



---

**CERTIFICADO URBANÍSTICO**

**SECTOR: ÁREAS MIXTAS PRODUCTIVAS**

**NORMATIVA VIGENTE:**

Proyecto de Decreto de fecha 24 de Mayo de 2011.

**UBICACIÓN:**

**AM1:**

Al NE calle islas Malvinas entre Ruta Prov. 90 (ex Nac. 9) y calle San Luis.

Al N calle San Luis entre calle Islas Malvinas y Tnte. Ramos.

Al NO Tnte. Ramos entre calle San Luis y límite noroeste de la parcela 164/3, continuando por el límite suroeste de la parcela con subdivisión aprobada según plano de mensura y subdivisión 86196/76 hasta límites noroeste de las parcelas 164/1; 182/1; 179/99 y 200 del Polígono 1.

Al SO traza de acceso a Emplame Villa Constitución entre límite noroeste parcela 200 del Polígono 1 y Ruta Prov. 90 (ex Nac 177).

Al SE Ruta Prov. 90 (ex Nac. 177) entre calles Islas Malvinas y traza de acceso a Empalme Villa Constitución.

DESCONTAR EL ÁREA QUE OCUPA VILLA DON CARLOS.

**AM2:**

Al NE calle Islas Malvinas entre Ruta Prov. 90 (ex Nac. 177) y traza electroducto EPE.

Al SE traza electroducto EPE y su prolongación hasta Camino Rural, continuando al noreste por este caminos rural, prolongación de tnte. Ramos hasta su intersección con camino rural al sudeste.

Al SE camino rural entre camino prolongación Tnte. Ramos y vías del FFCC Rosario-Buenos Aires.

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS**  
**MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN**



---

Al NO Ruta Prov. 90 (ex Nac. 177) entre calles Islas Malvinas y vías del FFCC Rosario-Buenos Aires.

**AM3:**

Por Tnte. Ramos. Al NE: límite de las parcelas 159/5 y 159/6 del Polígono 1.

Al NO: límite de la parcela 164/3 del Polígono 1.

Al SE: prolongación de calle pública paralela a tnte. Ramos.

Al SO: según plano de mensura y subdivisión 86916/76 hasta su intersección con la parcela 159/5 del Polígono 1.

Se afecta para futuros planos de mensura y subdivisión de parcelas, una franja paralela a Tnte. Ramos de 15 m con destino a calle colectora.

**USOS:**

**Para AM1 y AM2:**

Se permitirán edificaciones con destino a actividades productivas y de servicios; y de viviendas unifamiliares con destino residencia de fin de semana o segunda residencia. En estas áreas de uso mixto (residencial – grandes superficies comerciales – industrias de bajo impacto) se permite la instalación de los siguientes usos de suelo industrial y comercial, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el “Nomenclador de las Actividades Económicas de villa Constitución”:

- Envasado y fabricación de frutas y legumbres: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de productos de panadería y elaboración de pastas: todos los indicados en el nomenclador.
- Fabricación de cacao, chocolates y artículos de confitería: todos los indicados en el nomenclador.
- Elaboración de productos alimenticios diversos: todos los indicados en el nomenclador.
- Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas: todos los indicados en el nomenclador.

# DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

## MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



- 
- Aserraderos, talleres de acepilladura y otros: todos los indicados en el nomenclador.
  - Fábrica de envases y otros productos de madera y caña: todos los indicados en el nomenclador.
  - Fabricación de muebles y accesorios: todos los indicados en el nomenclador.
  - Fabricación de envases y cajas de papel y cartón: todos los indicados en el nomenclador.
  - Industrias editoriales y conexas: todos los indicados en el nomenclador.
  - Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana: todos los indicados en el nomenclador.
  - Otras industrias manufactureras: todos los indicados en el nomenclador; excepto molienda de escombros.
  - Comercio al por mayor de sustancias químicas industriales y materias primas: sólo distribución y venta de gas licuado y venta y distribución de carbón.
  - Comercio al por mayor de porcelana, loza, vidrio y materiales para la construcción: todos los indicados en el nomenclador.
  - Comercio al por mayor de productos metálicos: todos los indicados en el nomenclador.
  - Comercio al por mayor de maquinarias y equipos industriales, comerciales y domésticos: todos los indicados en el nomenclador.
  - Comercio al por mayor y menor de artículos varios: todos los indicados en el nomenclador.
  - Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
  - Depósitos y almacenamientos: todos los indicados en el nomenclador.
  - Comunicaciones: todos los indicados en el nomenclador.
  - Establecimientos y servicios financieros: todos los indicados en el nomenclador.
  - Servicios de diversión y esparcimientos varios: discoteca, confitería bailable, cantina bailable, salón de fiestas, cancha de tenis, cancha de paddle, cancha de fútbol,



---

cancha de pelota paleta, explotación de piscinas, salón de billar y pool, video juegos, salón de bowling, gimnasio.

- Servicios de reparación de artículos personales: todos los indicados en el nomenclador.
- Playas de camiones privadas.
- Servicios de alojamiento, hospedaje y comidas en restaurantes, cafés y otros.
- Locales de exhibición y venta de automotores.

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

- Curtiduría y talles de acabados.
- Fabricación de sustancias químicas básicas.
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- Fabricación de productos farmacéuticos y medicinales.
- Fabricación de otros productos químicos.
- Fabricación de productos derivados del petróleo.
- Fabricación de vidrio y de productos de vidrio.
- Fabricación de productos de arcillas para la construcción.
- Industria básica de hierro y acero.
- Fabricación de productos metálicos estructurales.
- Fabricación de otros productos metálicos.
- Construcción de motores y turbinas.
- Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura.
- Construcción de maquinarias para trabajar los metales.
- Construcción de maquinarias y equipos para la industria.
- Construcción de otras maquinarias.
- Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos: todas las sub categorías.

**Las actividades productivas y de servicios a radicarse en las áreas AM1 y AM2, deberán tener un impacto ambiental adecuado y en el marco de la Ley Nº 11717**

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS**  
**MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN**



---

de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Santa Fe, debiendo certificar el cumplimiento de este requisito.

**Para AM3:**

En los lotes con frente a Tnte. Ramos se permitirán edificaciones con destino a actividades de comercio y servicios, y en los restantes lotes, la construcción de viviendas unifamiliares con destino residencia de fin de semana o segunda residencia.

Sobre Tnte. Ramos se permite la instalación de los siguientes usos de suelo comercial y de servicios, de acuerdo con aquellos que aparecen indicados en el Nomenclador de las Actividades Económicas de Villa Constitución y permitidos en las áreas de uso mixto:

- Comercio al por mayor de sustancias químicas industriales y materias primas: sólo “distribución y venta de gas licuado” y “distribución y venta de carbón”.
- Comercio al por mayor de porcelana, losa, vidrio y materiales para la construcción: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por mayor de productos metálicos: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por mayor de maquinarias y equipos industriales, comerciales y domésticos: todos los indicados en el nomenclador.
- Comercio al por mayor y menor de artículos varios: todos los indicados en el nomenclador para ambos casos.
- Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y otros: todos los indicados en el nomenclador.
- Depósitos y almacenamientos: todos los indicados en el nomenclador.
- Servicios de reparación de artículos personales: todos los indicados en el nomenclador.
- Playa de camiones privadas.
- Locales de exhibición y venta de automotores.

# DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

## MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



---

### INDICADORES URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN:

#### Para AM1 y AM2:

- Subdivisiones: se establece una parcela de superficie mínima de 1500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 25 m, no admitiéndose futuras subdivisiones de cualquier índole.
- La altura máxima permitida será de planta baja y un piso.
- Los límites parcelarios deberán ser materializados con cercos verdes, prohibiéndose la ejecución de tapiales o muros divisorios de cualquier tipo.
- FOS en parcelas destinadas a uso residencial: 30 %
- FOS en parcelas frentistas a tnte. Ramos: 50 %
- Las viviendas serán de perímetro libre con un retiro mínimo de los límites parcelarios de 5 m. en cuanto a las parcelas con uso comercial o de servicios, el retiro será obligatorio en el límite parcelario con lotes destinados a uso residencial y en uno de los laterales con una parcela destinada a igual uso, no pudiendo edificar sobre un límite parcelario ya forestado.
- Deberá ejecutarse vereda pegada a la línea municipal de edificación de ancho mínimo 1,50 m con pendiente reglamentaria.

#### Para AM3:

- Subdivisiones: se establece una parcela de superficie mínima de 1500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 25 m, no admitiéndose futuras subdivisiones de cualquier índole.
- La altura máxima permitida será de planta baja y un piso.
- Los límites parcelarios deberán ser materializados con cercos verdes, prohibiéndose la ejecución de tapiales o muros divisorios de cualquier tipo.
- FOS en parcelas destinadas a uso residencial: 30 %
- FOS en parcelas frentistas a tnte. Ramos: 50 %
- Las viviendas serán de perímetro libre con un retiro mínimo de los límites parcelarios de 5 m. en cuanto a las parcelas con uso comercial o de servicios, el retiro será obligatorio en el límite parcelario con lotes destinados a uso

# DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

## MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



---

residencial y en uno de los laterales con una parcela destinada a igual uso, no pudiendo edificar sobre un límite parcelario ya forestado.

- Deberá ejecutarse vereda pegada a la línea municipal de edificación de ancho mínimo 1,50 m con pendiente reglamentaria.

No iniciar obra sin permiso municipal. El permiso municipal es el plano aprobado por obras privadas con profesional idóneo a cargo. Debe colocar cartel de obra reglamentario.