. EET N° 2073 San Pablo. Instituto Superior N° 9112 San Pablo. Esc. N° 1253 25 de Mayo. Jardín de infantes N° 1340 San Gabriel. Esc. N° 500 Domingo F. Sarmiento. EESO N° 8186 Hijas de Cristo Rey. Sede UCEL.CAU - Universidad Siglo 21. **Deportivo - Recreativo.** Club Nautico V.C. Club de Pescadores V.C.Club Nautico B.Mitre. Club Atlético Porvenir Talleres.Club Atlético Riberas del Paraná. Villa Rugby Club. Club Atlético Constitución. Club San Lorenzo. Club Luzuriaga. Predio Deportivo Cilsa. Club Atlético Sacachispas. Camping Club de la Ribera.Camping Club UOM.**Administrativos - Servicios.** Palacio Municipal. Parroquia San Pablo. Sala San Martín. Club Social. Anexo Municipio. Aduana. Cine Coliseo. Ex Estación FFCC. Auditorio UOM. Museo Municipal. Cementerio. Unidad Regional VI - Policía. Tribunales. Comisaría 13ª. Bomberos. EPE.

Infraestructura de Servicios

Servicios	Porcentaje sobre parcelas urbanas	
Provisión de Gas	Con Gas	87%
	Sin Gas	13%
Provisión de Agua	Con Agua	89%
	Sin Agua	11%
Cobertura de Desagües Cloacales	Con Cloacas	86%
	Sin Cloacas	14%
Estado de las Calles	Pavimento	71%
	Mejorado	26%
	Tierra	3%



*

Nula: No se registran servicios

Incipiente: Área que cuenta con al menos 1 servicio

Media: Área que cuenta con al menos 2 servicios

Alta: Área que cuenta con 3 servicios y generalmente alguna mejora o pavimento en sus calles



Villa Constitución

Población

Población (CENSO 2010)	47.903 hab
-------------------------------	-------------------

Variación intercensal 2001 - 2010	7,97%
Estimación población actual 2020 (Fuente INDEC)	52.068 hab
Densidad bruta actual de población en Suelo Urbanizado	45 hab/ha

7,97%



Variación intercensal 2001-2010

47.903 hab
CENSO 2010
(Fuente INDEC)



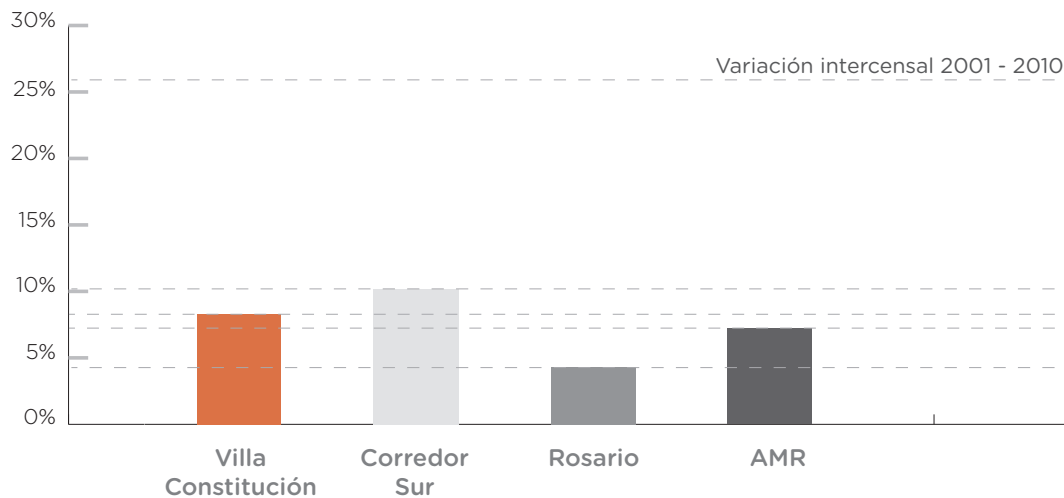
52.068 hab
Estimación 2020



45 hab/ha
Densidad actual

La densidad bruta actual en el área urbanizada es de **45 hab/ ha**. Si hacemos una proyección para determinar el tiempo estimado de ocupación del suelo propuesto como urbanizable en la actualidad, tomaría 21 años colmatar esa área con el ritmo actual de crecimiento demográfico. En cambio, fijada en **60 hab/ ha** la densidad óptima para áreas urbanizadas, tomaría **27 años** su ocupación total. *

27 años



*La densidad óptima se fija en 60 hab/ha debido a que el tamaño de lote promedio determinado por una densidad de vivienda de 9 viv/ha es de 300m²; tamaño intermedio entre una densidad baja propuesta para ciudades del tipo jardín -40hab/ha- y ciudades urbanas densas donde hay 75 hab/ha.



Villa Constitución

Vivienda

153

Vivienda

13292 viviendas

Densidad de viviendas en Suelo Urbanizado

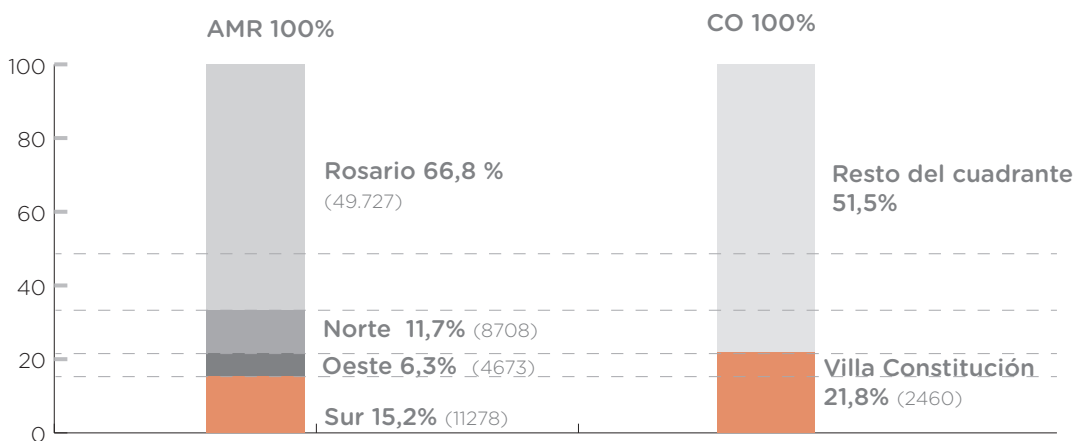
11,4 viv/ha

Déficit habitacional cuantitativo

Contabiliza las unidades de vivienda en estado irrecuperable (deficitaria calidad constructiva) y aquellas donde se produce la cohabitación de dos hogares o más.

Déficit por calidad constructiva	1.550 viviendas
Déficit por cohabitación	910 hogares
Total	2.460 hogares

La incidencia global en el total de hogares es del 16,82%



Déficit habitacional cualitativo

Contabiliza las viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad considerando su materialidad, conexión a servicios y necesidad de ampliación para evitar el hacinamiento.

Déficit por calidad constructiva

6.324 viviendas

La incidencia en el total de hogares es del 47,58%

Déficit habitacional por hacinamiento

506 hogares

La incidencia en el total de hogares es del 3,46%



5 RÉGIMEN Y CLASIFICACIÓN DE SUELO

Es en el contexto descripto anteriormente que proponemos abrir el debate hacia nuevos consensos respecto de políticas de suelo metropolitanas. La equidad normativa y la organización del suelo municipal y comunal dentro la provincia de Santa Fe es el objetivo que nos planteamos a partir de la planificación del área metropolitana, para direccionar este proceso desde el Estado y como política pública.

La clasificación del suelo según el régimen jurídico

La clasificación del suelo de un municipio o comuna comporta diferentes derechos y deberes para sus propietarios, es una clasificación que aporta las referencias básicas para las acciones de ordenación urbanística en un contexto legal en el cual se reconoce no sólo la propiedad privada del suelo, sino también la capacidad de actuación de los propietarios y de los promotores privados en general.

La organización urbanística clásica generalmente se propone, en función de objetivos y criterios proyectuales estandarizados, la división del suelo en las categorías básicas de planificación de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rural.

La Clasificación del Suelo, constituye el instrumento soporte para la implementación de Normas Urbanísticas elaboradas a partir de la realización de los PUL, cuyo fin es la organización de los ámbitos o tipos de suelo para la planificación del territorio, previo al orde-

namiento de los usos, las regulaciones de edificación, y demás condiciones.

Se distinguen por su condición y rol esencial cuatro clases básicas para la organización del suelo;

I. Suelo Urbano (SU).

Se define como Suelo Urbano a aquel que ha sido incorporado o que será incorporado de manera programada a la planta urbana, conformando manzanas, con trazado de calles oficializadas catastralmente (donadas al dominio público), sean efectivizadas o no, con áreas ocupadas ediliciamente, en proceso de ocupación o desocupadas en espera, con infraestructuras y/o servicios total o parcialmente existentes, o que cuenten con la posibilidad de tenerlos a través de la extensión de las redes.

El Suelo Urbano comprende el Área Urbanizada, que incluye las áreas efectivamente urbanizadas (apertura de calles, loteo y amanzanamiento, ocupación edilicia, etc.) o comprometidas con proceso de urbanización iniciado, con sus distintos grados de consolidación y densificación poblacional y, el Área de Urbanización Programada, que comprende las áreas de completamiento o extensión, actualmente vacantes o de uso semi-rurales y potencialmente urbanizables en concordancia con las directrices del planeamiento de desarrollo local. El Área Urbanizada y el Área de Urbanización Programada forman parte del Suelo Urbano, por entender, que las condiciones y calidad de vida urbana de la extensión debe programarse y tender a equipararse (accesibilidad, espacio público y servicios) a las de la ciudad consolidada.

Deberán fijarse las condiciones para el ordenamiento normativo de las distintas zonas o sectores que com-



prenden el Área Urbanizada y las disposiciones y requisitos a cumplir para las nuevas urbanizaciones en el Área Urbanización Programada.

a. El Área Urbanizada (AU) deberá zonificarse de acuerdo al o los patrones de tejido existente (Tipo y jerarquía de los trazados, tipo de manzana, destino general, equipamientos primarios, aspectos ambientales, etc.), el parcelamiento o subdivisión mínima permitida, la ocupación de suelo, la edificabilidad máxima y las alturas, las densidades y los usos del suelo, etc.

El Área Urbanizada, a los fines de compatibilizar con lo prescripto originalmente en la Ley Provincial N°2996/41 que dispone el sistema de nomenclatura catastral, posteriores leyes provinciales y la Resolución Provincial 27/22, se asimilará a la denominación de Área Urbana.

b. El Área de Urbanización Programada (AUP) deberá ser incorporada gradualmente a la planta urbana y delimitada racionalmente en relación al crecimiento poblacional proyectado, las demandas actuales y potenciales de los distintos usos urbanos, la factibilidad de extensión de las infraestructuras y servicios, las condiciones urbanísticas esperadas, la capacidad de los suelos y las condiciones ambientales - paisajísticas a resguardar. Conforman esta área:

- El Área de Urbanización Primaria (AP) comprende la tierra que se dispone urbanizar en el corto y mediano plazo por sus condiciones de posición territorial, demás condiciones exigidas y por no comprometer variables que ordenan la planta urbana existente. Pueden ser áreas intersticiales a completar o de extensión.

- Las Áreas de Urbanización Diferida (AD) son las que involucran tierras, actualmente de uso rural o semiru-

ral, sobre las que se dispone, siguiendo los lineamientos o directrices del Planeamiento, mantener como reserva urbana para su incorporación futura a la planta de la ciudad. Esta decisión de diferimiento se funda en la necesidad de completar y densificar prioritariamente otras tierras urbanizables, evitando la dispersión o fragmentación urbana y teniendo en cuenta su localización en la estructura de la ciudad, el crecimiento poblacional estimado, consideraciones ambientales y de costo y eficiencia de las infraestructuras y servicios. Mientras dure su diferimiento, pueden formar parte del periurbano.

- Las Áreas de Urbanización Condicionada (AC) son aquéllas que precisan para su ejecución, la resolución previa o simultánea, de problemas infraestructurales - accesos viales por fuera del emprendimiento, conexiones externas a la red de servicios de la ciudad, etc. -, o ambientales - saneamiento o eliminación de factores contaminantes del entorno, cortinas o barreras vegetales, etc.-. Pueden, mientras permanezcan como condicionadas, formar parte del periurbano.

En síntesis, el Suelo Urbano se configura con;

- Área Urbanizada (AU).
- Área de Urbanización Programada (AUP).
- Área de Urbanización Primaria (AP).
- Área de Urbanización Diferida (AD).
- Área de Urbanización Condicionada (AC).

El Área de Urbanización Programada, a los fines de compatibilizar con lo prescripto originalmente en la Ley Provincial N°2996/41, que dispone el sistema de nomenclatura catastral, posteriores leyes provinciales y la Resolución Provincial 27/22, se asimilará a la denominación de Área Sub-Urbana.



II. Suelo Especial (SE).

El denominado Suelo Especial se identifica por sus características propias y valores significativos, y asume una importancia relevante para la estructuración de la localidad (Suelo Urbano y No Urbano).

Estas condiciones singulares pueden ser espaciales, funcionales, paisajísticas ambientales, independiente de la propiedad pública o privada, estableciendo dos tipos de suelo especial: a proteger o de oportunidad, como tierras ferroviarias a rehabilitar o reconvertir, grandes equipamientos a incorporar, mantener o sustituir y áreas urbanas de resguardo, protección o transformación ambiental.

En este marco, integran esta clase de suelo, las áreas o partes de carácter singular o especial y gran valor estructural preexistente o de proyecto, dentro de la ciudad existente, su posible extensión y el área rural, que se promueven desde la planificación y el ordenamiento territorial general.

El Suelo Especial (SE) se configura con;

- Áreas de Protección (AP) y
- Áreas de Oportunidad (AO)

Las Área de Protección o de Oportunidad que comprenden el Suelo Especial, a los fines de compatibilizar con lo prescripto originalmente en la Ley Provincial N°2996/41, que dispone el sistema de nomenclatura catastral, posteriores leyes provinciales y la Resolución Provincial 27/22, se asimilará a la clasificación de Área Urbana, Sub-Urbana o Rural, según su localización territorial y pertenencia funcional que en cada caso determine el Municipio o Comuna.

III. Suelo No Urbano (SNU).

Es el suelo destinado al uso racional y productivo de los recursos del suelo, la protección del paisaje y el ambiente y, por lo tanto, preservado del proceso de desarrollo urbano, identificándose genéricamente dentro de las políticas de uso rural.

Abarca el suelo excluido del proceso urbanizador, en él se distingue las áreas destinadas a pequeñas explotaciones en granjas o chacras y otros usos no densificadores y de matriz ecológica, generalmente más próximas al borde urbano - periurbano o rururbano-, y las áreas de explotación agrícola ganadera en grandes parcelas o grandes parcelas sin explotación- rural o rústica-, todas áreas excluidas del proceso urbanizador.

El Suelo No Urbano se integra con;

- Área Periurbana o Interfaz Rural-Urbana (ARU)
- Área Rural (AR)
- Rústica (R)

Las Área Periurbanas, Rural y Rústicas, a los fines de compatibilizar con lo prescripto originalmente en la Ley Provincial N°2996/41, que dispone el sistema de nomenclatura catastral, posteriores leyes provinciales y la Resolución Provincial 27/22, se asimilará a la denominación de Área Rural.

IV. Suelo de Infraestructuras (SI)

Este suelo incluye componentes destacados por sus características o condiciones específicas relativas a la estructuración del territorio, los grandes sistemas infraestructurales, las redes de transportes ferroviarios, de energía (electricidad y gas) y telecomunicaciones.



Los enclaves económicos agrupados, industriales o de servicio, generadores de valor agregado y empleo. Las infraestructuras de saneamiento ambiental como agua, cloacas, residuos y otros.

El Suelo de Infraestructuras comprende;

- Infraestructuras de Soporte o de Movilidad (IS)
- Infraestructuras Económicas (IE)
- Infraestructuras de Saneamiento Ambiental (IA)

Las Área o Sistemas de Infraestructuras que integran el Suelo de Infraestructuras, a los fines de compatibilizar con lo prescripto originalmente en la Ley Provincial N°2996/41, que dispone el sistema de nomenclatura catastral, posteriores leyes provinciales y la Resolución 27/22, se asimilará a la clasificación de Área Urbana, Sub-Urbana o Rural, según su localización territorial y pertenencia funcional que en cada caso determine el Municipio o Comuna.

Las Normas o Códigos Urbanísticos y Reglamentaciones Complementarias, identificarán primeramente el Suelo Urbano (Área Urbana y Sub-Urbana), el Suelo No Urbano (Área Rural), el Suelo Especial y el Suelo de Infraestructuras. En cada localidad podrán reconocerse áreas o zonas con características particulares que requieren de normativas específicas.

Ente de Coordinación Metropolitana Rosario

La urbanización vacía : hacia una nueva política metropolitana del suelo / dirigido por Ricardo Kingsland. - 1a ed adaptada. - Rosario : ECOM, 2022.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-8355-10-8

1. Desarrollo Urbano. 2. Comunidades Urbanas. 3. Zonas Metropolitanas. I. Kingsland, Ricardo, dir.
II. Título.

CDD 307.1416

Editado en la ciudad de Rosario, en el mes de agosto de 2022 por el ENTE DE COORDINACIÓN
METROPOLITANA ROSARIO
www.ecomrosario.gob.ar

Hecho el depósito que marca la Ley 11.723
Prohibida su reproducción total o parcial
Derechos reservados

ISBN 978-987-8355-10-8

