



Carmen del Sauce 2030

PLAN URBANO LOCAL









Carmen del Sauce 2030

PLAN URBANO LOCAL



Imagen aérea Carmen del Sauce. 2019



Estimados vecinos y vecinas:

Como presidente comunal me resulta muy grato presentarles el Plan Urbano Carmen del Sauce 2030, instrumento que nos permitirá facilitar el desarrollo futuro de nuestra localidad con el consenso y la participación de todos.

Nuestra comuna es valorada en la región por su perfil histórico y por contar con situaciones naturales como el paisaje rural que nos rodea. Nos distingue la presencia de edificaciones de gran valor patrimonial, un recurso singular que nos sostiene en el tiempo. Contamos con un núcleo urbano rodeado de un importante territorio agrícola, con posibilidades de crecimiento que debemos planificar. Queremos generar las mejores condiciones de vida para que las familias elijan pasar los fines de semana o vivir en nuestra comunidad. Son importantes los desafíos a escala local, pero existen iniciativas que se pueden potenciar si nos asociamos a otras localidades vecinas.

Por este motivo, decidimos encauzar en la comuna esta iniciativa, que se llevó adelante gracias a nuestra incorporación al Programa “26 estrategias locales, un plan metropolitano”, junto a otras once comunas y municipios que constituyen el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOMR) y que fueron integradas en esta fase de su implementación. Distintas instituciones participaron en su desarrollo coordinadas por el ECOMR (CONICET, INTA, Colegio de Arquitectos y la Universidad Nacional de Rosario), prestando colaboración técnica y aportando personal idóneo que se sumó a la tarea encauzada por los equipos del ECOMR y por nuestros técnicos locales. Su implementación se inscribe en el Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI), encuadrado en el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda del gobierno nacional, y cuenta con el financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

Considero muy importante la inclusión de Carmen del Sauce en este programa y también la participación y acompañamiento de cada vecino y vecina en el proceso. Estoy convencida de que esta experiencia marcará el rumbo a seguir para transformar positivamente nuestra localidad y mejorar la calidad de vida de nuestra gente.

Grasiela Lucci

Presidente comunal de Carmen del Sauce

ÍNDICE

10 **INTRODUCCIÓN.**

CAPÍTULO 1.

CARACTERIZACIÓN DE LA LOCALIDAD

Ubicación en el territorio metropolitano 18

Descripción general de la localidad20

Proceso de urbanización 21

- Configuración urbana y cambios de uso de suelo 21
- Transformaciones recientes 22
- Caracterización del suelo periurbano y rural 24

CAPÍTULO 2.

DIAGNÓSTICO

Sistemas generales	28
• Sistema vial jerárquico	28
• Sistema ferroviario	28
• Transporte público	28
• Sistema de espacios verdes	28
• Equipamientos urbanos significativos	30
• Patrimonio urbano-arquitectónico de valor	30
Ejes temáticos sectoriales	37
• Urbanización y vivienda	37
• Déficit habitacional	38
• Estado de las infraestructuras y los servicios	43
• Desarrollo del suelo periurbano y rural	46
• Accesibilidad y movilidad	49
• Desarrollo industrial, productivo y de servicios	50
Principal normativa vigente	52
Síntesis de los principales problemas urbanísticos	53
Identificación de las potencialidades locales	59

CAPÍTULO 3.

PROPUESTA

Relación entre el Plan Metropolitano y el Plan Urbano Local	62
• Criterios generales	62
• Criterios particulares adoptados para las localidades del COM	65
Síntesis de las estrategias de desarrollo para el COM	73
Objetivos de transformación urbana	80
Criterios de urbanización a nivel local	82
Políticas y acciones para el desarrollo local	83
• Definición de nuevas políticas de urbanización y vivienda	83
• Optimización de recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes	84
• Reorganización de la accesibilidad y conectividad	86
• Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios	88
• Dotación de equipamientos, infraestructuras y servicios	88
• Lineamientos preliminares para un plan de infraestructuras y servicios	88
• Modelo integrado de las estrategias para el desarrollo local	94
Grandes operaciones estructurales	96
Instrumentos normativos y de gestión	108
• Normas urbanísticas generales	108
• Normas urbanísticas particulares	108
• Reglamento de edificación	110
• Instrumentos de gestión para la concertación	110
• Instrumentos de redistribución de los beneficios del desarrollo urbano	111

INTRODUCCIÓN

12

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

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

Con la promulgación de la Ley Provincial de Áreas Metropolitanas N°13.532 en abril de 2016, impulsada por el gobierno de la Provincia

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

En este contexto y aprovechando las sinergias logradas, se puso en marcha el “Programa 26 estrategias locales, un plan metropolitano”, mediante el cual se inició un proceso que en una primera fase involucró trece comunas y municipios ECOMR: Álvarez, Arroyo Seco, Capitán Bermúdez, Fighiera, General Lagos, Granadero Baigorria, Ibarlucea, Pérez, Pueblo Esther, San Lorenzo, Soldini y Villa Gobernador Gálvez. La segunda etapa de ejecución suma a Carmen del Sauce entre otras once más: Acebal, Coronel Domínguez, Empalme Villa Constitución, Fray Luis Beltrán, Funes, Pavón, Piñero, Pueblo Andino, Ricardone, Villa Constitución y Zavalla. Rosario, ciudad cabecera del área, se integra al programa a través del planteo de 5 Planes Interjurisdiccionales, a desarrollar en forma conjunta con seis localidades colindantes.

A la finalización del programa, prevista para finales del 2019, todas las localidades ECOMR contarán con su plan urbano; y el AMR contará con un plan metropolitano convalidado por el conjunto de planes urbanos.

Esta iniciativa viene a solucionar un problema importante para la mayor parte de las localidades del área, que no cuentan con instrumentos de planificación actualizados que incorporen he-

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

rramientas acordes a las necesidades actuales. A nivel local, el único municipio del AMR que dispone de un plan urbano de estas características es la ciudad de Rosario. Ante esta situación, la mayoría de los municipios se regula con las Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano que establece el Decreto Provincial N° 7.317/67 y N° 563/78, o en el mejor de los casos, con normas locales parciales o con planes desactualizados.

La elaboración del “Plan Urbano Local Carmen del Sauce 2030” supone no sólo la actualización y reformulación implícita del cuerpo normativo vigente, sino, sobre todo, su adecuación a los objetivos y políticas concertadas a nivel metropolitano. Los proyectos y las propuestas urbanísticas que se planteen en Carmen del Sauce juegan un papel clave en la consolidación de un plan metropolitano, conformado por las Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT) definidas para el AMR y acordado en mayo de 2014 por los 21 intendentes y presidentes comunales integrantes en ese entonces del ECOMR. Los nuevos compromisos asumidos a escala metropolitana obligan a la ciudad a repensar sus propuestas y revisar su cuerpo normativo, a fin de actualizarlo encuadrando los lineamientos a seguir para encauzar tanto el desarrollo local como para propiciar simultáneamente el desarrollo metropolitano. Se hace necesario reforzar los instrumentos que faciliten una gestión asociativa entre el sector público y el sector privado, como también el desarrollo de proyectos estratégicos en forma conjunta con otras localidades, que puedan encontrar financiamiento por parte del gobierno provincial y nacional. En la práctica, los procesos de planificación territorial metropolitana, así como su integración con los procesos de planificación urbana local, se presentan como una arena compleja, dinámica y cambiante en sus entornos y desafíos. Los mismos requieren nuevas modalida-

des de gestión del territorio con un fuerte sentido de innovación y participación de las comunidades sobre las que se despliegan.

Comprender que la ciudadanía, a través de las instituciones que la representan, debe constituirse por sujetos protagonistas de estas definiciones, es clave a los fines de iniciar un proceso de planificación territorial integral, inclusivo y participativo. Con este objetivo y para consensuar los lineamientos a seguir, se han desarrollado, en el curso del año 2019, jornadas de trabajo con la participación del conjunto de localidades que integran el Cuadrante Oeste Metropolitano (COM), en las cuales participaron las personas convocadas por la localidad de Carmen del Sauce. Más recientemente se llevó adelante una jornada intensa de trabajo para consensuar un diagnóstico sobre la situación urbanística general de la comuna y para debatir -junto a las fuerzas vivas, la presidente comunal, funcionarios, actores políticos, empresariales y personal técnico- la propuesta preliminar del plan. Se analizaron, en esa instancia, las principales temáticas a tener en cuenta para la elaboración del Plan Urbano Local y se profundizó en los aspectos generales y particulares de las Directrices de Ordenamiento Territorial.

Entre marzo y agosto de 2019, se realizaron 11 jornadas participativas de esas características en las localidades del Corredor Sur, Corredor Norte y Cuadrante Oeste Metropolitanos, integradas al programa. El desarrollo de los encuentros se llevó adelante bajo la metodología de taller, con mesas de trabajo que abordaron los procesos de planificación territorial en dos momentos diferentes. En una primera instancia, se llevó adelante un mapeo de los problemas prioritarios y, en una segunda instancia, se realizó un mapeo de estrategias acordadas a fin de caracterizar y ponderar las alternativas de solución a los mismos.

14 El desayuno de trabajo desarrollado en la comuna de Carmen del Sauce contó con una importante participación ciudadana, en una amplia heterogeneidad de representaciones: miembros de la sociedad civil, comerciantes, maestras, vecinos, productores de la región. Contar con esta multiplicidad de actores permitió el intercambio de miradas, a veces contrapuestas, en un clima de trabajo colaborativo y propositivo. Con las conclusiones obtenidas del proceso participativo encauzado, se procedió a efectuar la revisión final del documento de plan, cuyo texto se presenta en esta oportunidad.

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

DIRECCIÓN GENERAL ECOMR

Octubre de 2019

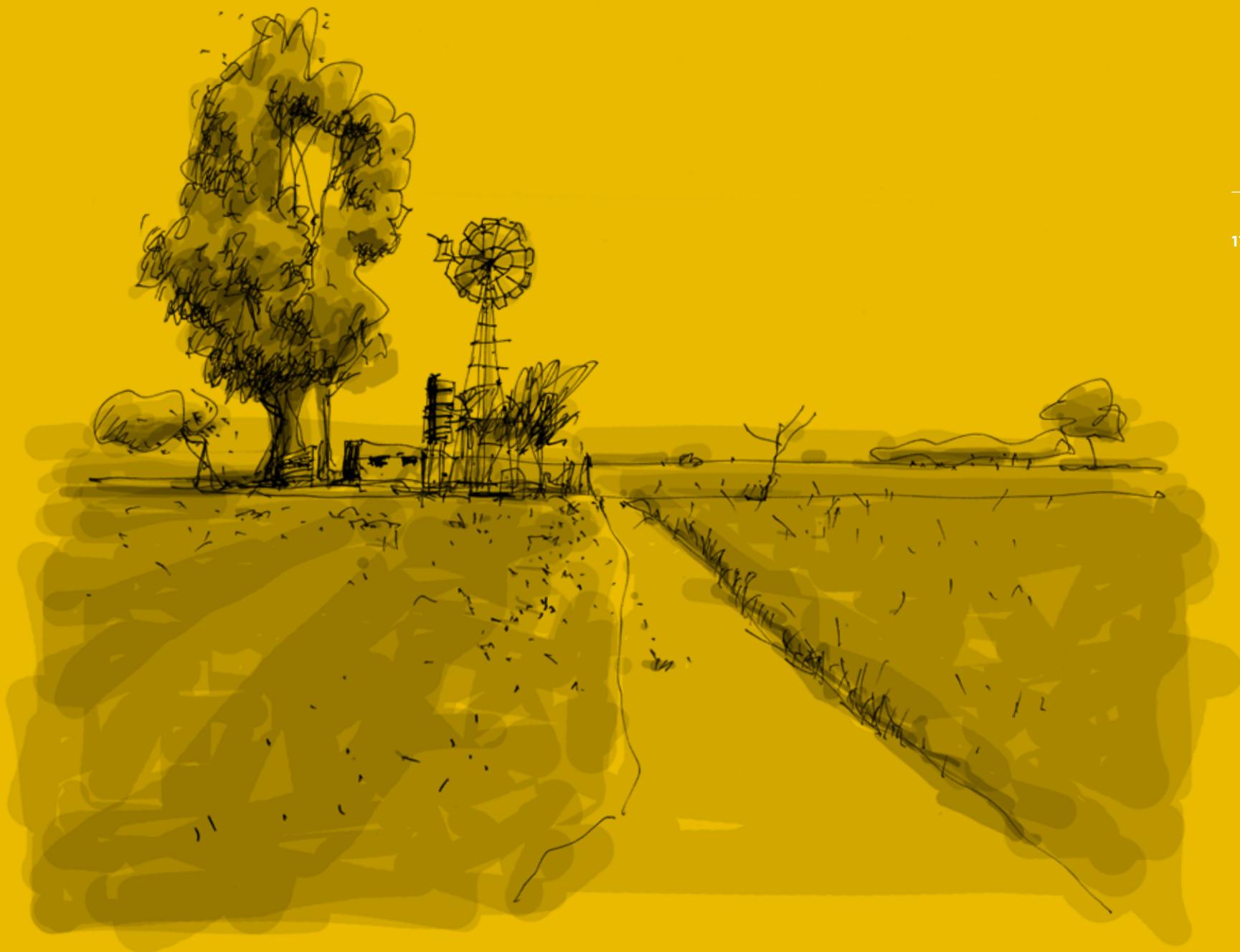
Acebal
 Álvarez
 Alvear
 Arroyo Seco
 Capitán Bermúdez
 Carmen del Sauce
 Coronel Domínguez
 Empalme Villa Constitución
 Fighiera
 Fray Luis Beltrán
 Funes
 General Lagos
 Granadero Baigorria
 Ibarlucea
 Pavón
 Pérez
 Piñero
 Pueblo Andino
 Pueblo Esther
 Ricardone
 Rosario
 San Lorenzo
 Soldini
 Villa Constitución
 Villa Gobernador Gálvez
 Zavalla



CAPÍTULO 1.**CARACTERIZACIÓN DE LA LOCALIDAD**

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

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



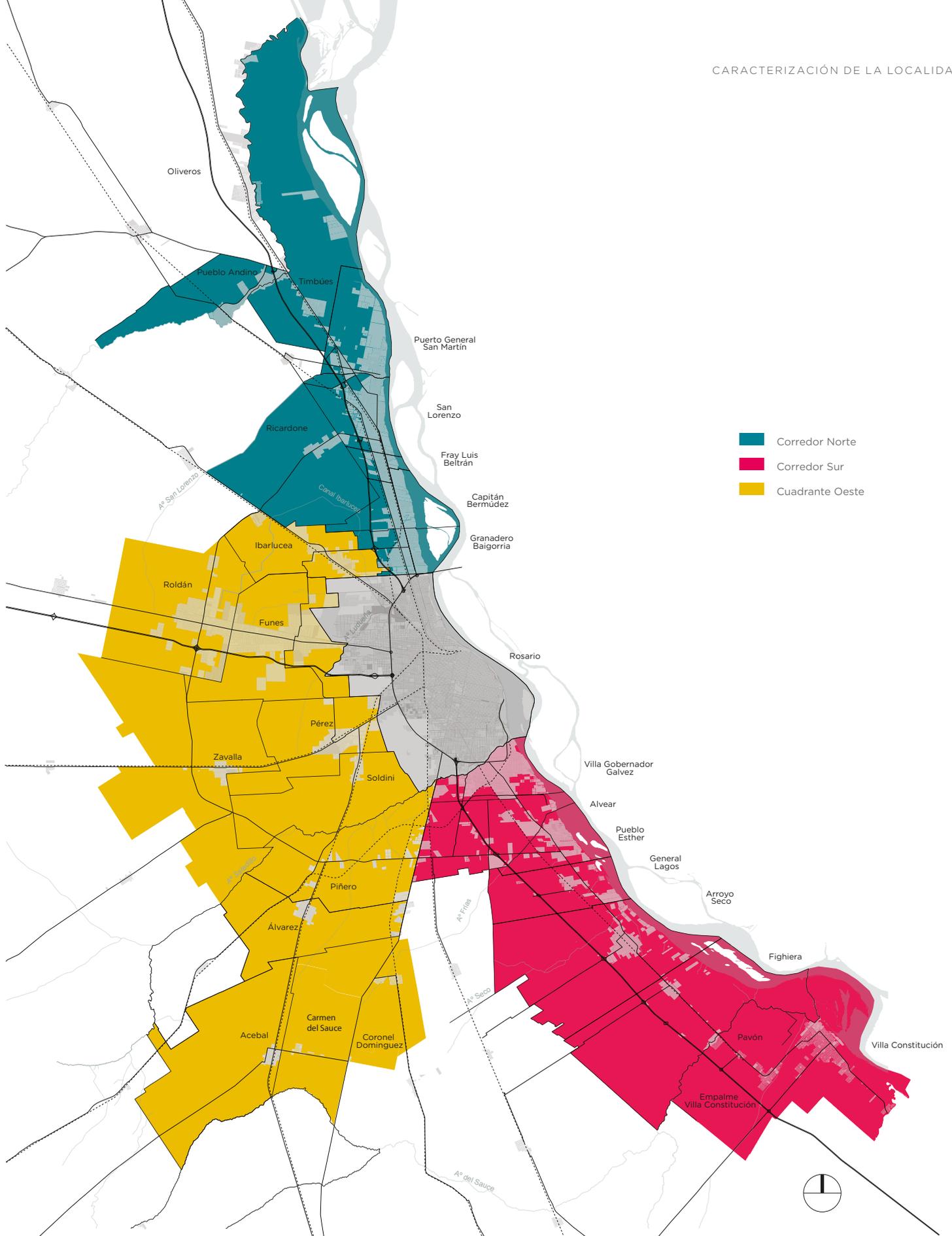
18 UBICACIÓN EN EL TERRITORIO METROPOLITANO

La comuna de Carmen del Sauce, perteneciente al Cuadrante Oeste del Área Metropolitana de Rosario (AMR), se localiza aproximadamente a 38 km al sudoeste de la ciudad de Rosario. La localidad se encuentra atravesada por la ruta provincial N°26 y la ruta provincial N°18. En torno a esta última se localiza el Paraje Cuatro Esquinas, otro núcleo distante que también pertenece a la jurisdicción de la comuna, ubicado a 4 km del núcleo urbano principal. Desde sus orígenes, la vida de la comuna ha estado muy atada a la localidad vecina de Acebal, de la cual depende para la cobertura de varios servicios.

Si bien su planta urbana presenta un marcado perfil residencial, se destacan usos industriales del rubro cerealero, cuyos silos e instalaciones se ubican mayoritariamente en el mencionado paraje. Posee una importante extensión de suelo rural, por lo que predominan las actividades vinculadas a la agricultura extensiva y el acopio de cereales. La presencia del arroyo del Sauce le otorga un gran potencial para su desarrollo paisajístico y ambiental.

Carmen del Sauce tiene un notable valor histórico y patrimonial para la región, por lo cual ha sido declarada por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe como *“Lugar de interés histórico provincial”* por Decreto N°3.169 de 1984.

La comuna, como otros núcleos urbanos que se localizan en el Cuadrante Oeste Metropolitano, se vincula por diversas vías de comunicación sin llegar a consolidar con los restantes poblados una estructura de corredor. Estos centros se distancian entre sí y de Rosario por la presencia de áreas rurales intermedias. La forma de establecer sus vinculaciones territoriales y los procesos económico-sociales que se registraron en el tiempo, han determinado un paisaje urbano y rural que tuvo su origen mayormente en la actividad productiva rural. La existencia de diversas infraestructuras viales y ferroviarias que articulan las distintas localidades pertenecientes al Cuadrante Oeste Metropolitano, junto a las características propias de este territorio, 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 potencien el valor de esos vínculos y favorezcan una transformación urbanística positiva a nivel local.



20 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD

El distrito de Carmen del Sauce tiene una extensión territorial total de 66,17 km². El área urbana, destinada a usos residenciales (permanente o temporal) y a actividades secundarias, terciarias y recreativas, ocupa aproximadamente 0,93 km² (1% de la superficie total). El área no urbanizada, que incluye el suelo destinado a actividades primarias y usos agropecuarios, ocupa aproximadamente 65,24 km² (99% de la superficie total).

Según el Censo Nacional realizado en el año 2010, la localidad cuenta con una población de 889 habitantes alojados en un total de 253 hogares. Esta población representa el 0,9% de los habitantes del Cuadrante Oeste Metropolitano y el 0,07% de los del Área Metropolitana de Rosario (AMR). Los incrementos intercensales, que captan no solo la natalidad sino también las migraciones, fueron del 5,6% (período 1991-2000) y del -4,1% (período 2001-2010). En base a estos datos, la proyección de población en el 2019 es de 854 habitantes. Este crecimiento, en relación con lo observado en el Corredor Sur Metropolitano (26,6% y 26,3% en

ambos períodos), es considerablemente menor en ambos períodos, observándose la misma tendencia respecto a la provincia de Santa Fe, que ha presentado variaciones intercensales de 7,2% y 6,5% respectivamente. Comparada con la ciudad de Rosario (que registra un incremento para los mismos períodos de 0,05% y 4,30% respectivamente), estas cifras hacen suponer que en Carmen del Sauce la natalidad ha disminuido y que la población local se ha desplazado hacia otros puntos.

La estructura etaria presenta las siguientes características: el 23,3% de la población es menor a 14 años; la de un rango entre los 15 y 65 años (población en edad de trabajar) representa el 66,8%, y los mayores de 65 años el 9,9%. En el Cuadrante Oeste esta estructura presenta para cada grupo 24,5%, 66,5% y 9% respectivamente, observándose una similitud entre las estructuras de edad.

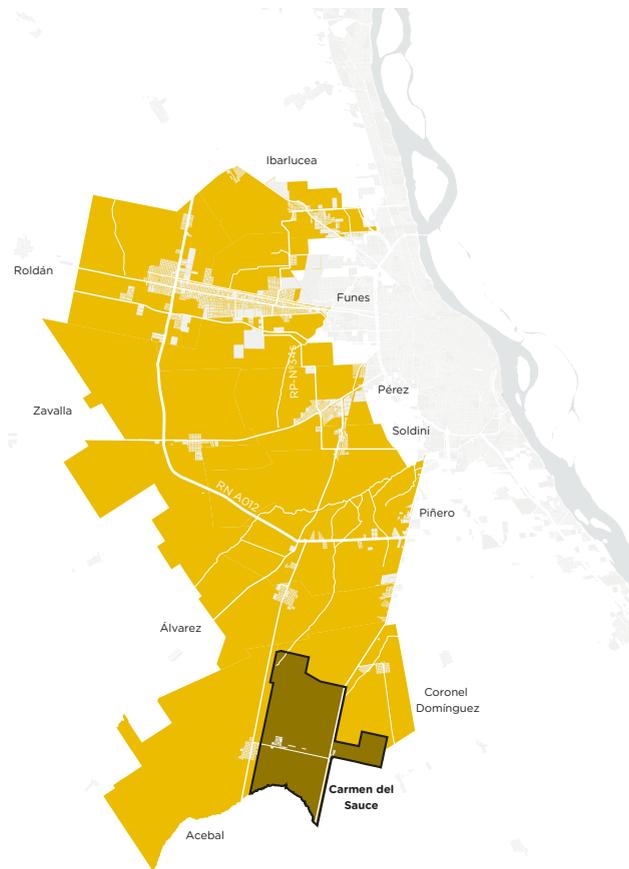
La densidad poblacional muestra una primera aproximación a la configuración de la localidad y su organización territorial. En la totalidad de la jurisdicción, la densidad global¹ alcanza los 13,4 hab./km², siendo en el área urbanizada² de 760,3 hab./km² y en el área no urbanizada³ de 2,8 hab./km². En base a las proyecciones censales calculadas por el INDEC, la densidad poblacional global proyectada⁴ al 2019 es de 12,9 hab./km².

1. Relación entre la población y la superficie total del distrito.

2. Relación entre población en zona o área y la superficie urbanizada.

3. Relación entre la población en zona o área y la superficie no urbanizada.

4. Relación entre la población total proyectada al 2019 según Indec y la superficie total del distrito.



PROCESO DE URBANIZACIÓN

CONFIGURACIÓN URBANA Y CAMBIOS DE USO DE SUELO

La Posta del Sauce, conocida previamente como Puesto de Medina, surge a raíz de la destrucción de varias postas o fortines de la carrera Buenos Aires/Alto Perú-Chile, como consecuencia de una prolongada sequía en los arroyos. Entre abril y mayo de 1803, se crean cinco nuevas postas en reemplazo de las existentes; la del Sauce se ubica equidistante a 5 leguas de las postas Arroyo de Pavón y Los Manantiales. Su localización coincide con el primer trazado urbano del pueblo que realiza el agrimensor Grondona, en 1864, por encargo de un grupo de hacendados y agricultores del distrito. La extensión original del poblado, reglamentada a través del Decreto N°141 del año 1867, queda definida por ochenta manzanas cuadradas cedidas por vecinos.

No obstante, en 1872, el agrimensor Bustinza realiza una nueva medición (dado que las marcas de la anterior se habían borrado) y ratifica el trazado realizado por Grondona. Así, se configura la planta urbana definitiva en un cuadrilátero de 620 varas medidas de este a oeste, y de 840 varas medidas de norte a sur, dividido en 35 manzanas de 100 varas de lado y calles de 20 varas de ancho. Del manzanero total, 21 manzanas se fraccionan dando lugar a 8 lotes regulares cada una. Además, una de ellas, de ubicación



22 central, se destina a espacio verde conformando la plaza “1° de Mayo” (actualmente plaza San Martín).

En 1864 se formaliza la cesión de los terrenos realizada por los vecinos Bernardo García y Domingo Molina, cuyo objeto es la construcción de los primeros equipamientos del pueblo: la escuela de primeras letras y una iglesia dedicada a la Virgen del Carmen. En sus inicios, la escuela se denomina “San Pedro” (en honor al oratorio existente) y comienza sus actividades en la casa particular del preceptor José María Martínez, hasta la culminación de las obras. Hacia 1867, por decreto, se establece la construcción de la iglesia y de dos escuelas (una de varones y otra de niñas) en el pueblo del Sauce y, un año más tarde, se nombra una comisión para la construcción de los tres edificios.

En sus orígenes, el distrito presenta barrios dispersos, conocidos como Sauce, Sorrento, Las Ranas, Las Romerías y Las Viudas. El primero, se corresponde con la ubicación actual del pueblo. El segundo, ya desaparecido, se localizaba a una docena de cuadras del anterior en dirección al cementerio. El tercero, conocido como “Las Ranas”, corresponde al sitio que hoy ocupan las viviendas y criaderos de aves, que se ubican en el cruce del camino al cementerio con la ruta provincial N°26, en dirección este. Finalmente, los dos restantes, que en la actualidad ya no existen, se ubicaban alejados de este último y en dirección sur, en proximidad con la posta que dio origen al pueblo.

TRANSFORMACIONES RECIENTES

En los últimos 15 años se identifican dos completamientos en el interior del núcleo urbano orientados a la radicación de vivienda

permanente: uno, en las seis manzanas que se ubican sobre calle Independencia en dirección norte de la planta urbana del pueblo; y otro, en las tres manzanas localizadas al este de la intersección de la ruta provincial N°26 con la traza del camino del cementerio, al cual se lo conoce originalmente como barrio Las Ranas.

En 2013 la planta urbana se expande por la urbanización Portal del Carmen, aprobada por Decreto N°145, con una extensión aproximada de 7 hectáreas, cuyos lotes promedian los 450 m² cada uno y se disponen entre las calles 20 de Junio y Libertad. En cambio, en el Paraje Cuatro Esquinas sólo se evidencia una expansión surgida como producto de la localización de una industria, ubicada sobre calle San Luis en dirección norte.

La localidad, a pesar de disponer de suelo urbano vacante de uso, no ha desarrollado políticas ni proyectos que promuevan el uso residencial y completamiento de su planta urbana en dirección noreste. La comuna presenta un déficit de vivienda para satisfacer la demanda de grupos jóvenes que deben trasladarse a otras localidades a fin de lograr acceder a la casa propia. En materia de servicios públicos, tanto el centro urbano principal como el Paraje Cuatro Esquinas carecen de infraestructuras de gas y cloacas. Asimismo, los residuos sólidos urbanos se depositan en un basural a cielo abierto sin tratamiento previo.

En relación con la actividad industrial, se destaca la existencia de silos ubicados en proximidad a la planta urbana. Esta situación se agrava en el Paraje Cuatro Esquinas, donde hay silos localizados en forma contigua a las residencias y al establecimiento escolar “Domingo Matheu”. Dicha condición se complejiza dada la aplicación frecuente de productos agroquímicos en los predios de



- Viviendas precarias
- Urbanizaciones en proceso de consolidación aprobados antes de 2004
- Urbanizaciones en proceso de consolidación aprobados a partir de 2004
- Intervenciones de vivienda estatal posterior a 2004
- Instalaciones industriales y afines

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

Tipo de zona	Cantidad de Fincas	%	Sup. Terreno (Hectáreas)	% s/Total del Terreno	Sup. Edificada (m ²)	% s/Total edificado	% Sup Edificada
Urbano	377	43,68	24	0,38	34.237	66,65	14,27
Suburbano	32	3,71	36	0,56	7.719	15,03	2,17
Suburbano Loteado	98	11,36	11	0,18	9.413	18,32	8,28
Rural	356	41,25	6.310	98,89	0	0,0	0,0
TOTAL	863		6.381		51.369		0,08

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

uso agrícola que lindan con áreas residenciales, debido a que la actividad rural predominante en la zona es la agricultura extensiva. Por este motivo, en el año 2010 se reglamenta la Ordenanza N°114, que regula la aplicación de los productos fitosanitarios en los sectores próximos a las áreas residenciales de la localidad.

Para acceder al borde costero del arroyo del Sauce se cuenta con la bajada que se produce en la extensión del camino al cementerio. El otro punto de contacto con el arroyo lo establece el puente localizado en el distrito de Acebal. Las márgenes del arroyo registran, por sus características paisajísticas y ambientales, un gran potencial como reserva natural para la conservación de la diversidad biológica de la región. Este corredor verde es utilizado hoy en día por la población local y de cercanía como área de camping y balneario en época estival, a pesar de no contar con infraestructura y servicios básicos ni estar habilitado para dichos usos.

Según la clasificación del Catastro Provincial, la configuración actual de los usos del suelo está dada principalmente por la categoría

“suelo rural” (98,89% de la superficie total), concentrado en el 41,25% de las fincas⁵. El “suelo suburbano” ocupa el 0,56% de la superficie total y está constituido por el 3,71% de fincas, con un 15,03% de la superficie edificada. La superficie de suelo calificada como “urbana” (0,38% de la superficie total) está constituida por el mayor porcentaje de fincas (43,68%), con un 66,65% de su superficie edificada. El “suelo suburbano loteado” constituye el 0,18% de la superficie total, con un 11,36% de fincas y el 18,32% de su superficie edificada.

CARACTERIZACIÓN DEL SUELO RURAL

El Área Metropolitana de Rosario está caracterizada por la alta presencia de suelo rural dentro de los límites distritales de las localidades. En estas situaciones, el suelo a definir como periurbano es el encargado de mediar entre el suelo rural y el suelo urbano; se identifica como un espacio con características paisajísticas, ambientales, productivas y sociales propias.

En la actualidad se resta importancia a este espacio intermedio donde coexisten tanto actividades productivas como actividades

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

residenciales y recreativas. Sin embargo, la importancia de su reconocimiento se asienta justamente en su capacidad de generar una transición entre los usos de suelo urbano y rural, protegiendo el paisaje agrario que rodea las localidades de los procesos expansivos, al tener capacidad de filtrar el uso de agroquímicos en la producción extensiva; además de contribuir a recuperar el hinterland productivo de cada localidad, reforzando su capacidad de abastecer las demandas de consumo de la región y rescatando las fuentes de trabajo que la actividad genera.

Como se evidencia en el cuadro anterior, en Carmen del Sauce el suelo rural representa la mayor superficie de la jurisdicción lo-

cal. Su planta urbana es de tamaño reducido y presenta una gran cantidad de lotes libres de ocupación, lo que permite pensar que la localidad puede crecer sin necesidad de modificar sus límites en el futuro próximo. Completamente rodeada por suelo agrícola, Carmen del Sauce se ubica muy cercana a la vecina Acebal, existiendo entre los núcleos urbanos de ambas localidades sólo algunas parcelas con producción extensiva. La planificación de dicho territorio rural, teniendo en cuenta todos los elementos que lo componen, es fundamental para preservar la separación entre ambas localidades, establecer una buena convivencia entre los suelos urbano y rural, y generar en el espacio intermedio un nuevo modo de habitar la ruralidad.



Paisaje productivo en el suelo periurbano, 2019

**CAPÍTULO 2.****DIAGNÓSTICO**

La caracterización territorial de Carmen del Sauce, su ubicación en el Área Metropolitana de Rosario y la particular articulación de usos del suelo y dinámicas de urbanización ofrecen una primera lectura de su configuración urbana y transformaciones recientes, así como de su particular condición rururbana. A continuación, se profundiza el conocimiento de la situación urbana de la comuna efectuando un diagnóstico de los “sistemas generales” (viario, ferroviario, espacios verdes y equipamientos urbanos) y de aquellas cuestiones claves que merecen un tratamiento particularizado (infraestructuras y servicios; movilidad; desarrollo industrial, productivo y de servicios; vivienda y ruralidad), las cuales se denominan “Temáticas Sectoriales”. Asimismo, se describe la principal normativa vigente y se presenta la síntesis de los problemas y las potencialidades de la localidad.



SISTEMAS GENERALES

SISTEMA VIAL JERÁRQUICO

La red vial está conformada por las principales calles de la comuna, que constituyen la estructura de sostén para el sistema de movilidad. Como parte del mismo pueden definirse dos tipos de corredores en la localidad, según su jerarquía o relevancia en relación con el flujo que puedan conducir y con su capacidad para vincular distintos sectores urbanos y relacionar a Carmen del Sauce con el territorio circundante:

Corredores Primarios. La red vial jerárquica está conformada por dos corredores primarios: la ruta provincial N°26, que se comporta como una ronda trazada en forma paralela y al sur de la ruta nacional A012; y la ruta provincial N°18, vía de comunicación primaria que vincula a varias localidades del Cuadrante Oeste y del Corredor Sur metropolitano con la ciudad central, Rosario.

Corredores Secundarios. Se destacan los ejes posicionados en sentido norte-sur: General López, General Urquiza, Belgrano y el camino al cementerio, que cierra al este la urbanización original y la conecta con el cementerio y con una bajada al arroyo del Sauce. En sentido este-oeste, se registran las calles Dorrego, Servando Bayo y 25 de Mayo, junto al Camino Viejo del Sauce, que ofrece una particular conectividad en diagonal hacia Acebal. En

el cruce entre las rutas provinciales N°26 y N°18, se desarrolla el Paraje, una pequeña urbanización que se conecta al núcleo original por la prolongación del Camino Viejo del Sauce. Si bien no se registran aún en este caso jerarquías viales internas de relevancia vale destacar el rol de calle Santa Fe, que funciona como coleccionadora de la ruta provincial N°18 distribuyendo los viajes internos.

SISTEMA FERROVIARIO

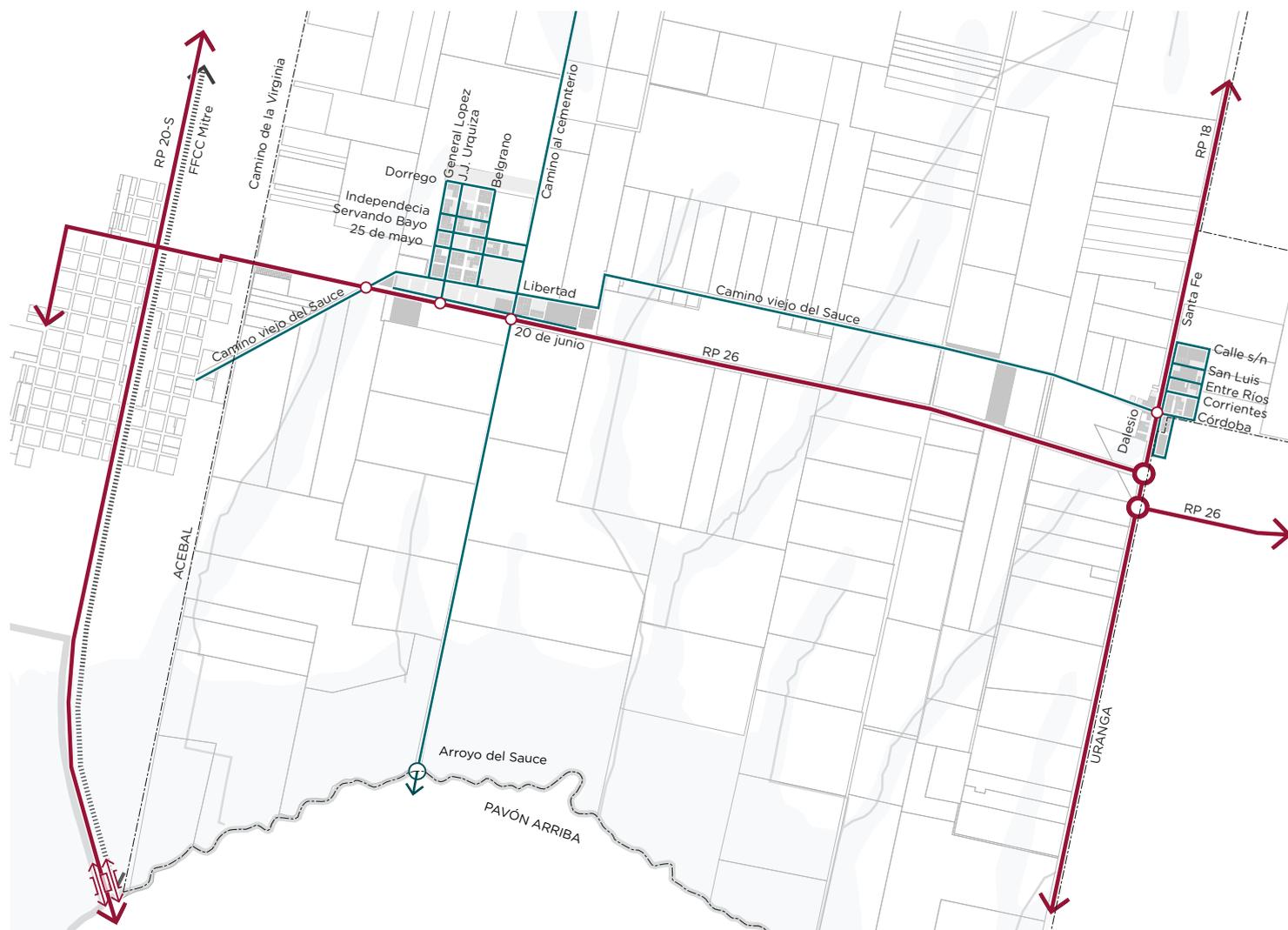
En este distrito no se relevan vías férreas. El tendido ferroviario más próximo es la traza del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre que pasa por Acebal.

TRANSPORTE PÚBLICO

Se identifica un bajo nivel de circulación del transporte público de pasajeros conectando a la localidad con Rosario y con todas las localidades extendidas a lo largo de la ruta provincial N°18. El servicio, que hoy ingresa vía la ruta provincial N°26, se limita a una sola línea (Interbus) con distintas banderas. La bandera que lleva usuarios a Carmen del Sauce y culmina recorrido en Acebal ofrece una prestación aceptable pero una frecuencia espaciada. Existe un segundo servicio que abastece Cuatro Esquinas, con prestaciones limitadas.

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

Se halla constituido por todos aquellos sitios del territorio comunal que, en general, presentan las siguientes características: valor distintivo por sus dimensiones, morfología, características ambientales y por las actividades que aloja. Son lugares



- Sistema vial primario
- Sistema vial secundario
- Nudo jerárquico
- Nudo secundario
- ⇄ Puente
- Vías de FFCC
- ⤵ Bajada pública existente al Arroyo del Sauce

Plano 2. Sistema vial jerárquico y ferroviario

30 que desempeñan una función estructural en la organización espacial de la localidad y del territorio, así se trate de terrenos de dominio público o privado. Por sus características físicas y funcionales, se distinguen tres categorías de espacios verdes bien diferenciadas:

Frente ribereño del arroyo del Sauce. El arroyo se ubica 2 km al sur de la ruta provincial N°26 y constituye el límite jurisdiccional de la comuna. En 2015 se crea la Reserva Hídrica Natural Arroyo Sauce-Pavón (Decreto N°2.143) respondiendo a los criterios definidos para la implementación del “Sistema Interconectado para la Conservación de la Diversidad Biológica” (SIRECO-DB). Este corredor verde se presenta como potencial espacio público interdistrital (con características de reserva natural) para su uso como paseo peatonal recreativo y área de eco-camping.

Parques, plazas y paseos. En esta categoría, que incluye los espacios abiertos de la localidad con dimensiones y características ambientales especiales y cuyo uso colectivo está destinado fundamentalmente a actividades recreativas, se destaca, en especial, la Plaza San Martín, en torno a la cual se ubican los equipamientos más significativos. También son de gran relevancia el Club Social y Deportivo de Carmen del Sauce y el predio de la Escuela N°6.282 “Domingo Matheu”, ubicada en el Paraje Cuatro Esquinas.

Suelo Periurbano. Comprende a las parcelas ubicadas alrededor de las áreas urbanas destinadas principalmente a actividades

productivas rurales, las cuales también conforman el paisaje verde de la localidad. Se reconoce este espacio como filtro gradual entre el suelo urbano y el suelo rural.

EQUIPAMIENTOS URBANOS SIGNIFICATIVOS

Carmen del Sauce presenta dos establecimientos educativos de nivel primario: la escuela N°6.282 “Domingo Matheu”, localizada en el Paraje Cuatro Esquinas, y la N°123 “Gral. José de San Martín”, en la cual a su vez funciona el N.R.E.S N°1.270.

La localidad cuenta, además, con un dispensario en su centro urbano (que no ofrece servicio de guardia ni ambulancia) y un geriátrico con capacidad para treinta personas, localizado en el mencionado paraje.

En materia deportiva, se registra un club social, un playón deportivo y el SUM comunal, estos dos últimos de reciente construcción. Asimismo, resultan equipamientos de gran relevancia la iglesia “Nuestra Señora del Carmen”, cuya construcción data de 1876, y el cementerio de carácter regional que data de 1877 (ambos de interés histórico y patrimonial).

PATRIMONIO URBANO - ARQUITECTÓNICO DE VALOR

El patrimonio de valor¹ de Carmen del Sauce incluye edificios, instalaciones de relevancia, enclaves de arquitecturas significativas, masas arbóreas y elementos singulares. Esta localidad, por

1. ...“se entiende por patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico al conjunto de bienes culturales de carácter físico que poseen para la comuna un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, testimonial y/o documental. Comprende áreas o sitios urbanos así como edificios o conjuntos de edificaciones singulares.” (PUR 2007/2017 - Rosario).



Sistemas de espacios verdes

1. Plaza San Martín
2. Potrero Club Social y Deportivo Carmen del Sauce
3. Espacio verde público
4. Espacio verde privado
5. Borde del Arroyo del Sauce
6. Potrero Escuela Primaria Domingo Matheu

Plano 3. Equipamiento y espacios verdes



32

su historia y por el patrimonio arquitectónico que posee, constituye un núcleo urbano de gran valor histórico para la región. En 1984, a través del Decreto provincial N°3.169, se declara a la localidad “*Lugar de interés histórico provincial*”, poniendo en valor su origen como posta de la carrera Buenos Aires/Alto Perú-Chile. Entre los diversos componentes patrimoniales de valor se registran los siguientes:

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

- *APH plaza San Martín.* A comienzos del siglo XX, la plaza San Martín (originalmente denominada 1º de Mayo) estaba cercada en todo su perímetro con alambrado y postes para evitar que ingresaran caballos, y se accedía a su interior a través de molinetes colocados en las esquinas del predio. Entre los edificios de interés de su entorno se destacan la Escuela N°123 y el ex edificio comunal (donde actualmente funcionan el SUM y el dispensario), la iglesia con su torre campanario, el edificio del ex sindicato, la vivienda colonial que perteneció primeramente a la familia Corvalán y, contiguo a ella, la ex estafeta postal.

Predio significativo. Se define así a aquellas grandes parcelas -o conjuntos de parcelas- que corresponden a una entidad particular y dentro de cuyo perímetro se encuentran edificaciones y/o componentes ambientales de valor:

- *Predio Cementerio.* Se inaugura en 1877 y es el primero de la región. Se localiza 2 km al norte de la planta urbana original y registra alrededor de 1.200 nichos y panteones, muchos de ellos de interés arquitectónico y valor patrimonial.

Paraje. Se define como paraje a un sitio o lugar de valor histórico, ambiental y/o arquitectónico perteneciente al ámbito rural que, por sus características, resulta importante mantener y preservar, con especial cuidado puesto en los edificios de valor patrimonial que contiene:

- *Escuela rural N°123 “Gral. Don José de San Martín”.* En 1867 un decreto establece la construcción de dos escuelas en el pueblo del Sauce y un año más tarde se nombra una comisión para la construcción de sus edificios. En sus inicios, la escuela se denomina “San Pedro” y comienza sus actividades en la casa particular del preceptor José María Martínez, hasta la culminación de las obras. Actualmente, el establecimiento comparte sus instalaciones con la Escuela Secundaria Orientada N°1270.
- *Vivienda rural.* Se emplaza sobre la ruta provincial N°26 y se desarrolla en dos plantas. Destacan sus aberturas de chapa con vidrio repartido de colores y su balcón con balaustradas. La casa tiene un molino y tanque australiano y una inscripción en su fachada da cuenta de la fecha de su construcción (1928). Actualmente, la edificación presenta un gran deterioro debido a la falta de mantenimiento.

Obra significativa. Son aquellos elementos y unidades arquitectónicas urbanas sujetos a protección. Entre ellos se encuentran: monumentos arquitectónicos, edificios de protección histórica singulares, rincones urbanos y elementos destacados del entorno que serán evaluados y protegidos según diversos grados de preservación:

- *Iglesia Nuestra Señora del Carmen.* Se ubica en torno a la plaza principal junto a los edificios más significativos del pueblo, siendo su torre campanario un hito referencial del paisaje urbano. En 1872 se constituye oficialmente la Comisión de Vecinos para la



- | | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Educativo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Esc N° 123 "General José de San Martín" N.R.E.S. Orientada N° 1270 2. Esc. N° 6282 "Domingo Matheu" | <p>Administrativo - Cultural</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Comuna de Carmen del Sauce 4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen 5. Capilla Nuestra Señora del Rosario de San Nicolás | <p>Deportivo - Recreativo</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Playón deportivo comunal 7. SUM Comunal 8. Club Soc. y Dep. C. del Sauce | <p>Servicios</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. Cementerio 12. Comisaría Sub 25 13. Sala velatoria 14. Corralón comunal 15. Cooperativa agropecuaria AFA 16. Estación de servicio ONAS C.A.P.S.A 17. Estación de servicio Los Vascos S.R.L |
| | <p>Salud</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. Dispensario 10. Geriátrico Dulce Atardecer | | |

Plano 4. Equipamientos urbanos significativos



34

construcción del templo de estilo neodórico, que se inaugura cuatro años más tarde. Su campana fue donada en 1897 por la familia Corvalán y en su interior se destacan: la vitrina con la imagen de la Virgen del Carmen de 1875, una imagen de San Pedro (antiguo patrono del pueblo) y un Cristo crucificado realizado por aborígenes dispuesto sobre el sagrario. En 2003 la iglesia es declarada Monumento Histórico Provincial.

- *Casa de la familia García (hoy perteneciente a la familia Arias).* La casa perteneció a Bernardo García y data de la época fundacional del pueblo. La vivienda se ubica en la intersección de las calles 25 de Mayo y Belgrano y conserva tanto su fachada de estilo colonial como sus aberturas de madera con herrería originales. La casa -al igual que otras edificaciones de la época- tiene un sótano, y hoy en día sus dueños la preservan en su interior como casa-museo y organizan visitas para las escuelas de la región.
- *Vivienda colonial (hoy perteneciente a la familia Latini).* Se ubica contigua al primer edificio que albergó la estafeta postal. Su escritura data de 1892 y originalmente pertenecía a la familia Corvalán. La casa tiene un aljibe, actualmente en desuso, y tanto su cubierta como sus aberturas son originales.
- *Ramos generales "Leguizamón".* En calle 9 de Julio esquina Brown; posee un sótano cuya extensión es similar a su desarrollo en planta. El edificio originalmente albergó una pulpería y almacén. Además, allí se ubicaba la usina, atendida por Don Leguizamón, que estuvo en funcionamiento hasta que en 1963 el pueblo se incorpora a la red nacional de agua y energía eléctrica. En su predio también se localizó el Juez de Paz y la estafeta postal, y en su proximidad se ubica el Club Social y Deportivo Carmen del Sauce.

Plaza San Martín

Cementerio
Carmen del Sauce



Vivienda rural (sobre RP 26)

**Escuela primaria N°6.282
Domingo Matheu
(Paraje Cuatro Esquinas)**

**Escuela primaria N°123
Gral. Don José de San Martín**



Ramos Generales “Leguizamón”

Edificio Ex Estafeta Postal

**Vivienda colonial
(que perteneció a la familia Corvalán)**



**Ex edificio comunal
(Hoy SUM y Dispensario)**

Vivienda García

Iglesia Nuestra Señora del Carmen



**Edificio ex sindicato
Club Social y Deportivo
Carmen del Sauce**



- | | | |
|--|---|--|
|  Área de protección histórica |  Parajes |  Edificaciones significativas |
| 1. Plaza San Martín y alrededores | 3. Escuela N°123 | 6. Vivienda Familia García |
|  Predio significativo | 4. Vivienda rural | 7. Vivienda colonial |
| 2. Cementerio | 5. Escuela N° 6.282 Domingo Matheu | 8. Edificio ex Estafeta Postal |
| | | 9. Iglesia Nuestra Señora del Carmen |
| | | 10. Ramos generales "Leguizamón" |
| | | 11. Ex edificio comunal |
| | | 12. Edificio ex Sindicato |
| | | 13. Club Social y Deportivo Carmen del Sauce |

Plano 5. Sitios y edificios de valor patrimonial

EJES TEMÁTICOS SECTORIALES

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

URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

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

Se pretende en este eje abordar la problemática de consumo de suelo, provisión de infraestructuras y servicios, y construcción de vivienda que se presenta en el AMR, con una mirada metropolitana

y un planteo a nivel local. Para ello, se ha trabajado en el análisis del déficit habitacional y de los procesos de urbanización que se han dado hasta la actualidad, documentando además el grado de infraestructura con que está provista esta área.

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

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

El tratamiento del déficit habitacional de cada una de las localidades que componen el AMR es de fundamental importancia debido al papel que desempeña a la hora de la diagramación y planificación de las políticas habitacionales en particular y de las políticas públicas en general. Este déficit, computado a través del marco metodológico del “Déficit cuantitativo y cualitativo” permite ser dimensionado y valorado en términos absolutos y relativos, y contribuye a delimitar y localizar áreas deficitarias tanto por el estado de construcción y cohabitación como por la carencia de infraestructuras y servicios. Los valores que se expresan a continuación surgen de los datos arrojados por el censo 2010.

Déficit habitacional

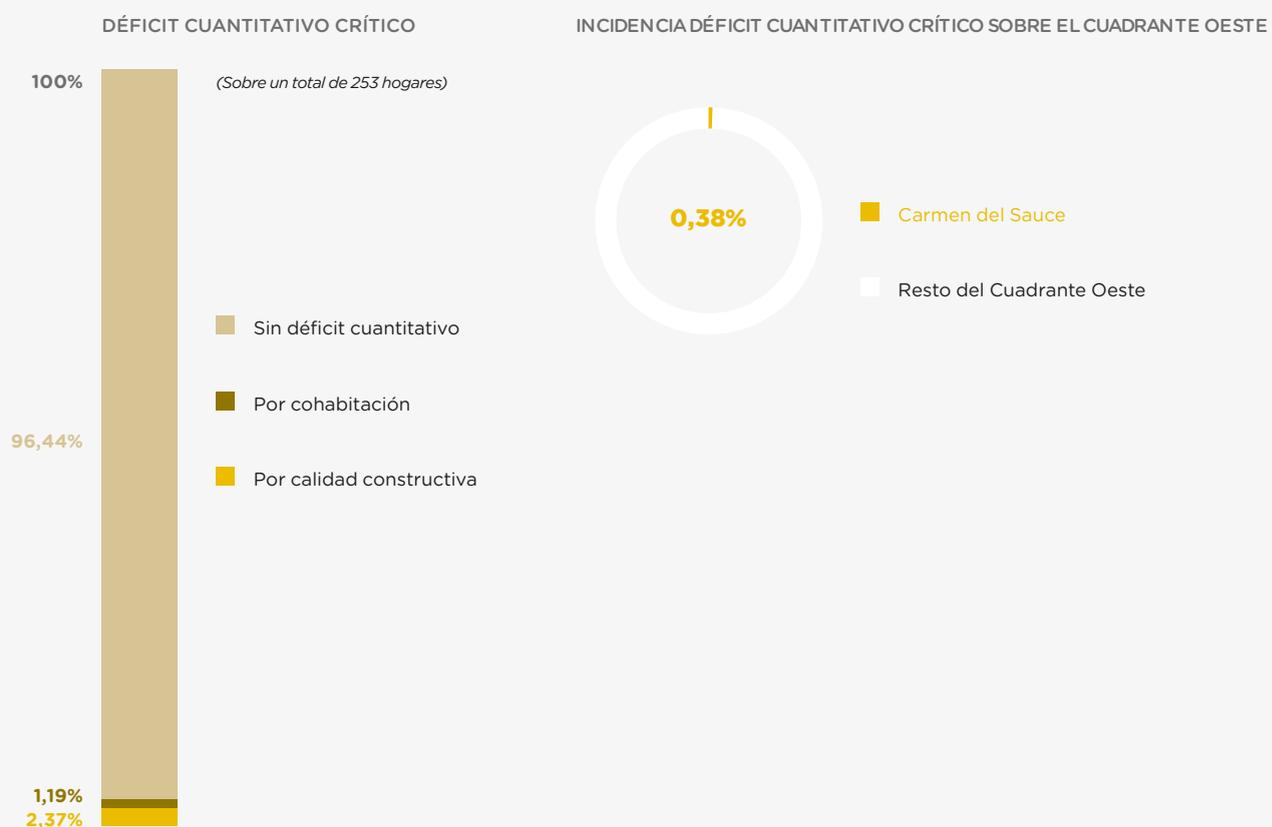
Déficit habitacional cuantitativo. Refiere a la necesidad de viviendas nuevas a construir con el objeto de reemplazar tanto a aquellas que se encuentran en estado irrecuperable como a aquellas destinadas a cobijar hogares en estado de cohabitación (más de un hogar por vivienda). Se estimó que en la localidad de Carmen del Sauce, 9 viviendas son indispensables para cubrir esta necesidad. De este total, 6 viviendas se requieren para satisfacer la demanda de viviendas con serias deficiencias en la calidad constructiva y 3 para hogares en estado de cohabitación. Esto implica que aproximadamente el 3,56% de los hogares de la localidad habitan en viviendas de suma precariedad o están en condiciones de cohabitación. Si se considera el Cuadrante Oeste, el déficit de Carmen del Sauce incide un 0,38% sobre el total de hogares en esas condiciones, significando el 0,02% del AMR.

Además de las viviendas que incluyen el concepto anterior, se introdujo una variación metodológica que contabiliza aquellas que poseen condiciones un tanto mejores pero que aún tienen características de precariedad por estar construidas con materiales que no aseguran el buen aislamiento de sus moradores y por lo tanto también son consideradas como irrecuperables. Bajo estas características se contabilizan 55 hogares con necesidad de vivienda nueva. Esto representa el 21,74% de los hogares de la localidad. Su incidencia sobre el déficit del Cuadrante Oeste es de 1,18% y sobre el déficit del AMR es de 0,07%.

Déficit habitacional cualitativo. Contabiliza viviendas que deben ser mejoradas para lograr las condiciones óptimas de habitabilidad. Este déficit considera tres insuficiencias, en el si-

guiente orden de importancia: a) los materiales inapropiados de la construcción, b) la inexistencia de cañerías internas para el uso de agua de consumo y aseo, y c) la no conexión a redes de servicios públicos de agua potable y desagües cloacales. El cálculo se realiza sobre las viviendas excluyendo las identificadas como irrecuperables en el apartado anterior, y se evalúa de acuerdo con el orden planteado anteriormente llegando a una cifra global que indica la cantidad de viviendas que presentan al menos una de las deficiencias. Bajo este enfoque se estima que 219 viviendas se incluyen en este déficit. Es decir que dentro de la localidad, el 87,60% de las viviendas presentan condiciones de infraestructura tolerables pero necesitan algún tipo de mejora para lograr condiciones óptimas de habitabilidad. En relación con el Cuadrante Oeste este déficit representa el 1,13% y considerando el AMR representa el 0,11%.

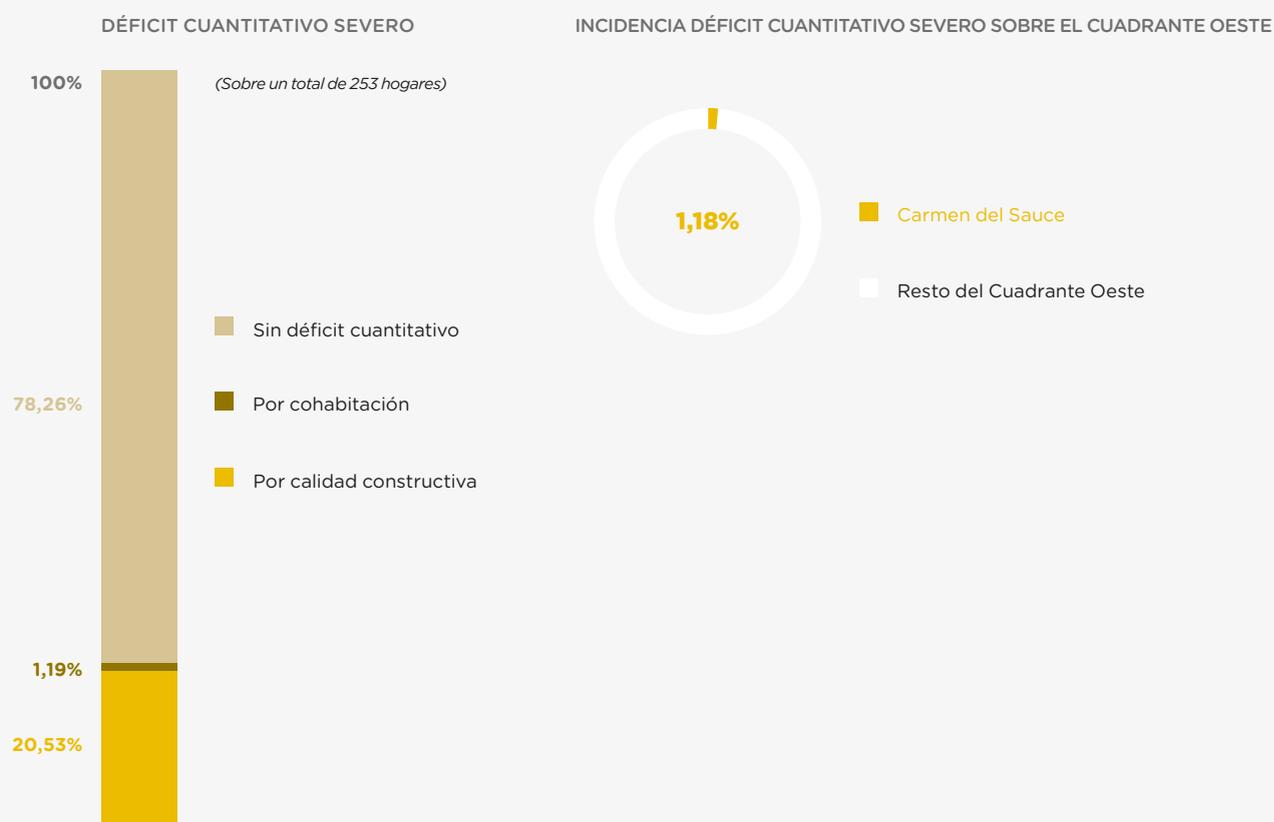
Si se evalúan por separado dos de las tres componentes del déficit cualitativo, se identifican grupos del total de hogares que habitan en viviendas con estas deficiencias independientemente de si las mismas coexisten simultáneamente. Estas deficiencias hacen referencia a instalaciones internas (cañerías e inodoros con descarga de agua) y a las conexiones a servicios (agua de red pública y red cloacal). Esta conceptualización se denomina “*déficit cualitativo desajustado*” y para esta localidad se estima que el 76,80% (192 viviendas) del total de hogares habita en viviendas que no están conectadas a red pública de agua o a desagües cloacales, representando el 1,24% dentro del Cuadrante y el 0,22% del AMR. En cuanto a las viviendas que necesitan mejoras internas como la provisión y/o construcción de instalaciones internas de cañerías y/o inodoro con descarga de agua, se calcula que el 13,20% (33 viviendas) requieren esta reparación, siendo el 1,04% de las viviendas del Cuadrante y el 0,12% del AMR.



DÉFICIT CUANTITATIVO CRÍTICO	Carmen del Sauce	Cuadrante Oeste	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del Cuadrante	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
a. Calidad constructiva	6	345	6.689	2,37%	1,74%	0,09%
b. Cohabitación	3	2.002	41.159	1,19%	0,15%	0,01%
Total (a + b)	9	2.347	47.848	3,56%	0,38%	0,02%

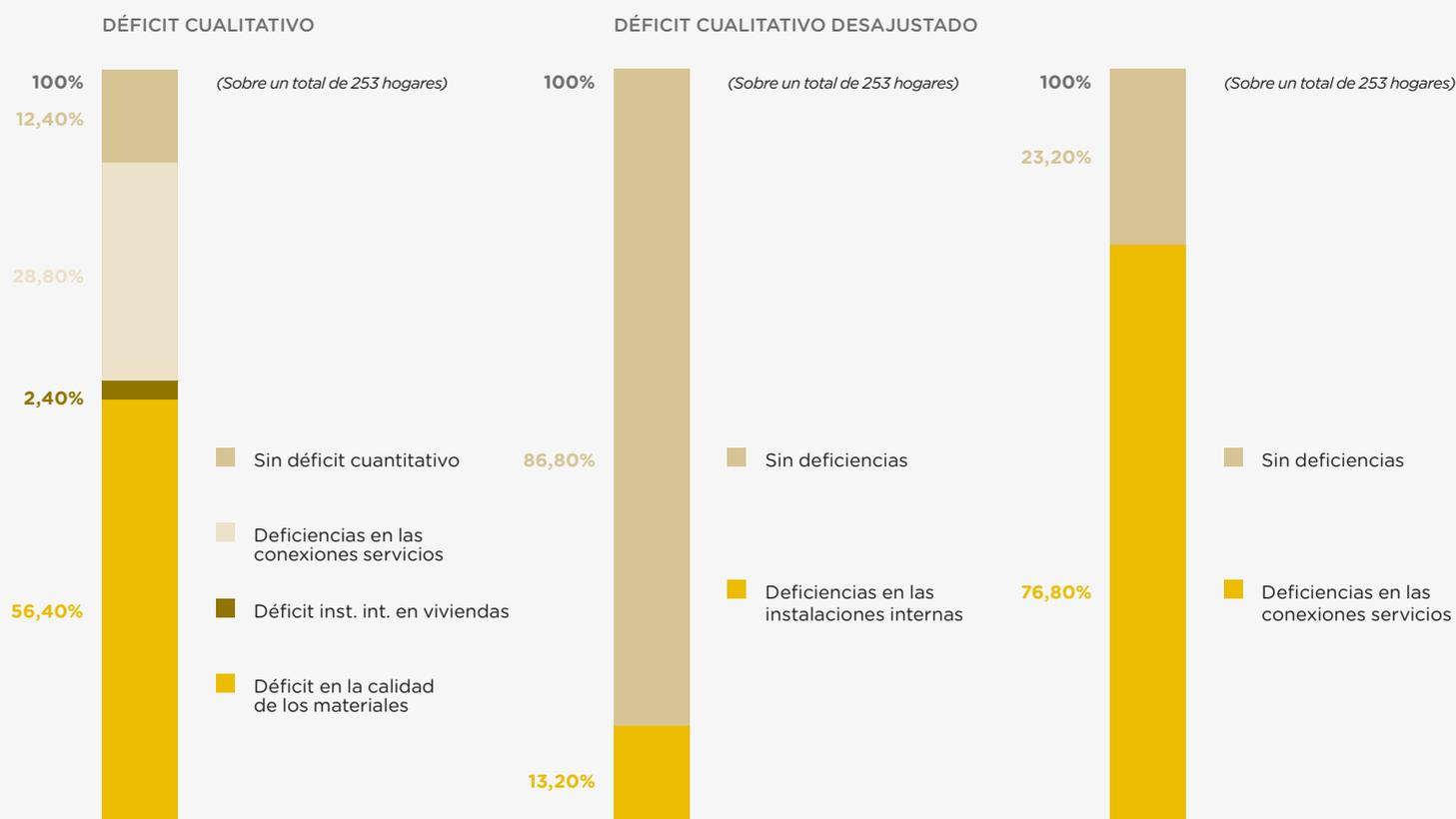
Tabla 2: Déficit habitacional cuantitativo crítico y sus dimensiones

40



DÉFICIT CUANTITATIVO SEVERO	Carmen del Sauce	Cuadrante Oeste	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del Cuadrante	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
a. Calidad constructiva	52	3.052	41.272	20,55%	1,70%	0,13%
b. Cohabitación	3	1.21	33.114	1,19%	0,19%	0,01%
Total (a + b)	55	4.673	74.386	21,74%	1,18%	0,07%

Tabla 3: Déficit habitacional cuantitativo severo y sus dimensiones



DÉFICIT CUALITATIVO	Carmen del Sauce	Cuadrante Oeste	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del Cuadrante	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
a. Déficit calidad de los materiales	141	11.207	163.918	56,40%	1,26%	0,09%
b. Déficit instalaciones internas en viviendas	6	589	3.752	2,40%	1,02%	0,16%
c. Deficiencias en las conexiones servicios (agua de red y desagüe cloacal)	72	7.568	31.156	28,80%	0,95%	0,23%
Total (a + b + c)	219	19.364	198.826	87,60%	1,13%	0,11%

Tabla 4: Déficit cualitativo y sus dimensiones

DÉFICIT CUALITATIVO DESAJUSTADO	Carmen del Sauce	Cuadrante Oeste	AMR	Incidencia sobre hogares	Porción del déficit local sobre el déficit del Cuadrante	Porción del déficit local sobre el déficit del AMR
Deficiencias en las instalaciones internas	33	3.167	28.205	13,20%	1,04%	0,12%
Deficiencias en las conexiones servicios	192	15.446	88.699	76,80%	1,24%	0,22%

Tabla 5: Déficit cualitativo desajustado

42 Según la evaluación del déficit habitacional, la calidad de ocupación es una característica que debe ser considerada ya que establece una mirada particular al momento de evaluar políticas en este sentido. Esta se mide a través del déficit cualitativo por hacinamiento y permite cuantificar las viviendas que necesitan ser ampliadas para evitar el hacinamiento, independientemente de otra necesidad edilicia o de infraestructura. En este sentido, se ha determinado que 8 hogares (3,16%) presentan hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto), y 40 (15,81%) hacinamiento mitigable (de 2 a 3 personas por cuarto), independientemente de otra necesidad edilicia o de infraestructura.

Según la información más relevante, proveniente del censo nacional 2010, en la localidad de Carmen del Sauce, a partir de dimensionar el déficit habitacional, se estima que es necesaria la construcción de aproximadamente 55 viviendas para otorgar solución habitacional a hogares que habitan en viviendas muy precarias o que comparten una. Si se evalúan las viviendas que necesitan mejoras a fin de lograr la definición de habitabilidad óptima, se estima que 219 viviendas necesitan algún tipo de refacción o provisión de algún servicio y 8 viviendas necesitan ser ampliadas por no poder considerarlas adecuadas en cuanto a la

calidad de ocupación (hacinamiento). Estos valores deben ser considerados como una aproximación a la realidad, dado el tiempo transcurrido y las acciones desarrolladas en los últimos años.

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

DÉFICIT CUALITATIVO POR HACINAMIENTO		Carmen del Sauce	Cuadrante Oeste	AMR	Incidencia sobre hogares	Incidencia sobre el déficit del Cuadrante	Incidencia sobre el déficit del AMR
Hacinamiento	Mitigable	40	3.987	555.02	15,81%	1,00%	0,07%
	Crítico	8	982	11.955	3,16%	0,81%	0,07%

Tabla 6: Déficit cualitativo por hacinamiento.

Estado de las Infraestructuras y los servicios

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

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

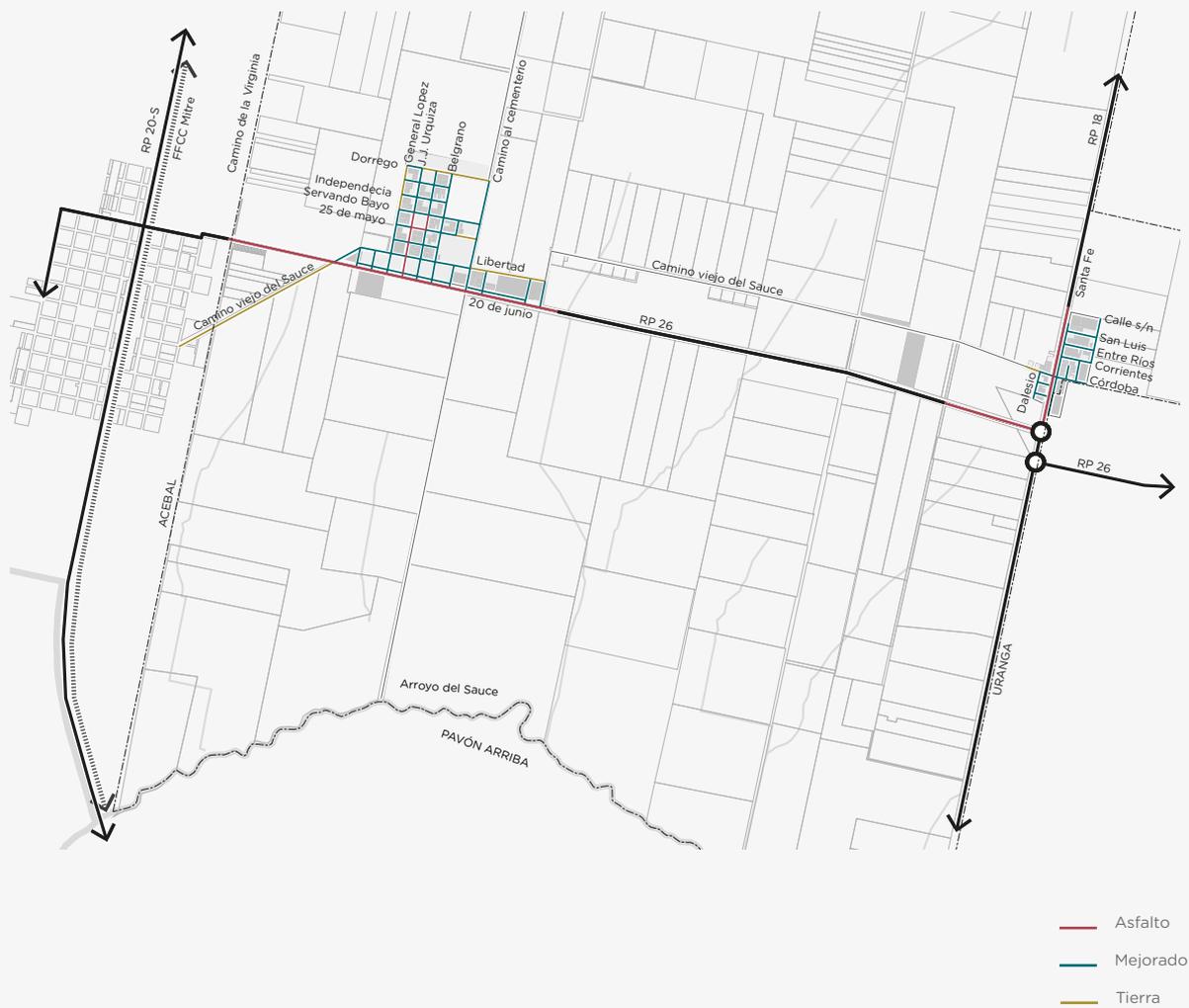
El agua potable, destinada al abastecimiento, es captada a partir de dos perforaciones que alimentan los tanques de almacenamiento (tanto en el núcleo histórico como en Paraje Cuatro Esquinas) distribuyéndose el agua por red hacia las distintas parcelas urbanas y suburbanas. La comuna es quien brinda este

servicio con una cobertura de suministro del 74%, tal como se evidencia en el plano de provisión de agua potable. Cabe destacar que todos los prestadores de dicho servicio esencial son monitoreados y controlados por el Ente Regulador de Servicios Sanitarios (EnReSS) de forma periódica. Dicho organismo tiene como función ejercer el poder de policía comprensivo de la regulación y el control sobre su presentación en todo el ámbito de la provincia de Santa Fe².

La comuna no cuenta con una cobertura de gas natural por red, ni con un sistema de conducción y/o tratamiento para líquidos cloacales.

En relación con las obras de pavimento, constantemente se persigue el objetivo de incrementar la cantidad de calles cubiertas con algún tipo de mejorado o en algunos casos cinta asfáltica a los efectos de mejorar la calidad de vida de los vecinos de la localidad. Del total computado, se desprende que el 27% corresponde a calles provistas con pavimento, el 59% a calles con algún tipo de mejorado y el 14% restante corresponde a calles de tierra. Al observar el plano del estado de calles, se deduce que el acceso principal junto al perímetro de la Plaza San Martín (exceptuando el tramo sobre calle Servando Bayo) se encuentran asfaltados, mientras que el resto de la localidad, en general, presenta algún tipo de mejorado.

2. <http://www.enress.gov.ar/institucional/funciones/funciones-del-enress/>



Plano 6. Estado de las calles

Tipos de vía	Porcentaje	metros lineales
Pavimento	27%	5008 m.l.
Mejorado	59%	10847 m.l.
Tierra	14%	2529 m.l.



■ Áreas previstas con servicio de agua potable por red domiciliaria

Plano 7. Provisión de agua

Parcelas	Urbanas			Suburbanas loteadas			Suburbanas mayor área			Rurales
	Con agua	Sin agua	Total	Con agua	Sin agua	Total	Con agua	Sin agua	Total	Sin agua
Baldías	100	13	113	7	22	29	5	17	22	365
Edificadas	253	59	312	44	33	77	8	2	10	4
	353	72	425	51	55	106	13	19	32	369
	74 %	26 %								

46 DESARROLLO DEL SUELO PERIURBANO Y RURAL

Como se mencionó con anterioridad, además del carácter singular de los tejidos residenciales de las diferentes comunas y municipios del Área Metropolitana de Rosario, se destaca la fuerte presencia de un paisaje particular que rodea a los centros urbanos. Se considera que este paisaje, denominado periurbano, se visualiza como resultado de la superposición de cuatro elementos: la naturaleza (topografía, vientos, cursos de agua, flora y fauna), los sistemas productivos variados (especialmente la producción rural extensiva e intensiva), las infraestructuras/instalaciones que tienen dificultad de ser integradas en los tejidos urbanos por su necesidad de disponer de grandes parcelas y los asentamientos residenciales aislados. Si bien cada uno de estos cuatro elementos tiene una lógica propia y estas lógicas muchas veces se oponen o contrarrestan, es fundamental su abordaje con una mirada integral.

Se hace evidente la falta de consolidación de la planta urbana de Carmen del Sauce registrándose muchos lotes vacantes. Sin embargo, los mismos no son productivos por lo que no podría considerarse como un espacio intermedio sino como espacio urbano libre de uso. La localidad no cuenta con grandes arboledas o barreras forestales a preservar por su valor paisajístico. La producción en el entorno próximo de la planta urbana es extensiva, diferenciándose de otras localidades del Cuadrante Oeste donde se encuentra producción hortícola. Los cultivos que prevalecen son el trigo, la soja, el maíz y las lentejas. También se encuentran en el distrito algunas parcelas destinadas a las pasturas y otras a la producción de pollos, cerdos y caballos.

En muchas localidades del AMR en el borde de las áreas urbanas -en el espacio periurbano- conviven distintos grupos sociales con agendas divergentes. Por un lado se encuentran los dueños o arrendatarios de parcelas utilizadas para la producción rural, tanto intensiva como extensiva, que han trabajado la tierra por grandes períodos de tiempo. Por el otro, están aquellos inversores interesados en recalificar el suelo como urbano y realizar emprendimientos inmobiliarios. A esta situación se suman los vecinos de los nuevos loteos ya desarrollados, que esperan el cambio de uso correspondiente a las actividades productivas en las cercanías de sus hogares, a fin de que las aplicaciones de productos fitosanitarios no los afecten. Este no es necesariamente el caso de Carmen del Sauce en la actualidad ya que no existe la presión inmobiliaria que sufren otras localidades. Sin embargo, pensar esta problemática antes de que se presente va a contribuir a la planificación de los bordes, evitando futuros conflictos.



- Extensivo
- No productivo

Plano 8. Usos productivos en el suelo rural de borde de las áreas urbanizadas





Detalle de las parcelas rurales de borde de las áreas urbanizadas

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El núcleo urbano principal de Carmen del Sauce, adyacente a la ruta provincial N°26, se caracteriza por registrar una configuración compacta y acotada. Pero, como ya se dijo, existe también un segundo núcleo urbano menor en el cruce con la ruta provincial N°18 (Paraje Cuatro Esquinas), que se encuentra conectado con la urbanización original por el Camino Viejo del Sauce.

La escala de la comuna impide pensar en el desarrollo de grandes intervenciones de infraestructuras, pero también constituye un incentivo para generar condiciones amables en viajes intraurbanos.

Además de su desarrollo contenido, la localidad cuenta con algunas singularidades como la presencia de una traza vial diagonal poco consolidada -pero de alto potencial- que la vincula directamente con Acebal hacia el sudoeste y discurre en un trazado paralelo a la ruta provincial N°26 hacia el este, al conectar con Cuatro Esquinas por un camino de alto valor patrimonial, garantizando una alternativa para viajes internos que no necesiten de la infraestructura principal, evitando así la convivencia indebida con los viajes de alta velocidad.

En sentido perpendicular, con un trazado a consolidar, el Camino al Cementerio permite acceder a este equipamiento hacia el norte pero también es un conector al Arroyo del Sauce hacia el sur.

En ambos núcleos urbanizados, al norte de la ruta provincial N°26 y el este de la ruta provincial N°18, se desarrollan colectoras incipientes que precisan dársenas de acceso apropiadas para garantizar un ingreso ordenado y seguro al ámbito urbano.

La configuración de la ruta provincial N°26 es una dificultad para subsanar ya que, en su cruce con la ruta provincial N°18, encuentra un recorrido indirecto, incrementando innecesariamente la cantidad de vehículos sobre un pequeño tramo de la ruta provincial N°18. La gestión de un cruce directo resulta una premisa de primer orden para evitar congestión e inseguridad en esta intersección.

Cabe señalar que muchos caminos rurales o secundarios tienen aún una débil constitución, ofreciendo dificultades a productores locales para llegar a predios de explotación agrícola y a otras localidades por circuitos alternativos a las rutas debido a los usuales anegamientos.

Carmen del Sauce no cuenta con tendidos ferroviarios, lo que redundaría en alguna ventaja (no debe convivir con pasos a nivel que entorpecen los movimientos internos) y alguna desventaja (la reactivación de un eventual servicio de pasajeros la dejaría dependiente de Acebal, la localidad más próxima con estación).

50 DESARROLLO INDUSTRIAL, PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS

Carmen del Sauce presenta un perfil productivo mayormente vinculado a la agricultura extensiva y a la industria cerealera y avícola. Se destacan principalmente: la empresa BLD (que presenta un gran aumento en el volumen de corretaje de granos) y la Cooperativa Agropecuaria AFA SCL (Agricultores Federados Argentinos). Otras firmas reconocidas a nivel regional son: Compagnucci, dedicada a la producción avícola, y las empresas Pettinari, CRISAD S.A., El Nogal S.R.L y El Rincón S.R.L, cuya actividad se basa principalmente en el cultivo de cereales, acopio y acondicionamiento. También es importante señalar que la localidad cuenta con dos firmas familiares: Rincón de Sorrento y Daniel Ville, que se dedican a la elaboración y venta de chacinados.

La comuna presenta establecimientos industriales ubicados en forma contigua a áreas residenciales y a equipamientos educativos, situación problemática que se ve agravada por la presencia de camiones que circulan principalmente en el Paraje Cuatro Esquinas. La actividad comercial de la localidad es escasa, por lo que sus habitantes se ven obligados a trasladarse a otras localidades cercanas, como por ejemplo Acebal, para acceder a diversos productos y servicios.

En términos de desarrollo productivo, la presencia de suelo rural es otro aspecto importante, ya que el AMR se caracteriza por tener grandes espacios libres, localizados entre los núcleos urbanos de las distintas localidades que la componen, utilizados mayoritariamente para la producción de alimentos. Un alto porcentaje de dicho territorio es utilizado para la producción extensiva. Sin embargo, un porcentaje menor, principalmente ubicado en las

cercanías a las áreas residenciales, es empleado para la producción hortícola intensiva o semi-extensiva. Carmen del Sauce tiene aproximadamente un 85% de su suelo dedicado a la agricultura extensiva de soja, trigo, lenteja, maíz y arvejas, entre otros. Sin embargo, los suelos próximos a cursos de agua son explotados con actividades ganaderas con pasturas naturales y, en menor proporción, otros se destinan para la cría de cerdos y caballos.



Localización de industrias

- 1. BDL (Corretaje de granos)
- 2. AFA SCL (Agricultores Federados Argentinos)

Cultivo y acopio de cereales

- 3. El Rincón S.R.L
- 4. El Nogal S.R.L
- 5. CRISAD S.R.L
- 6. Pettinari José Luis
- 7. Warriner S.A

Producción avícola

- 8. Compagnucci Raúl

Elaboración y venta de chacinados

- 9. Rincón de Sorrento
- 10. Daniel Ville

Plano 9. Desarrollo industrial productivo y de servicios

PRINCIPAL NORMATIVA VIGENTE

Actualmente, la mayoría de los municipios y comunas del AMR se regula con las Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano que establece el Decreto Provincial N°7.317/67 y N°563/78. La implementación de estas normas es opcional para los gobiernos locales, siendo su principal objetivo constituirse como guía para la elaboración de los planes reguladores en los municipios y comunas de la provincia de Santa Fe, que se concretarían a partir de la elaboración del denominado “Estudio de corrección de deficiencias urbanas –a nivel estructural- y futuro desarrollo”. Las Normas Mínimas se plantean como válidas para cualquier situación urbana y permiten tanto la regulación urbanística como la definición de las áreas de crecimiento.

Los municipios y comunas que no cuenten con planes reguladores aprobados, además de tomar las Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano, deben basarse en las leyes provinciales para las aprobaciones de los diferentes proyectos³.

A partir del análisis de las normas, planes y regulaciones, se establecen en el AMR un conjunto de objetivos y lineamientos

concurrentes, planteados desde el urbanismo y el ordenamiento territorial en sus distintos niveles (nacional, provincial, metropolitano y local), en respuesta a los problemas y ejes de desarrollo identificados en los diferentes apartados de este diagnóstico.

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

La localidad de Carmen del Sauce cuenta con una ordenanza de zonificación del suelo (N°5/1985) que establece cinco zonas de acuerdo con los usos existentes y admitidos en cada una de ellas: 1. Urbano; 2. Rural; 3. Industrial Restringida; 4. Banda Vial; y 5. Urbanización Futura. Además, define los parámetros mínimos que admite la subdivisión del suelo correspondiente a las zonas 2, 3 y 4; y señala la conveniencia de desarrollar un balneario sobre el arroyo del Sauce y un plan de restauración y expansión del cementerio.

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

Por otra parte, en materia de aplicación de productos agroquímicos en sectores que lindan con áreas residenciales o protegidas, en 2010 se sanciona la Ordenanza N°114 de Productos Fitosanitarios. La misma adhiere a la Ley provincial N°11.273 y a su Decreto reglamentario N°552/97, definiendo en un radio de 500 metros las áreas protegidas para la aplicación terrestre. En cuanto a la aplicación aérea, la prohíbe en un radio de 1.500 metros en torno a las áreas urbanas.

En materia hídrica, se destaca el Decreto N°2.143/2015, que conforma la “Reserva Hídrica Natural Arroyo Sauce-Pavón” y cuyo fin es preservar el interés que reviste el espacio territorial que ocupa, respondiendo a los criterios ya definidos para la implementación del Sistema Interconectado para la Conservación de la Diversidad Biológica (SIRECO-DB). El área de influencia de la reserva se inicia en una pequeña laguna denominada “La Larga”. Ésta se conecta a un cauce conocido como “Canal San Urbano”, que constituye la cuenca alta del arroyo del Sauce. El mismo discurre hasta aportar sus aguas al arroyo Pavón, en un punto ubicado al norte de la localidad de Sargento Cabral, al oeste de Godoy y al este de Santa Teresa y Pavón Arriba.

SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS

53

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

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

Dinámica hídrica

El distrito de Carmen del Sauce se divide aproximadamente en partes iguales entre las cuencas de los arroyos Saladillo (al norte), Frías (al este), y Sauce, tributario del arroyo Pavón (al sur). Se desprende de la divisoria de cuencas existente (la localidad se encuentra en la parte alta de éstas), aportando excedentes pluviales a las localidades vecinas, sin recibir de ninguna otra. Debido a la localización ventajosa de Carmen del Sauce, los excedentes pluviales que transitan por el territorio no son de gran magnitud. No obstante, se registran principalmente los siguientes problemas:

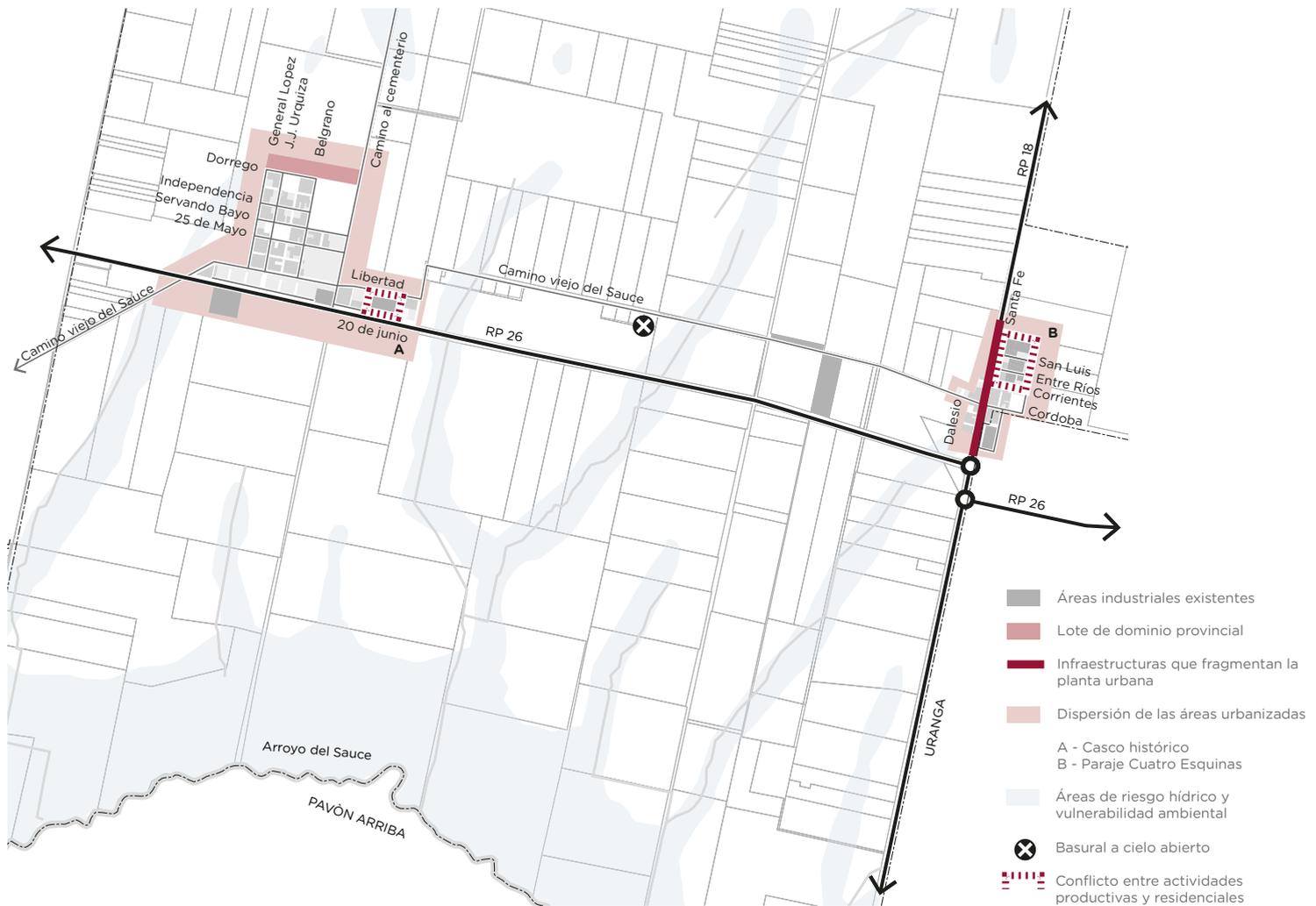
- La ruta provincial N°26, y el acceso a la localidad desde la ruta provincial N°18, es la mayor obstrucción que se le presenta al flujo, interrumpiendo tres líneas de bajo que se inician un kilómetro al norte y que descargan sus caudales en el arroyo del Sauce. La planta urbana se ubica entre dos de estas líneas de bajos, sobre una divisoria de cuenca local.
- El sector noroeste del distrito tiene pendiente en dirección suroeste-noreste, escurriendo libremente hacia dos líneas de bajos: una que trae caudales desde Acebal y otra que se inicia al norte del ejido urbano de Carmen del Sauce. Las dos cruzan los territorios de Coronel Domínguez, Álvarez y Piñero, acumulando aportes antes de llegar al arroyo Saladillo.
- En el sector noreste y este, que pertenece a la cuenca del arroyo Frías, el escurrimiento se da en sentido suroeste-noreste y se concentra en dos líneas de bajo que continúan en el distrito de Coronel Domínguez, convirtiéndose ambas en brazos del arroyo Frías. Sobre la ruta provincial N°18 existe una urbanización consolidada cuyo desagüe pluvial debe ser estudiado para brindar una solución adecuada; dado que, por la pendiente natural del terreno, debería aportar hacia el bajo que conforma

el brazo sur del arroyo Frías.

- Desde una línea trazada aproximadamente en forma paralela a la ruta provincial N°26, 1 km al norte, el terreno desciende en dirección norte-sur con una marcada pendiente, mayor al 5%. Al norte de la ruta los caudales se concentran en tres bajos paralelos, cruzando por las correspondientes alcantarillas. Sin embargo, hacia el sur, estas líneas de bajos son menos marcadas, produciéndose un escurrimiento no tan encauzado. La gran pendiente del terreno lleva a que se generen numerosas líneas de flujo de pequeñas dimensiones que conducen los excedentes pluviales hacia el arroyo del Sauce.
- El valle de inundación del arroyo del Sauce presenta un ancho estimado de 850 metros sobre la margen izquierda; caracterizado por la presencia de terrenos anegadizos, lagunas permanentes y afloramiento de napas subterráneas.
- La planta urbana aporta al bajo natural adyacente al oeste; sin embargo, no lo hace directamente, sino que los excedentes son conducidos hacia la cuneta del camino perimetral y desde allí a la cuneta del Camino del Sauce hasta la alcantarilla de cruce bajo la ruta provincial N°26. El cruce entre estos caminos, y la ubicación relativa de las alcantarillas, obliga al flujo a seguir un trayecto con varios quiebres, con la consecuente pérdida de carga hidráulica y acumulación de agua sobre la calzada.



Plano 10. Problemas referidos a la dinámica hídrica



Plano 11. Problemas referidos a la urbanización y la vivienda

Urbanización y vivienda

En materia de urbanización y vivienda, en esta localidad como en general en el resto de los núcleos urbanos del AMR, se registran problemas comunes: importantes procesos expansivos caracterizados por sumar loteos de vivienda a las plantas urbanas originales sin incorporar en forma simultánea espacios públicos, infraestructuras y servicios. En términos particulares, en este caso se identifican los siguientes problemas:

- Existencia de dos núcleos urbanos en la jurisdicción -Pueblo de Carmen del Sauce y Paraje Cuatro Esquinas-, que se encuentran alejados entre sí y solo conectados por la ruta provincial N°26.
- Dispersión de establecimientos productivos y convivencia conflictiva de éstos con la residencia en el mencionado Paraje.
- Conflictos por la yuxtaposición de industrias cerealeras junto

a las áreas residenciales.

- Fricción entre las áreas rurales productivas y las áreas residenciales.
- Importante distancia entre el núcleo original y el Paraje Cuatro Esquinas, lo que complica el abastecimiento de servicios y la dotación compartida de equipamientos.
- Presencia de familias en situación de usurpación de terrenos y viviendas con déficit habitacional.
- Déficit de equipamientos de salud (la localidad carece de ambulancia y de guardia médica).
- Subutilización y falta de mantenimiento del equipamiento escolar del Paraje Cuatro Esquinas dada su baja matrícula (en el 2019 asistieron solo 9 alumnos).
- Carencia de instrumentos normativos que regulen adecuadamente el desarrollo de nuevas urbanizaciones.



Plano 12. Diagnóstico de problemas y potencialidades en los espacios libres

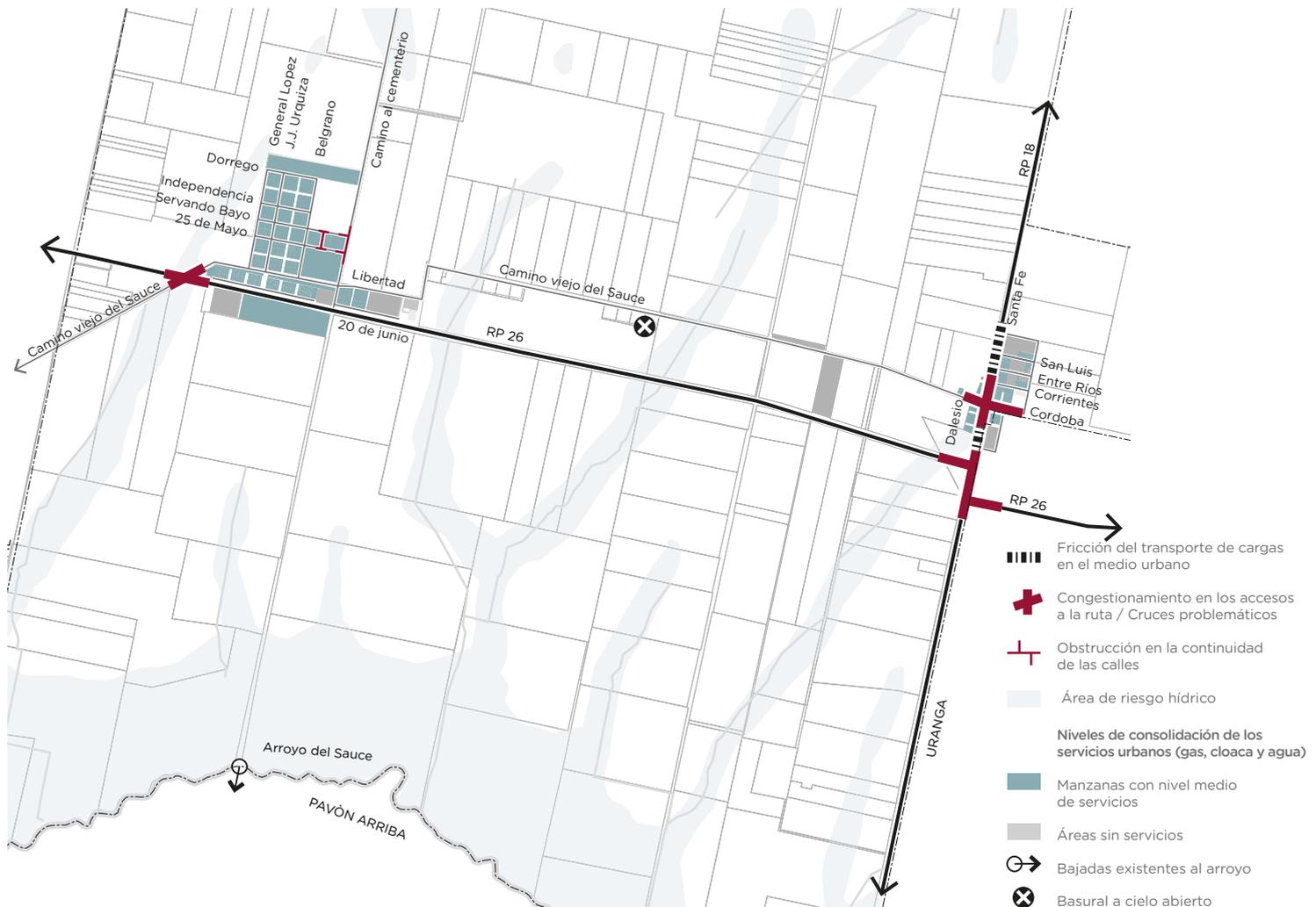
Espacios libres, red de espacios públicos y áreas rurales

Un fenómeno también recurrente en el AMR es la carencia de espacios públicos de jerarquía y/o la falta de aprovechamiento de situaciones paisajísticas especiales. Otro tema recurrente es la falta de visualización del territorio rural, en términos de construcción del paisaje natural que rodea a los centros urbanos, cuyo tratamiento podría significar además de la incorporación de áreas verdes su incorporación a un circuito de recorridos y nuevas vivencias en contacto con la naturaleza. En términos particulares, se registran en este caso los siguientes problemas:

- Convivencia conflictiva entre áreas rurales y áreas residenciales contiguas, por falta de un tratamiento adecuado de los bordes del área urbana en contacto con parcelas rurales productivas.

La inexistencia de forestación u otros recursos que amortigüen los efectos del uso de productos agroquímicos.

- Carencia de situaciones de llegada al arroyo del Sauce y de espacios verdes públicos en relación con el mismo, lo que dificulta el disfrute de la población de situaciones paisajísticas de valor excepcional.
- Vulnerabilidad ambiental por la presencia de un basural a cielo abierto situado al margen del camino rural (en forma paralela a la traza de la ruta provincial N°26 que vincula a Carmen del Sauce con el Paraje Cuatro Esquinas).
- Inexistencia de espacios públicos en el Paraje Cuatro Esquinas.
- Carencia de normativas e instrumentos de preservación patrimonial.



Plano 13. Diagnóstico de problemas y potencialidades en las infraestructuras y servicios

Infraestructuras y servicios

En términos de infraestructura y servicios, en esta localidad como en general en el resto de los núcleos urbanos del AMR, se registran problemas comunes importantes vinculados, como ya se dijo, a los procesos expansivos. También, los que se generan por falta de recursos en muchas comunas y/o municipios para afrontar el costo significativo que representa el desarrollo de las obras. En términos particulares, en este caso se identifican los siguientes problemas:

- Conflictividad en el sistema de movilidad. La disposición de áreas residenciales sobre la ruta provincial N°18 complejiza y vuelve insegura la movilidad urbana y metropolitana del Paraje Cuatro Esquinas, por la falta de cruces peatonales seguros y el estacionamiento indebido de camiones a ambos lados de la

ruta. Además, el cruce de esta vía con la ruta provincial N°26 resulta problemático.

- Problemas ocasionados por el tránsito de carga (congestión vehicular, destrucción de calzadas y un alto impacto ambiental), ya que no se dispone de un espacio para estacionamiento y logística de camiones. Asimismo, el acopio de cereales en silos (que se ubican dentro del ejido residencial del Paraje Cuatro Esquinas) genera conflictos de movilidad por el ingreso de camiones a la planta urbana.
- Carencia de infraestructura y servicios: la comuna de Carmen del Sauce no cuenta con servicio de red de gas ni con red cloacal. De la totalidad de los trazados, sólo una calle se encuentra pavimentada y el resto presenta algún tipo de mejorado o es calle de tierra.

IDENTIFICACIÓN DE LAS POTENCIALIDADES LOCALES

Entre las potencialidades existentes en Carmen del Sauce se destaca que conserva buena parte de su núcleo urbano fundacional, con construcciones de gran valor patrimonial que datan de fines el siglo XIX y constituyen registros históricos de relevancia para el Área Metropolitana de Rosario. Presenta buen nivel de equipamientos como, por ejemplo: la iglesia, el cementerio (localizado a 2 km del centro urbano principal), la escuela primaria y la sede del Club Social y Deportivo. En relación a los tres grandes temas antes detallados, se identifican las siguientes potencialidades locales:

Urbanización y vivienda

- Disponibilidad de suelo vacante dentro de la planta urbana para contribuir a paliar el déficit de vivienda mediante el desarrollo de una política de completamiento.

Espacios libres y red de espacios públicos

- Presencia de componentes de valor patrimonial y paisajístico, con capacidad de configurar una estructura de espacios públicos.
- Presencia del arroyo del Sauce, de gran potencial paisajístico-recreativo, con la existencia de un camino de llegada que puede ser mejorado para acceder a nuevos espacios públicos

que puedan generarse en torno al mismo, junto a futuros proyectos deportivos y recreativos.

- Posibilidad de impulsar el desarrollo de actividades vinculadas al turismo rural ecológico y al agroturismo y de actividades recreativas asociadas al arroyo.

Infraestructuras y servicios

- Presencia de vías de comunicación y transporte, que posibilitan su conectividad con Rosario como con otras localidades del AMR, en especial con la localidad de Acebal. Se destacan la ruta provincial N°26, la ruta provincial N°18 y el Camino Viejo del Sauce.
- Posibilidad de constituir un corredor vial para el tránsito pesado como alternativa a la ruta provincial N°26, con la consolidación de una colectora trazada hacia el norte.
- Posibilidad de reformular el nudo vial localizado sobre la ruta provincial N°26.

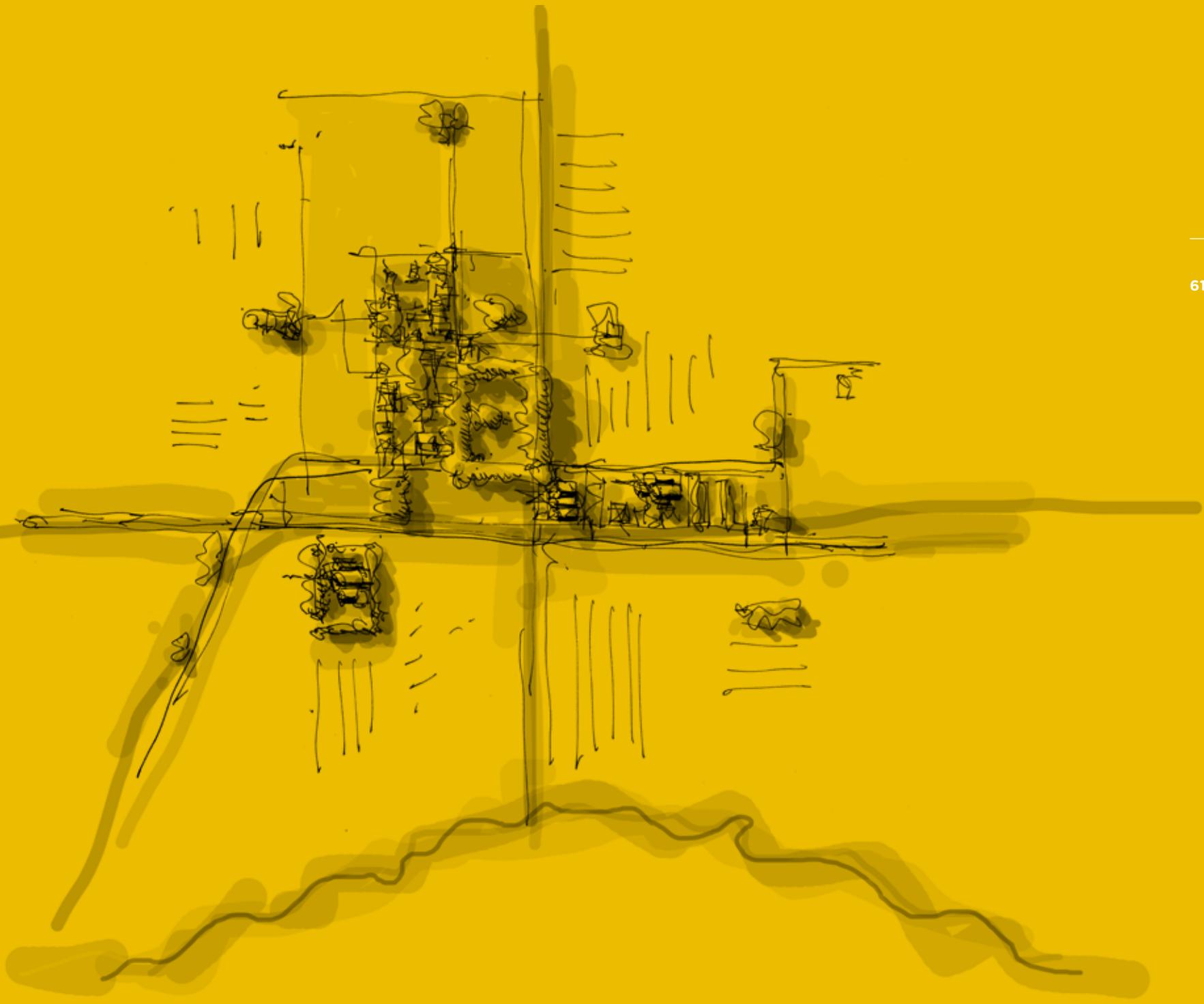


CAPÍTULO 3.

PROPUESTA

El Plan Urbano Local (PUL) de Carmen del Sauce está pensado para ser desarrollado en un escenario temporal fijado hasta el 2030, aproximadamente. Parte de la agenda de trabajo a sostener en dicho plazo se basa en una serie de acuerdos compartidos con el resto de las localidades que integran el ECOMR, con acciones que comprometen a los distintos niveles del Estado.

El PUL define el proyecto urbanístico deseado y posible de transformación a futuro de la comuna. Es una herramienta para impulsar modificaciones en su estructura física y funcional, ordenar la acción pública y promover la inversión privada. Contiene directrices generales de ordenamiento integral del territorio comunal y define proyectos de carácter estructural para el logro de un desarrollo positivo. Fija procedimientos (modalidades e instrumentos) para orientar la gestión local. Propone una estrategia para la transformación urbanística, basada en la definición de las políticas generales a aplicar en todo el territorio local, referidas a los distintos temas que inciden en el desarrollo urbano: ordenamiento de suelo, sistema vial, espacios públicos, equipamientos colectivos e infraestructura y servicios básicos. Define también las políticas a aplicar en temáticas sectoriales más específicas: vivienda; accesibilidad y movilidad; patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico; industria, servicios y medio ambiente.



62 RELACIÓN ENTRE EL PLAN METROPOLITANO Y EL PLAN URBANO LOCAL

CRITERIOS GENERALES

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

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

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

torial debe favorecer la cohesión, promoviendo el verdadero equilibrio territorial, aquel que se refiere al acceso de todos los habitantes a los equipamientos y servicios.

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

la ciudad de viviendas y de todo tipo de actividades compatibles con las mismas, en especial el comercio y las oficinas. Las actividades que por su naturaleza o dimensión requieran una implantación separada pueden justificar la creación de áreas especializadas bajo los criterios de minimizar su número, tener una ordenación coherente con su entorno, disponer de accesibilidad suficiente y mancomunar cargas y beneficios entre municipios interesados.

9. **Velar por el carácter compacto y continuo de la extensión urbana.** Reafirma el rechazo, ya apuntado anteriormente, a las implantaciones aisladas. Asimismo, preconiza que los crecimientos urbanísticos por extensión se produzcan según lógicas de continuidad de las tramas urbanas existentes y tengan unas densidades que comporten un buen aprovechamiento del suelo que se urbaniza.
10. **Velar por el carácter continuo de la red de espacios libres.** Las regulaciones normativas provinciales y nacionales identifican los principales espacios naturales protegidos (ej. Ley Nac. N°25.675, Ley Prov. N°11.717, entre otras), no obstante, no garantizan la conectividad entre sus elementos. Se trata de articular las piezas aisladas, a través de la incorporación de nuevos conectores, que se verifican y diseñan.
11. **Reforzar la estructura nodal del territorio a través del crecimiento urbano.** El sistema urbano del AMR tiene una rica estructura nodal, a la vez que en las últimas décadas ha sufrido un proceso continuo de dispersión en el territorio. Se trata de que en el futuro el desarrollo urbanístico que pueda producirse cambie las pautas habituales de aumento

64

de la dispersión por las de contribuir a reforzar los nodos principales del territorio. Es bastante claro que el aumento del peso de las localidades del AMR conducirá a un modelo mejor -funcional, social y ambiental- que la contumacia en la dispersión.

12. *Hacer de la movilidad un derecho y no una obligación.* Nunca se puede garantizar que determinados ciudadanos tendrán el lugar de trabajo cerca de su vivienda, pero en un modelo de áreas residenciales de baja densidad y áreas especializadas de actividad económica, puede asegurarse que todos lo tendrán lejos y con improbable transporte público. Tejidos urbanos mixtos y compactos pueden liberar a muchas personas de la obligación de desplazarse en vehículo privado para ir al trabajo o acceder a los equipamientos y servicios. Asimismo, al igual que otras redes de servicio, la accesibilidad al transporte público debe ser una condición principal para los desarrolladores y gobiernos locales a la hora de plantear nuevas áreas de expansión, tanto residenciales como productivas.
13. *Facilitar el transporte público mediante la polarización y la compacidad de los asentamientos.* A través del reforzamiento nodal que se preconiza en el criterio 11 y del carácter compacto y mixto de los tejidos urbanos que se propone en los criterios 10 y 12, se crean las condiciones para dotar de un transporte público eficiente tanto a los movimientos intra-urbanos como a los inter-urbanos.
14. *Atender especialmente la vialidad que estructura territorialmente los desarrollos urbanos.* El planeamiento del territorio

ha de poner especial atención en aquellas propuestas viarias que por capacidad y trazado pueden estructurar las extensiones periféricas y los aglomerados supramunicipales de los últimos decenios. Aquellas vías que no han podido ser abordadas por planes urbanísticos municipales por la insuficiencia de su ámbito y que tampoco, por otras razones, han sido consideradas en los planes de carreteras.

CRITERIOS PARTICULARES ADOPTADOS PARA LAS LOCALIDADES DEL CUADRANTE OESTE

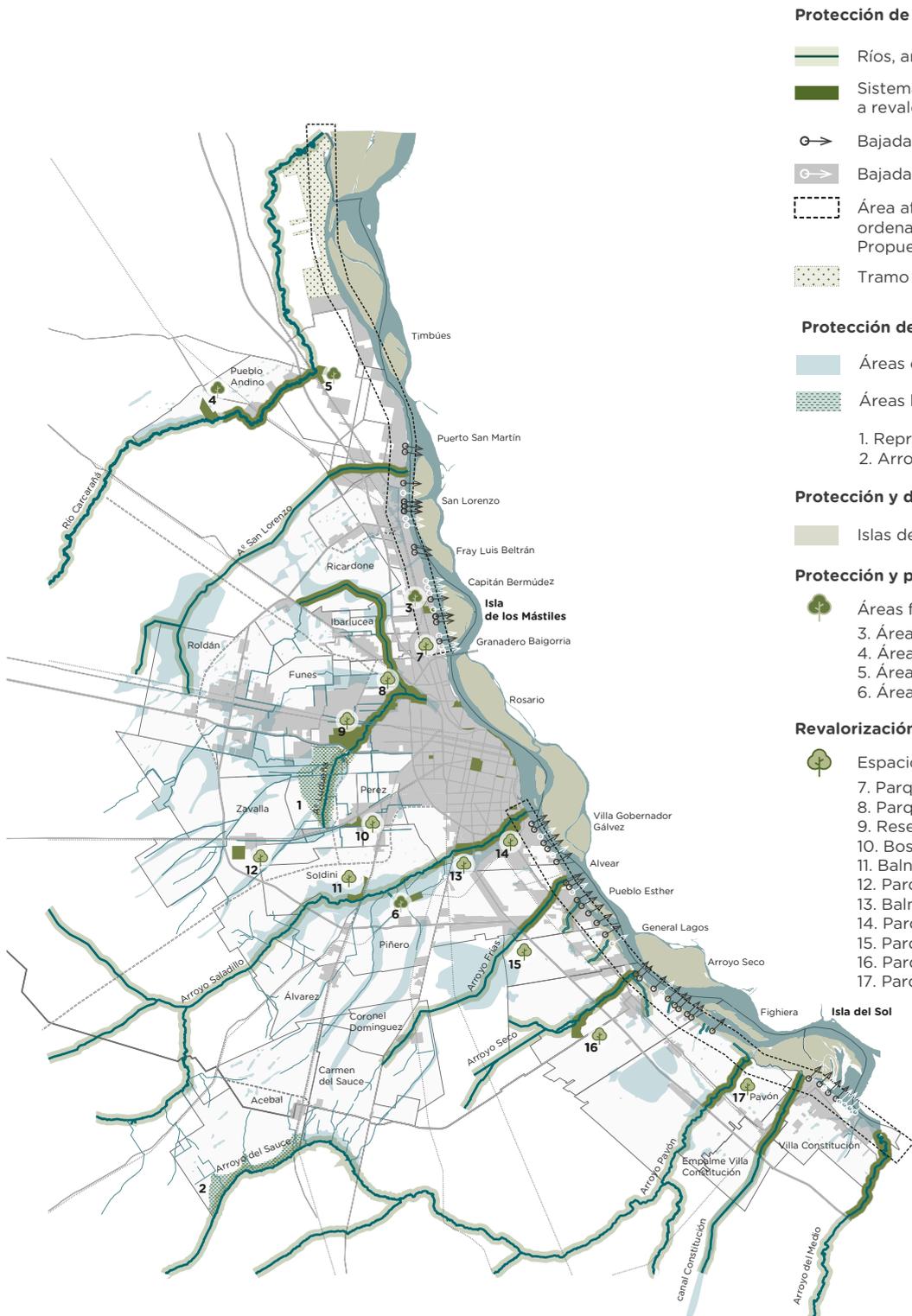
Las localidades que conforman el Cuadrante Oeste Metropolitano comparten ciertos rasgos particulares que las distinguen en el contexto territorial del AMR y que, por tanto, merecen una consideración especial en cuanto a las estrategias de planeamiento. Se trata de núcleos urbanos independientes que mantienen su identidad gracias a la presencia de áreas rurales que las circundan y distancian evitando un proceso intensivo de conurbación (como sí se ha dado en el Corredor Norte). Mayormente, son franjas diferenciadas y delineadas en torno a los arroyos, cañadas y áreas rurales, que reconocen diversos corredores viales como ejes centrales de conexión (autopista Rosario-Córdoba, rutas nacionales N°34, N°9, N°33, A012 y rutas provinciales N°14, N°34-s, N°20-s).

En relación con los usos industriales, a nivel metropolitano se apunta a evitar la yuxtaposición de la residencia con la actividad productiva de mayor impacto ambiental, sin desalentar la convivencia de la vivienda con usos productivos compatibles y de menor impacto. Asimismo, el reordenamiento de las actividades productivas y las áreas logísticas favorecerá la convivencia de los diversos usos existentes en cada localidad del cuadrante. Una perspectiva integral de la localización de las industrias y empresas que considere su relación con la residencia permitiría mejorar la convivencia entre ambas partes.

La protección de sus recursos naturales y la generación de nuevas áreas verdes de esparcimiento se consideran un aporte no sólo al desarrollo local sino también al metropolitano. Se valoran los componentes ambientales y paisajísticos que estructuran el

territorio metropolitano y constituyen factores clave para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Se pretende integrar una serie de acciones que apunten a conservar, recuperar, mejorar y rehabilitar los elementos del medio natural que se encuentran degradados y proteger aquellos recursos no intervenidos o con un potencial desaprovechado.

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



Protección de las márgenes de los cursos de agua

- Ríos, arroyos y canales
- Sistemas ribereños de penetración a revalorizar
- Bajadas y/o accesos públicos a la ribera existentes
- Bajadas y/o accesos públicos a la ribera propuestos
- Área afectada por el Anteproyecto de “Ley de ordenamiento territorial de los frentes ribereños” Propuesta ECOM
- Tramo ribereño de protección rural y/o ambiental

Protección de áreas bajas

- Áreas con afectación hídrica
- Áreas bajas a proteger

1. Represa Arroyo Ludueña
2. Arroyo Pavón

Protección y desarrollo sostenible de las islas

- Islas del Río Paraná

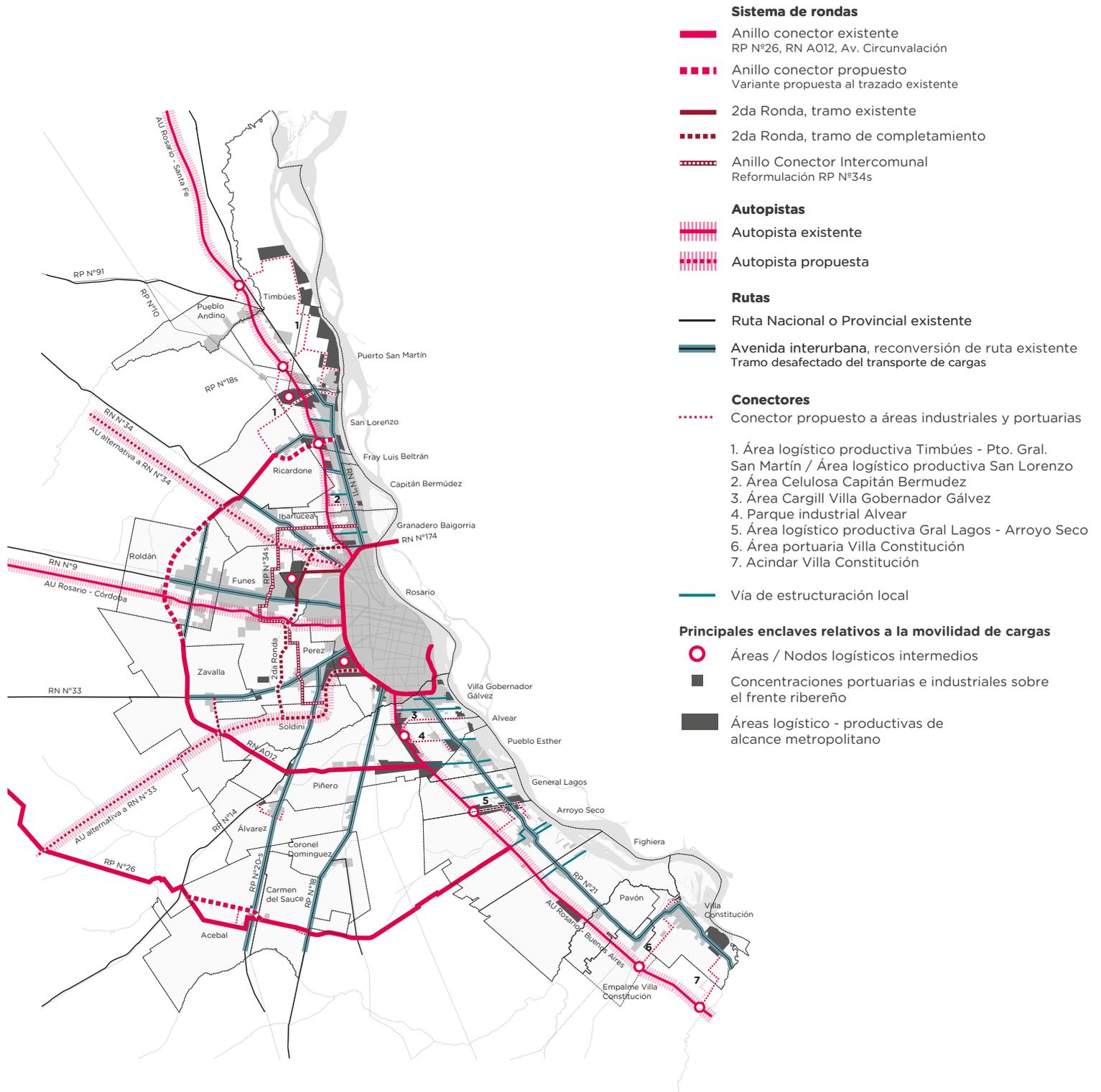
Protección y puesta en valor de áreas forestadas

- Áreas forestadas
- 3. Áreas forestada Celulosa Argentina S.A
- 4. Área forestada de Pueblo Andino
- 5. Área forestada de Villa La Ribera
- 6. Área forestada de Piñero

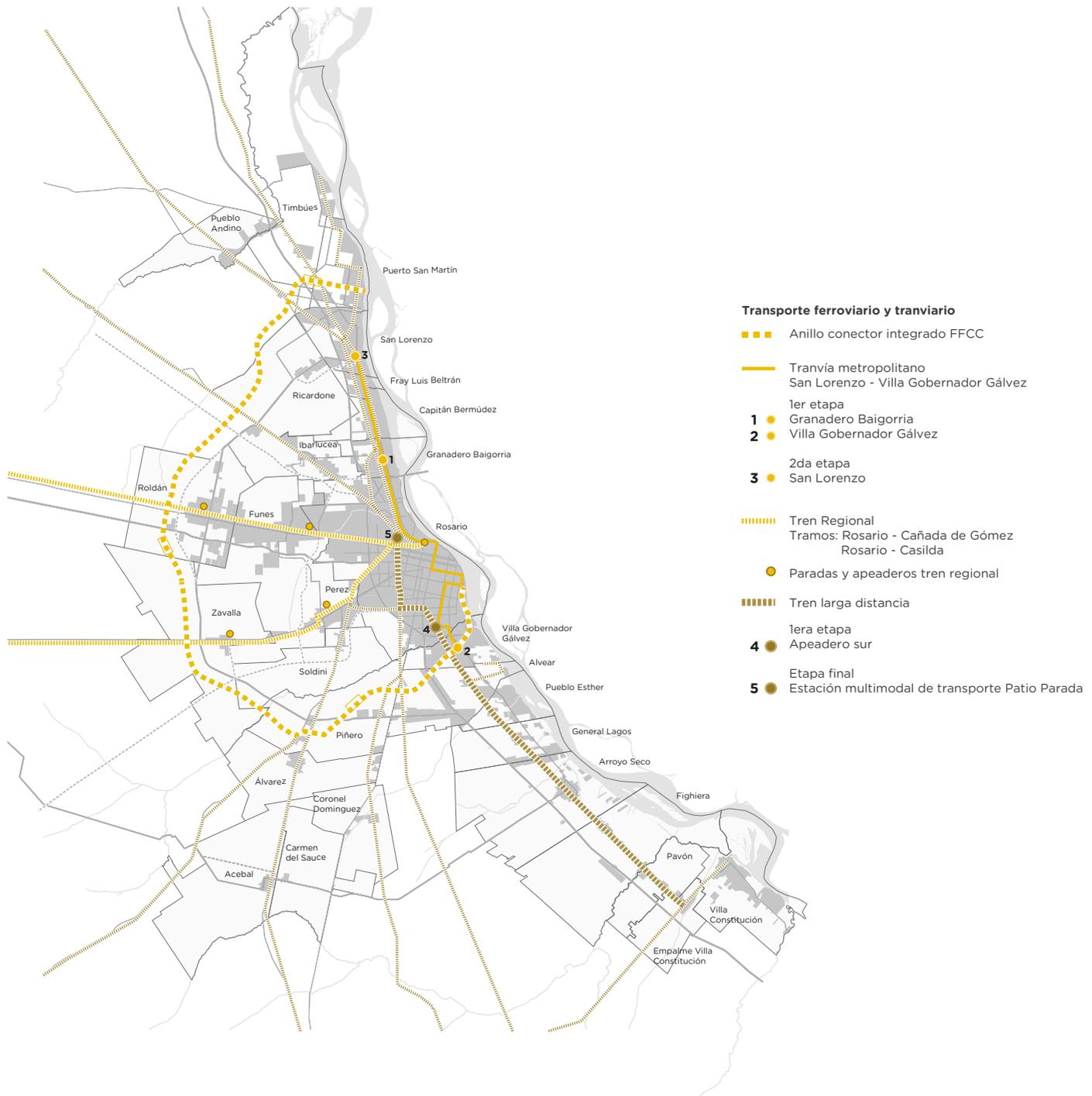
Revalorización y creación de parques metropolitanos

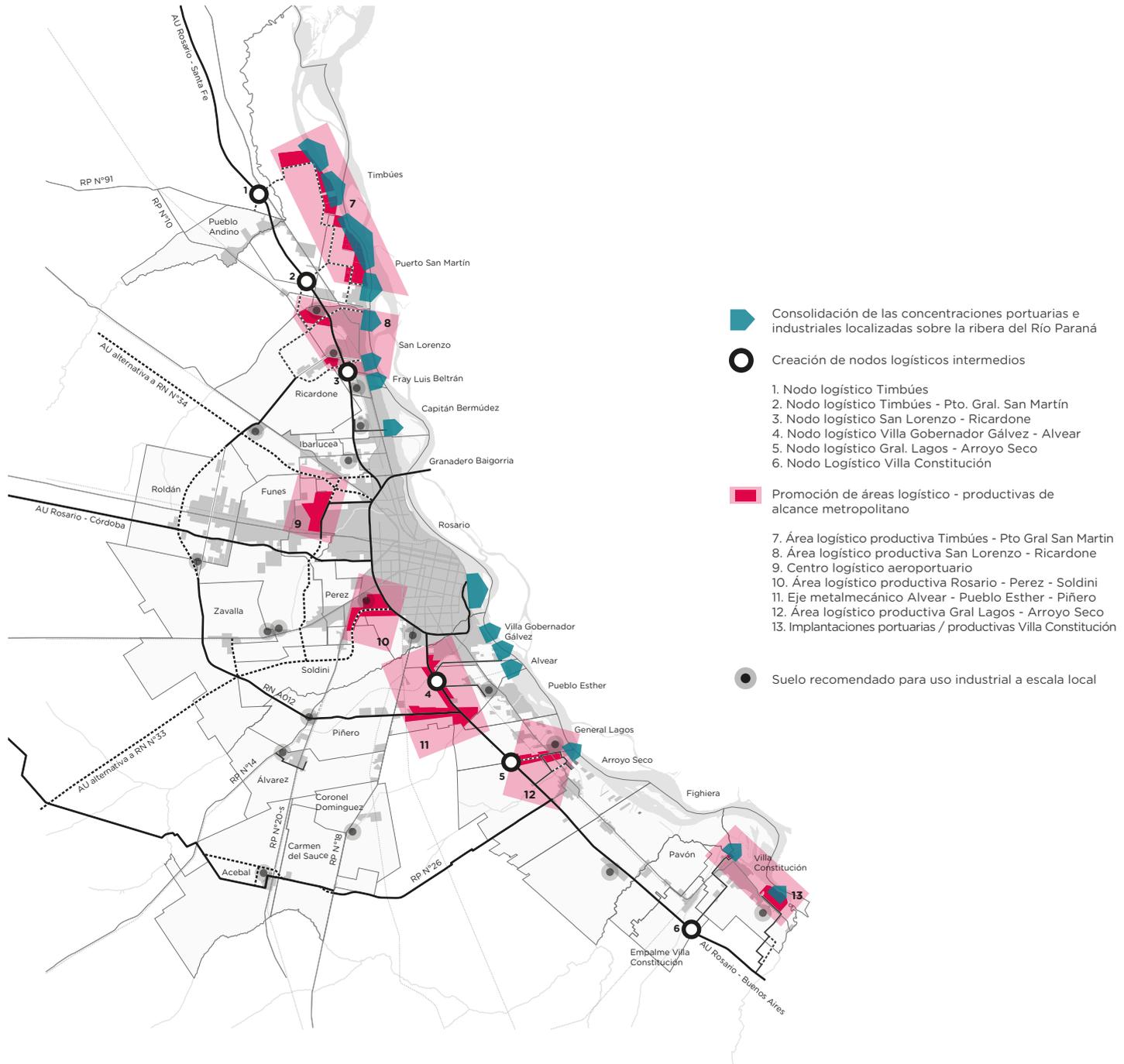
- Espacios naturales identificados a revalorizar
- 7. Parque de la Cabecera
- 8. Parque Bosque de los Constituyentes
- 9. Reserva Natural Funes
- 10. Bosque de los Eucaliptus Pérez
- 11. Balneario de Soldini
- 12. Parque Villarino Zavalla
- 13. Balneario Los Angeles Rosario / VGG
- 14. Parque Regional Sur Rosario / VGG
- 15. Parque del Arroyo Frías Alvear / Pueblo Esther
- 16. Parque de Arroyo Seco
- 17. Parque de Arroyo Pavón

Plano 15. Protección y optimización de los recursos ambientales y patrimoniales



Planos 16 y 17. Estructuración de la accesibilidad y conectividad en forma eficiente





Plano 18. Promoción de un desarrollo integral productivo y de servicios

Provisión de servicio de agua apta para consumo

Tomas de agua, plantas potabilizadoras, estaciones de bombeo

- ▼ Existentes
 1. Planta potabilizadora Rosario
 2. Estación de bombeo
- ▽ A ampliar
 3. Planta potabilizadora G.Baigorria
- ▽ Propuestas
 4. Planta potabilizadora en Timbúes
 5. Planta potabilizadora en Figuiera
 6. Cisterna y Estación de bombeo

- Acueductos existentes
- - - Acueductos en ejecución
- Acueductos a ejecutar (1ra etapa)
- Acueductos a ejecutar (2da etapa)

Saneamiento hídrico de líquidos cloacales
Planta de tratamiento de líquidos cloacales

- Existentes
- A reformular
- Propuestas
 4. Planta Depuradora Rosario Norte
 5. Planta Depuradora Rosario Sur
 6. Planta Depuradora en Zavalla

Erradicación de basurales, reparación y recuperación de terrenos contaminados

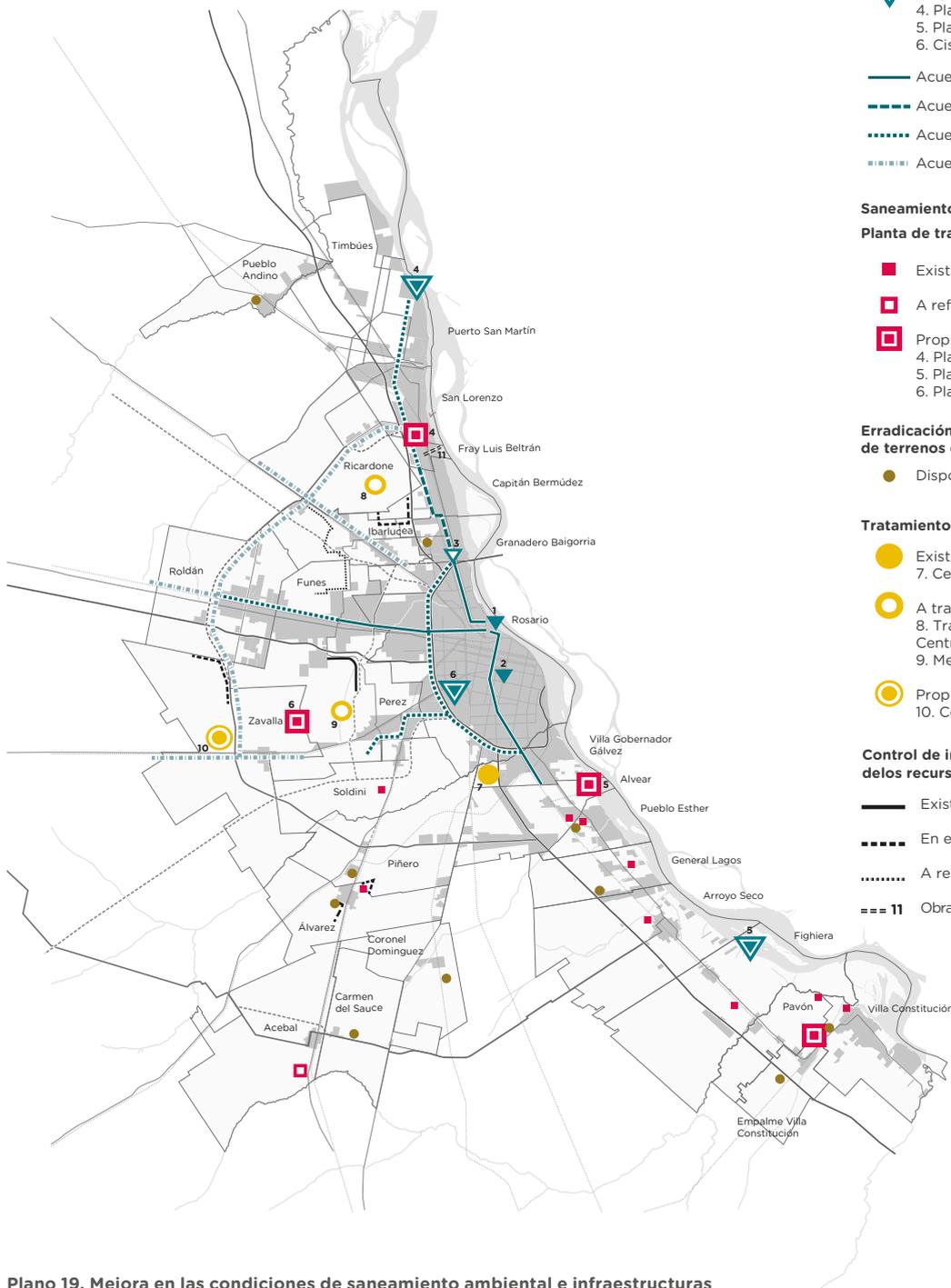
- Disposición final de residuos (a erradicar)

Tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos

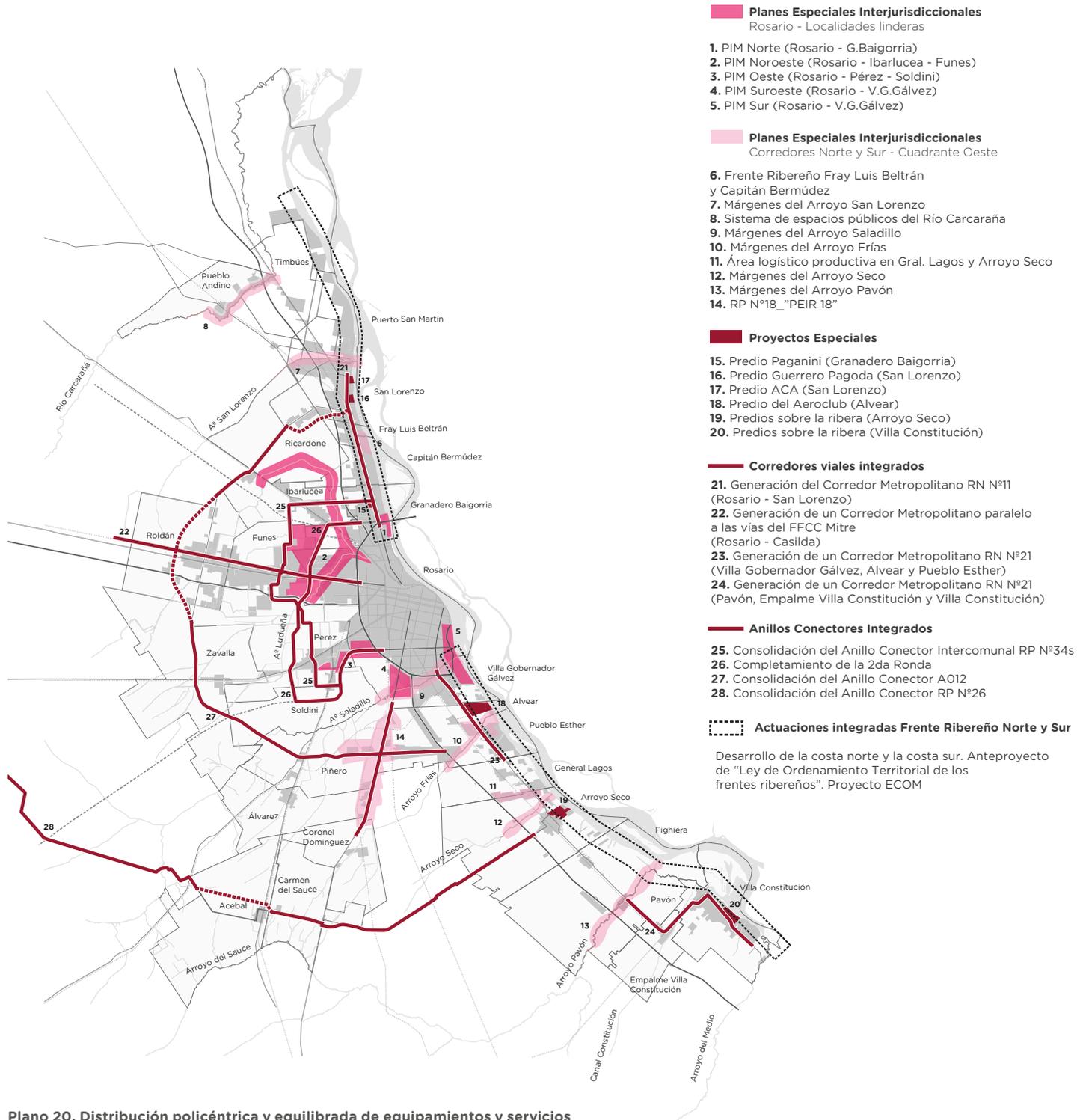
- Existentes
 7. Centro GIRSU en Villa Gobernador Gálvez
- A transformar
 8. Transformación del relleno de Ricardone en un Centro GIRSU
 9. Mejoramiento del relleno de Pérez
- Propuestas
 10. Centro GIRSU con localización a definir en COM

Control de inundaciones y manejo responsable de los recursos hídricos Presas retardadoras

- Existentes
- - - En estudio
- A replantear
- == 11 Obra hidráulica de protección y reservorio (Fray Luis Beltrán)



Plano 19. Mejora en las condiciones de saneamiento ambiental e infraestructuras



Plano 20. Distribución policéntrica y equilibrada de equipamientos y servicios

SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CUADRANTE OESTE METROPOLITANO

El Cuadrante Oeste del Área Metropolitana de Rosario se extiende al oeste de la ciudad de Rosario, conformado por un marco territorial complejo que incluye diversos municipios y comunas. Las localidades que lo integran son: Ibarlucea, Funes, Roldán, Pérez, Zavalla, Soldini, Piñero, Álvarez, Coronel Domínguez, Acebal y Carmen del Sauce. Su estructura territorial está asociada a diferentes componentes viales y ferroviarios.

En el Cuadrante Oeste Metropolitano se reconocen distintos procesos de crecimiento y expansión urbana que, en general, responden al modelo de ciudad dispersa, que se distingue, especialmente, por presentar un patrón de urbanización basado en desarrollos residenciales de baja densidad, escasa dotación de infraestructuras y una movilidad apoyada, casi en exclusividad, en el uso del automóvil particular. Si bien este proceso de formación de áreas suburbanas se inicia en las localidades que fueron tradicionalmente centros recreativos estacionales y de fin de semana (Funes y Roldán), en las últimas dos décadas se incrementa esta dinámica también en el resto de las localidades de este cuadrante, como Ibarlucea, Zavalla, Soldini, Piñero y Álvarez. Frente a estas tendencias de crecimiento disperso, se propone una estrategia de contención y reorientación de estos procesos, alentando

las operaciones de completamiento del tejido urbano en todas las localidades.

Este cuadrante, por su gran conexión territorial, presenta un notable crecimiento, especialmente en los últimos años, de desarrollo de industrias y áreas calificadas para tal fin. A su vez, posee una extensa superficie de suelo destinada a actividades rurales extensivas, como también se destaca el desarrollo de actividades de producción fruti y flori-hortícolas en distintas comunas y municipios, que constituye un componente identitario del sector oeste metropolitano. Asimismo, se destaca un valioso sistema hídrico, al presentar un suelo atravesado por un gran número de canales, cauces, cañadas, paleo-cañadas, lagunas y sectores deprimidos, que forman parte de las cuencas de los arroyos Ludueña y Saladillo.

De acuerdo con los lineamientos generales del modelo de urbanización que se plantea para el Área Metropolitana de Rosario, en el Cuadrante Oeste se propone:

- Desarrollo de un sistema eficiente de movilidad integral, para evitar el paso de camiones por las plantas urbanas de las localidades del cuadrante y canalizando el transporte de cargas mediante un sistema de corredores logístico.
- Construcción de una nueva traza vial jerárquica como alternativa a la ruta nacional N°33 (en una primera instancia como ruta provincial), para encauzar el tráfico de cargas y evitar su ingreso a las plantas urbanas de Pérez, Soldini y Zavalla.
- Implementación de un “sistema de rondas”, conformado por dos circuitos metropolitanos diferentes: 1) la segunda ronda, para facilitar y mejorar la llegada al aeropuerto desde las distintas localidades (Granadero Baigorria, Ibarlucea, Funes, Pérez y Soldini); 2) el anillo

74

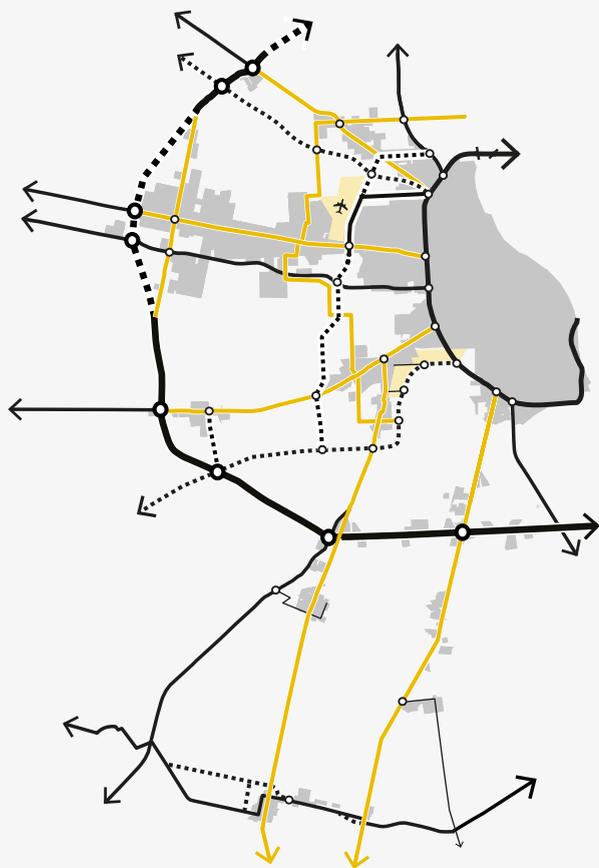
conector intercomunal, rectificando y mejorando la ruta provincial 34s, para reforzar la comunicación entre seis centros urbanos (Granadero Baigorria, Ibarlucea, Funes, Pérez, Soldini y Rosario).

- Reconversión de rutas en avenidas interurbanas, al atravesar cada núcleo poblado, mejorando la conexión entre los municipios y comunas que conforman el cuadrante.
- Consolidación y desarrollo de áreas logísticas productivas de carácter metropolitano, a fin de concentrar la actividad industrial, logística y de servicios en sectores estratégicos del Cuadrante Oeste; lo que permitiría que las industrias y el tránsito de carga convivan armónicamente con usos residenciales en el resto de la planta urbana, sin superponer actividades.
- Desarrollo de posibles soluciones para las situaciones deficitarias de hábitat que presentan diversos asentamientos irregulares existentes en las localidades del Cuadrante Oeste.
- Refuncionalización y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en el ámbito territorial del Cuadrante Oeste del AMR.
- Protección ambiental, restricción a la urbanización y potenciación turística y recreativa en espacios de carácter metropolitano, especialmente junto a cursos de agua y/o grandes masas de forestación, aprovechando las características paisajísticas del territorio.
- Consolidación de las plantas urbanas, alentando el completamiento de los vacíos intersticiales localizados dentro de cada núcleo urbano y desalentando los procesos de expansión que generan dispersión.
- Definición de un plan de dotación y extensión de los servicios infraestructurales, en particular de provisión de agua potable y desagües cloacales.
- Diseño y materialización de pavimentos especiales, en calles y veredas, en sintonía y respeto por las condiciones paisajísticas particulares de algunas localidades; por ejemplo, Funes y Coronel Domínguez.

Carmen del Sauce en el contexto del Cuadrante Oeste Metropolitano, 2019

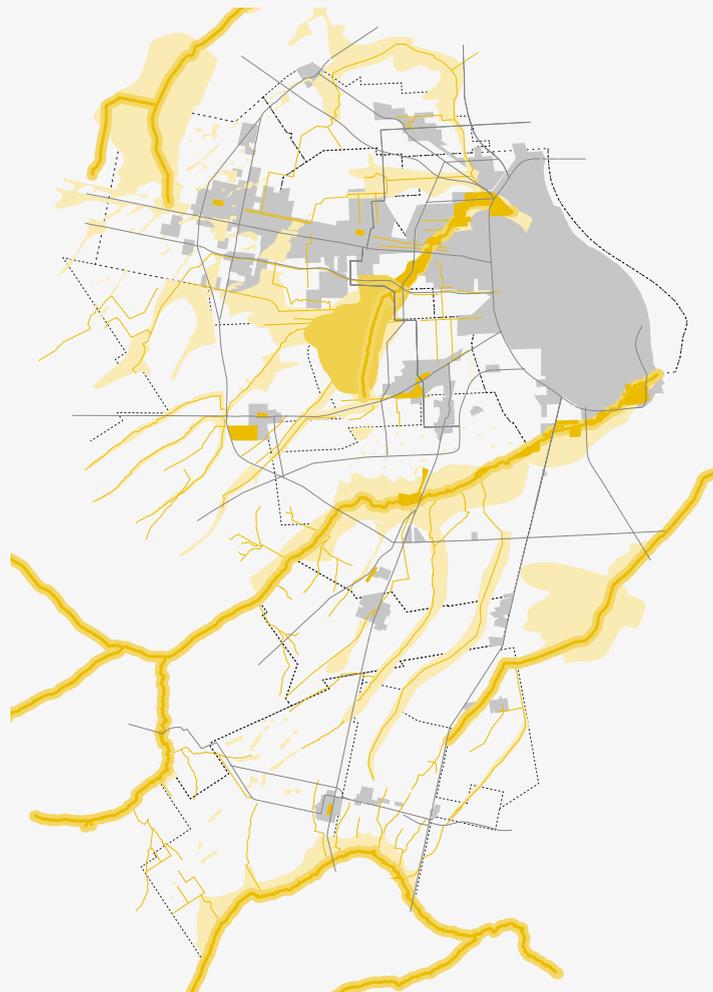






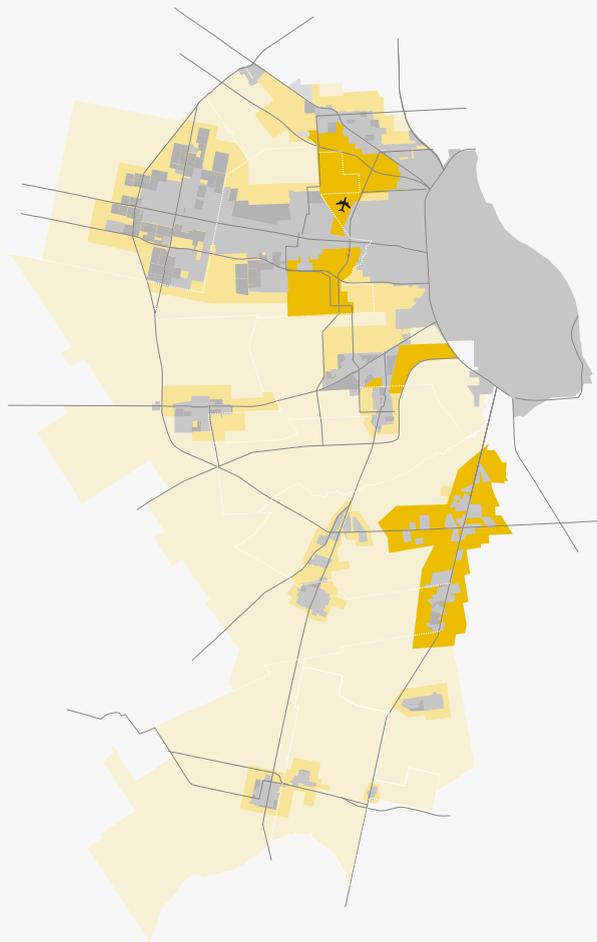
Esquema de movilidad del transporte

-  Corredores regionales de carga
(Autopistas - Rutas nacionales y provinciales - Cinturón de Ronda Integrado)
-  Corredores regionales de carga proyectada
-  Propuesta de autopista alternativa RN-N°33 y RP N°26
-  Corredores interurbanos.
Transporte de personas. Concentración del transporte público
-  Vías de de estructuración urbana Transporte de cargas
-  Área urbanizada
-  Área logística productiva Rosario-Perez-Soldini
Sector aeropuerto
-  Aeropuerto Internacional "Islas Malvinas"



Sistema ambiental integrado

-  Distrito
-  Arroyos y cañadas
-  Áreas de riesgo hídrico
-  Área natural protegida sobre los cursos de agua
-  Área de valor paisajístico



Criterios para el ordenamiento territorial

- Área urbanizada existente
- Área periurbana
- Área rural
- Área para Proyectos Especiales
- Aeropuerto Internacional "Islas Malvinas"



Plan Especial interjurisdiccional metropolitano RP N°18 (PIM R18)

- Área urbana
- Área de expansión
- Área periurbana

MODELO TERRITORIAL PROYECTUAL

Propuesta integrada Directrices de Ordenamiento Territorial

Ordenación de las infraestructuras de la movilidad

-  Corredores regionales de carga
(Autopistas - Rutas nacionales y provinciales - Cinturón de Ronda Integrado)
-  Corredores regionales de carga proyectada
(Autopistas - Rutas nacionales y provinciales - Cinturón de Ronda Integrado)
-  Acceso existente
-  Acceso propuesto
-  Red de ferrocarril existente
-  Vía metropolitana interurbana
Transporte de personas. Concentración del transporte público
-  Cinturón Vial Segunda Ronda RP34s
(Transporte de cargas menores)
-  Cinturón Vial Segunda Ronda proyectado
(Transporte de cargas menores)
-  Autopistas proyectadas
-  Conectores a áreas industriales
-  Vía de estructuración local
Estructura de la dinámica local en función de la configuración metropolitana
-  Vías colectoras paralela al ferrocarril
-  Tren regional
-  Cinturón Ronda FFCC

Ordenación de las áreas urbanizadas

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

Ordenación de los espacios libres

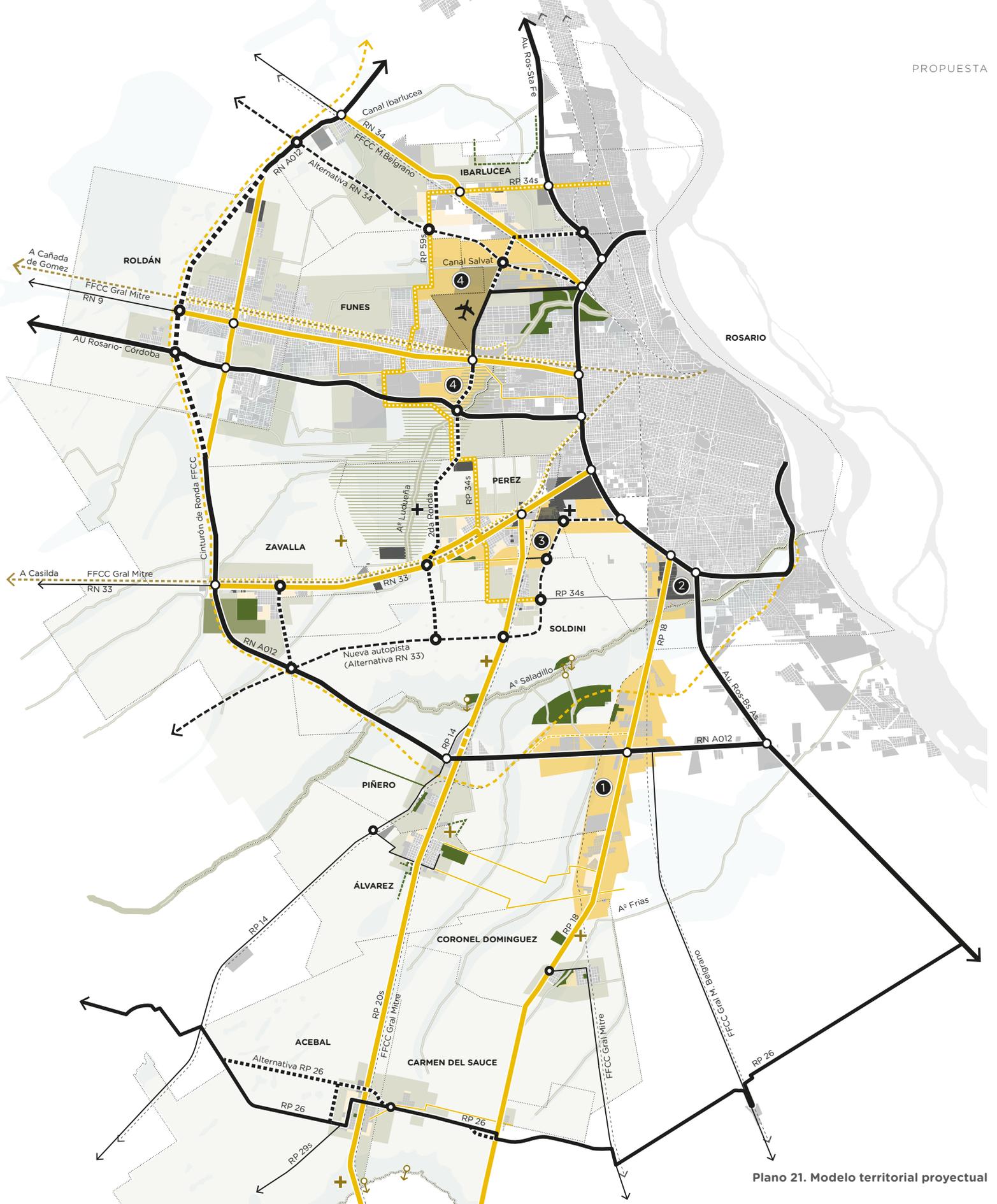
-  Área periurbana
Incentivo de desarrollo productivos agrícolas alternativos
-  Área rural
-  Área natural protegida sobre cursos de agua
-  Áreas de valor paisajístico
-  Áreas con afectación hídrica
-  Presa Ludueña
-  Bajadas y/o accesos públicos al arroyo

Grandes infraestructuras de servicios

-  Planta de tratamiento cloacal
-  Aeropuerto Internacional "Islas Malvinas"

Planes Especiales

-  1 Plan Especial Interjurisdiccional RP N°18 "PEIR 18"
-  2 PIM Suroeste
(Plan Especial Interjurisdiccional Rosario - VGG)
-  3 PIM Oeste
(Plan Especial Interjurisdiccional Parque Recreativo Productivo Rosario - Pérez - Soldini)
-  4 Proyecto Ambiental Arroyo Ludueña (VER)



Plano 21. Modelo territorial proyectual



80 OBJETIVOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA

Tres grandes objetivos generales de plan guiarán el futuro desarrollo de la comuna de Carmen del Sauce:

1. **Potenciar la identidad local a escala regional.** Para impulsar su desarrollo se hace necesario reposicionar a Carmen del Sauce como núcleo de valor histórico, al ser la localidad más antigua del departamento Rosario y que conserva en su casco histórico edificios de gran valor patrimonial (la iglesia, la escuela primaria, el antiguo edificio comunal y algunas construcciones de su época fundacional); y en su área rural, el cementerio (conjunto de valor patrimonial que fue creado hacia 1877) y algunas viviendas rurales que datan de principios del siglo XX.
2. **Recuperar el valor paisajístico del arroyo del Sauce.** El arroyo representa el límite jurisdiccional de la comuna, que linda con la localidad de Pavón Arriba. En 2015, para preservar sus condiciones ambientales, se crea la Reserva Hídrica Natural Arroyo Sauce-Pavón (Decreto N°2143) para la implementación del Sistema Interconectado para la Conservación de la Diversidad Biológica (SIRECO-DB). En la actualidad, el acceso al arroyo se da por medio de un camino rural de tierra y en época estival es utilizado por habitantes de la región como balneario y zona de camping, pero no está habilitado

para dichos usos porque carece de infraestructura, servicios y, fundamentalmente, de un plan de saneamiento, dado que el agua del arroyo presenta altos niveles de sales solubles. Se propone impulsar así un desarrollo turístico sustentable de la localidad, en relación con la presencia del camping y del arroyo del Sauce.

3. **Preservar su rol productivo y escala urbana actual.** La localidad tiene una extensión territorial, con un uso del suelo predominantemente rural, cuya estructura productiva es mayormente agrícola. Para proteger las áreas residenciales del uso de los agroquímicos que se liberan en cada fumigación, se propone el estudio y la delimitación de un área intermedia entre el suelo urbano y rural; una franja de suelo periurbano donde se fomente un modelo de producción agroecológica.



82 CRITERIOS DE URBANIZACIÓN A NIVEL LOCAL

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

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

El estudio estadístico desarrollado para el AMR arroja un déficit cuantitativo crítico global de 46.274 hogares, lo cual necesariamente implica la construcción de viviendas en ese orden para encontrar una solución posible a ese problema.

En las DOT se ha definido la conveniencia de apuntalar la consolidación de los núcleos urbanos existentes mediante la construc-

ción de nueva vivienda en las localidades que evidencian mejores condiciones para su incorporación.

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

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

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

Por último, la categoría de no urbanizable define la preservación del espacio rural, por ser objeto de protección, por la naturaleza de sus componentes o por ser inadecuados para el desarrollo urbanístico. A estos sectores se los califica como “Área de Protección Rural”.

La adscripción del suelo a una zona define su calificación y, en general, está asociada a un uso específico. Por ejemplo, la superficie de suelo que contiene usos rurales, localizada inmediatamente lindera a los sectores urbanizados, se denominará “Suelo Periurbano”, refiriendo a la localización de las actividades o usos que median entre la ciudad y el campo. Asimismo, las áreas industriales fijan un uso del suelo urbanizado que propicia el ordenamiento de las actividades productivas.

POLÍTICAS Y ACCIONES PARA EL DESARROLLO LOCAL

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

DEFINICIÓN DE NUEVAS POLÍTICAS DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

La definición de las estrategias locales destinadas a orientar el desarrollo territorial hacia el modelo deseado, se basa en el conocimiento de las características y las tendencias actuales de transformación, a fin de mejorar la convivencia entre los distintos usos presentes en la jurisdicción. De acuerdo con los lineamientos generales del modelo de urbanización que se plantea para el área metropolitana, en Carmen del Sauce se proponen las siguientes políticas de plan:

Organizar los procesos de urbanización y completar los tejidos residenciales.

- Promover la consolidación de la planta urbanizada con el comple-

tamiento de los vacíos intersticiales localizados en su interior, en especial del sector ya urbanizado sobre la ruta provincial N° 26.

- Prohibir la conformación de nuevas áreas residenciales dispersas o en las grandes extensiones rurales existentes en su jurisdicción.
- Proponer el desarrollo de una escuela de oficios y planta campamental en el predio de la escuela existente del Paraje Cuatro Esquinas.
- Definir como “Área de Reserva para Proyecto Especial” el área delimitada por las calles 25 de Mayo, Libertad, Belgrano y el camino al cementerio.

Abordar el déficit de vivienda.

- Resolver las condiciones que presentan las familias en situación de usurpación de terrenos y viviendas con déficit habitacional.

Proteger y mejorar las áreas periurbanas y rurales.

- Preservar el suelo rural y definir de modo pormenorizado las áreas periurbanas, que se constituyen como límite y resguardo de la planta urbana, adoptando a su vez una función de contención hídrica importante. Se propone la potenciación de proyectos de producción alternativa, que no requieran importantes aplicaciones de productos agroquímicos, en los sectores de afectación determinados, correspondientes a las parcelas contiguas del área urbana.
- Restringir la urbanización en las grandes extensiones de suelo rural presentes en su jurisdicción, preservando las grandes extensiones de suelo no urbanizado y las áreas de riesgo hídrico.

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

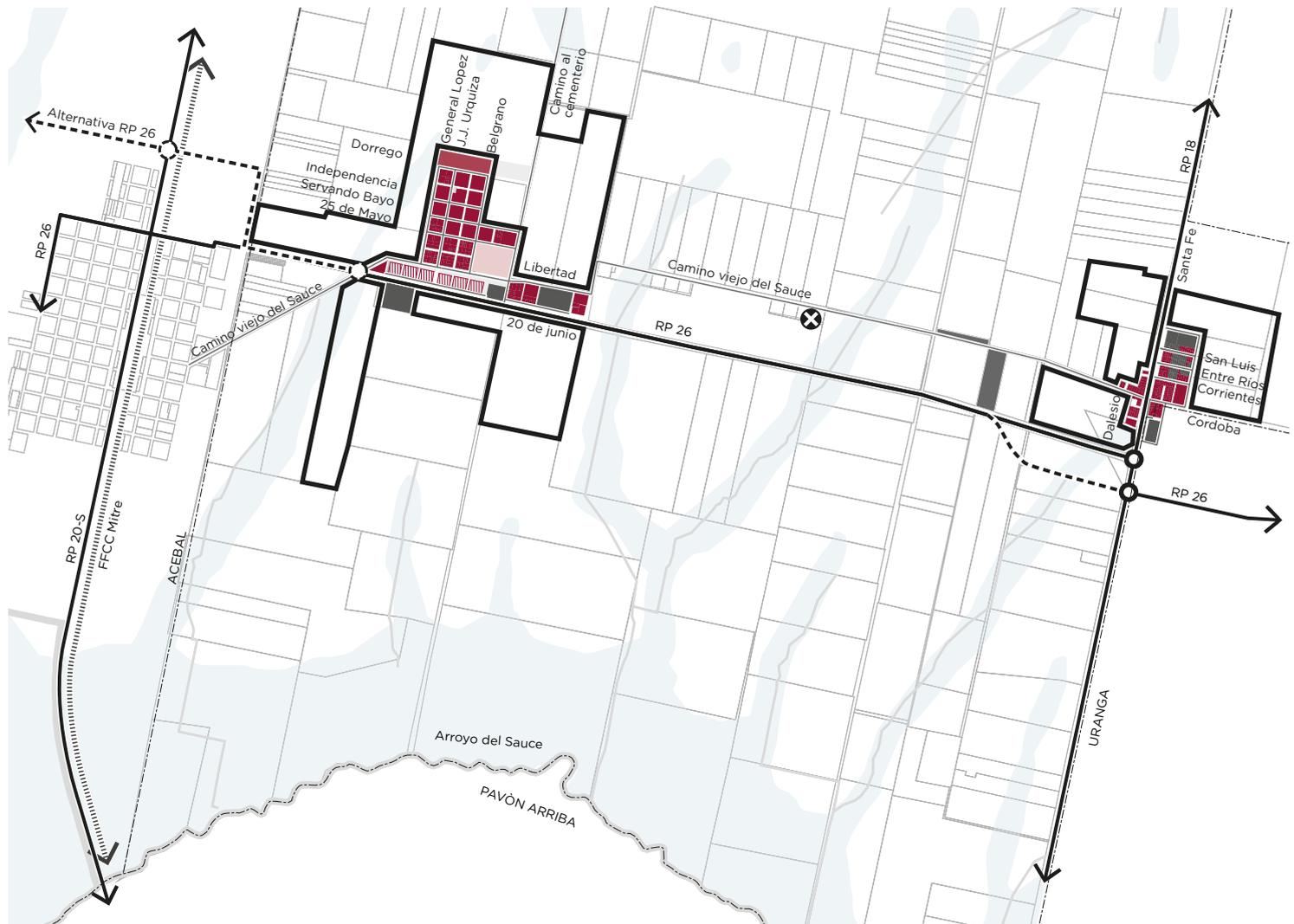
La protección de los recursos naturales y la generación de nuevas áreas verdes de esparcimiento se consideran un aporte no sólo al desarrollo local sino también al desarrollo metropolitano. En este sentido, cobra valor la definición de una política de preservación del frente ribereño del arroyo, así como la protección de las masas arbóreas, los espacios verdes libres y las áreas rurales presentes en la localidad Pavón. Se pretende integrar una serie de acciones que apunten a conservar, recuperar, mejorar y rehabilitar los elementos del medio natural que se encuentran degradados y a proteger aquellos recursos no intervenidos o con un potencial desaprovechado. Las diversas potencialidades que se presentan hacen factible pensar en las siguientes estrategias:

Recuperar las márgenes de los cursos de agua.

- Desarrollar un espacio verde de acceso público en el frente costero del arroyo del Sauce. Se propone la realización de convenios con propietarios de predios privados frentistas al borde fluvial para mejorar sus márgenes y posibilitar la accesibilidad pública en el tramo convenido para el disfrute paisajístico de la población. Se plantea el desarrollo de un proyecto interjurisdiccional con la participación de la comuna de Acebal.

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

- Proteger y poner en valor el patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico, urbano y rural presente en la jurisdicción de la localidad (montes de forestación, la iglesia y construcciones históricas de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, tanto urbanos como rurales).



- | | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Industrias existentes | <p>Definición de nuevas políticas de transformación</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Suelo urbano consolidado o a consolidar ■ Nuevos barrios en proceso de consolidación | <p>Áreas de expansión urbana y proyectos especiales</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Áreas restringidas a la urbanización | <p>Área de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Basural a cielo abierto a erradicar |
|---|---|--|--|

Plano 22. Definición de nuevas políticas de urbanización



- Promover emprendimientos de usos recreativos-turísticos, vinculados a las estancias o quintas existentes en condición de ruralidad.
- Tratar paisajísticamente las rutas provinciales N°26 y 18 en su tramo urbano, mediante un abordaje integral de movilidad y paisaje.

REORGANIZACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD

La ubicación estratégica de Carmen del Sauce a escala regional y su configuración compacta, permite postular políticas adecuadas para una movilidad de cercanía óptima. Las infraestructuras importantes del distrito (rutas provinciales N°26 y 18) cuentan con valiosas colectoras que condicionan el desarrollo potencial de los dos núcleos urbanizados: el original y la expansión reciente. Esta caracterización supone la reafirmación a nivel local de las siguientes políticas del plan:

Constituir una mejor canalización de las cargas para evitar el paso por la planta urbana.

- Es preciso evitar el paso de camiones en el ámbito urbano consolidado o, al menos, limitarlo al mínimo indispensable. El transporte de cargas tiene un tránsito fluido en el límite sur del pueblo pero su ingreso a la trama residencial está formalmente vedado. En cambio, la situación del Paraje Cuatro Esquinas es diferente porque cuenta con una actividad industrial con un espacio logístico propio. Es importante conservar esta característica para que los camiones no interfieran con el tránsito pasante cuando llegan a estos destinos.
- En lo inmediato, preservar la continuidad de la colectoras norte a la ruta provincial N°26 para el movimiento de vehículos

de gran porte garantizaría las mejores condiciones para la movilidad local futura.

Articular corredores interurbanos con la prioridad en el transporte público de pasajeros

- Si bien el Cuadrante Oeste diluye el orden secuencial propio de un Corredor (que se verifica en muchas otras localidades con frente al río Paraná), la ruta provincial N°26 actúa como eje estructurador en la región. El principal propósito en este caso radica en garantizar la seguridad a peatones en su acceso al sistema público de transporte, tanto en el núcleo de urbanización original como en el Paraje Cuatro Esquinas.

Desarrollar una vía intercomunal como alternativa a las vías regionales de comunicación.

Resulta trascendente consolidar caminos alternativos existentes (como el Camino Viejo del Sauce) que ganen eficiencia en la vinculación de la localidad con los poblados vecinos, fundamentalmente con Acebal, localidad que funciona como atractor de centralidad en la zona y con la que intercambia servicios.

Recualificar la estructura vial interna.

El espacio contenido de la urbanización original no supone dificultad alguna para la organización interna; el conflicto mayor supone unir por vía alternativa los dos espacios urbanizados. Algunas medidas puntuales pueden optimizar los recorridos cotidianos de viajes internos, tales como ejecutar la pavimentación definitiva de todas las calles para asegurar condiciones óptimas al uso regular de vehículos motorizados, peatones y ciclistas. En este contexto, se entiende factible una reorganización plena de la circulación de pasajeros, implicando un



- | | | | |
|--|---|---|--|
| <p>Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes</p> <ul style="list-style-type: none"> Recuperación, reordenamiento y puesta en valor del arroyo Tratamiento paisajístico de la ruta en su tramo urbano | <ul style="list-style-type: none"> Cortina forestal de valor paisajístico - ambiental Área para Campo de deporte <p>Puesta en valor de los elementos patrimoniales, ambientales y arq.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Iglesia Nuestra Sra del Carmen 2. Escuela Primaria N° 123 | <ul style="list-style-type: none"> 3. Viviendas urbanas de valor patrimonial 4. Viviendas rurales de valor patrimonial 5. Escuela Primaria N° 6282 <p>Protección de áreas rurales</p> <ul style="list-style-type: none"> Preservación y protección del Área rural Definición de Áreas periurbanas | <ul style="list-style-type: none"> Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental Principales equipamientos asociados a los espacios libres <ul style="list-style-type: none"> 6. Plaza San Martín 7. Potrero CS y DCS 8. Playón deportivo 9. Sede Club Social y Dep. CDS 10. Gimnasio cubierto / SUM |
|--|---|---|--|

Plano 23. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes

88 incentivo a la circulación no motorizada y a medidas complementarias que otorguen una mejor accesibilidad a todo el ámbito urbanizado.

ORDENAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y/O DE SERVICIOS

A fin de garantizar un desarrollo adecuado de los usos productivos y de servicios protegiendo a la residencia, se propone:

- Planificar y desarrollar una convivencia más armónica de las distintas actividades que tienen lugar en la comuna.
- Prohibir la instalación de nuevas actividades industriales de alto impacto ambiental, en forma dispersa, tanto en las áreas con una clara vocación residencial como en las áreas de exclusiva producción rural.

DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

De acuerdo con el diagnóstico, se plantea la necesidad de encauzar las siguientes políticas:

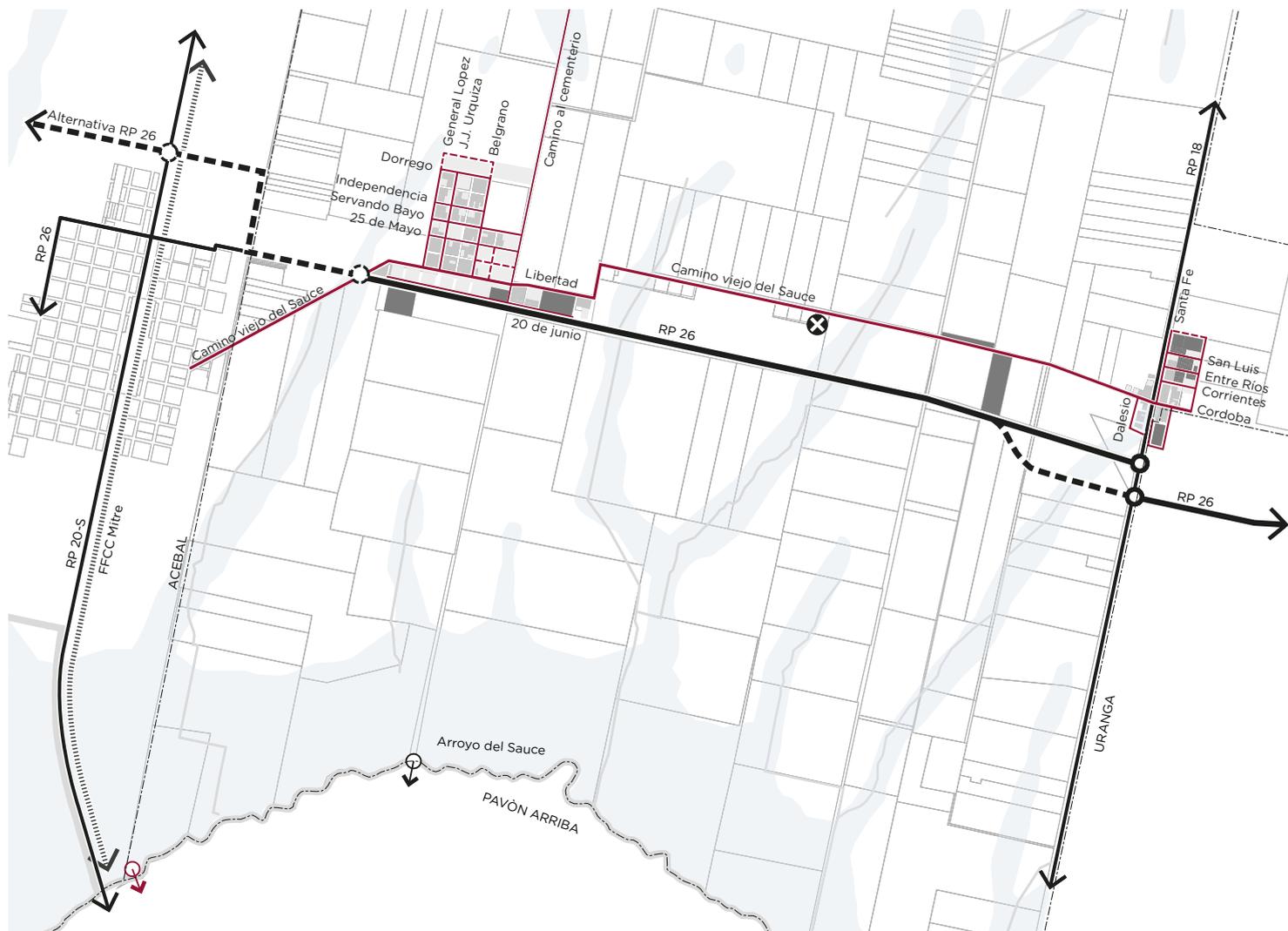
- Promover, a través de un desarrollo gradual, de la provisión de infraestructuras y servicios en toda la planta urbana.
- Impulsar, para el desarrollo de la infraestructura cloacal, un acuerdo con Acebal a fin de resolver la disposición de los líquidos cloacales compartiendo la planta existente en dicha localidad y previendo su ampliación.

LINEAMIENTOS PRELIMINARES PARA UN PLAN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

De acuerdo con el diagnóstico desarrollado se cuantificaron las áreas servidas de la localidad (provisión de agua, desagües cloacales, conexión de gas y diferentes niveles de terminación de calzadas). Si se contabilizan las parcelas urbanas, la comuna cuenta con una cobertura de suministro del agua potable superior al promedio y, en relación a las infraestructuras de movilidad, se registra un bajo porcentaje de calles con cinta asfáltica, predominando en cambio las que presentan mejorado de ripio.

Según el diagnóstico precedente en materia de infraestructura y servicios, los esfuerzos deberán orientarse -a corto y mediano plazo- hacia la concreción de los proyectos de gas y cloacas por sobre los demás servicios y/o equipamientos. El estado de situación se acompaña de las siguientes políticas y acciones previstas en materia de:

Pavimentos. Se observa en el respectivo plano que gran parte del núcleo urbano de la localidad cuenta con calles con algún tipo de mejorado, representado el 59%. Asimismo, se observa un 27% de calles pavimentadas identificadas en el acceso a la localidad (calle General Urquiza) y las calles que rodean a la plaza San Martín (salvo calle Servando Bayo). A su vez, se observa en general que las calles Dorrego, norte de General López, este de calle 25 de Mayo, Camino viejo del Sauce y calle norte del área industrial son calles de tierra (un 14%), por lo cual se deberán concentrar los esfuerzos para incrementar las calles con pavimento o calles con algún tipo de mejorado.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad</p> <ul style="list-style-type: none"> — Revalorización de vías de estructuración urbana - - - Nuevas trazas viales | <ul style="list-style-type: none"> Canalización del transporte de cargas Propuesta canalización del transporte de cargas Nuevos nudos viales | <ul style="list-style-type: none"> Sistema ferroviario existente Accesos, conexiones y bajadas al arroyo existentes Nuevos accesos, conexiones y bajadas al arroyo | <p>Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrias existentes Infraestructuras y servicios existentes Basural a cielo abierto a erradicar |
|--|--|--|--|

Plano 24. Reorganización de la accesibilidad y la conectividad



Desde la comuna se estima que para el año 2025 casi la totalidad de la traza viaria interna de ambos centros urbanos (casco histórico y Cuatro Esquinas) será de asfalto o presentará algún tipo de mejorado. La administración comunal presentó a la provincia un proyecto de mejora de la infraestructura vial que se financiará con recursos nacionales a partir del Fondo Federal Solidario (FFS). El mismo comprende el asfaltado de calle Servando Bayo –el tramo perimetral a la plaza- y de las bocas de calle correspondientes al cruce de calle Urquiza con las arterias 25 de Mayo, 9 de Julio y Libertad.

Agua potable. En el AMR existe, como ya fue mencionado, un gran déficit de agua potable en la gran mayoría de las localidades que no se encuentran abastecidas por la red de Aguas Santafesinas S.A. Esto se debe a que obtienen dicho recurso de fuentes subterráneas, con una calidad físico-química-bacteriológica no siempre aceptada por el EnReSS para agua de bebida, lo cual obliga a adoptar soluciones paliativas y temporales recurriendo al uso de diferentes sistemas: cisternas fijas para consumo humano para recarga de botellones, plantas de ósmosis inversa (que mezclan el agua tratada con el agua subterránea para reducir la concentración de contaminantes) y resinas de intercambio iónico, entre otros. En respuesta a esta realidad se ha diseñado el “*Sistema de Acueductos de la Provincia de Santa Fe*”.

Carmen del Sauce queda incluida en el acueducto ubicado al Sur, el cual se encuentra en etapa de anteproyecto involucrando, además, a las localidades de Alvear, Pueblo Esther, Gral. Lagos, Arroyo Seco, Fighiera, Pavón, Empalme Villa Constitución y Villa Constitución, Álvarez, Piñero y Acebal, entre otras.

Hasta tanto llegue la solución definitiva por esa vía, esta comuna, como tantas otras localidades del área, ha recurrido a solucionar la provisión de agua con sistemas alternativos. Tanto el núcleo histórico como el paraje Cuatro Esquina cuentan con una provisión y cobertura que alcanza el 74% de las parcelas computadas. Por el contrario, se identifican en el respectivo plano sectores carentes del servicio, correspondientes al área industrial localizada al sureste del núcleo histórico, y a los sectores sur y norte de Cuatro Esquinas. Dicha carencia coincide con industrias o sectores de servicios que se autoabastecen con perforaciones propias. Asimismo, la localidad está ejecutando un proyecto de mejorado para el sistema de bombeo, que implica el reemplazo del tanque actual y la instalación de bombas presurizadoras para elevar y normalizar la presión del agua. Además, está gestionando la compra de un grupo electrógeno para garantizar el funcionamiento correcto e ininterrumpido de las nuevas bombas.

Gas natural. Las localidades de Carmen del Sauce junto a la de Pavón Arriba están trabajando en un proyecto conjunto para dotar a ambos centros urbanos de este servicio desde la boca de expendio ubicada en Acebal, dado que las mismas ya cuentan con la prefactibilidad técnica desde el año 2008 y 2006 respectivamente. El proyecto involucra una nueva estación reductora y las cañerías en media tensión para alimentar a ambas localidades y sus respectivas industrias, y se contempla que las redes se ejecuten por contribución de mejoras.

Saneamiento y desagües. En materia de saneamiento, en el mediano plazo se deberá trabajar en la erradicación del basural a cielo abierto junto con un programa de recolección diferenciada de residuos dada la escala apropiada de la localidad para reducir

su impacto ambiental, orientado a modificar la matriz de consumo energético actual. En este sentido, otro proyecto a priorizar como ya se dijo es la dotación de infraestructura cloacal, si se considera la ampliación reciente de la planta urbana a partir de la incorporación del loteo Portal del Carmen y las consecuencias que su falta genera a nivel ambiental para la localidad. Otro proyecto prioritario a corto plazo es la construcción de la red de desagües pluviales para la comuna ya que se generan lagunas en diferentes sectores del distrito por la extracción de agua de las norias en los silos de las industrias.

Respecto a la dinámica hídrica, como principal recomendación se sugiere continuar con el respeto que se tiene por la misma, evitando intervenir sobre el terreno sin necesidad. Se remarca que una aceleración del flujo en los sectores norte y este tendría escasas ventajas para Carmen del Sauce y consecuencias muy graves para las localidades ubicadas aguas abajo, como Coronel Domínguez, Villa Amelia, Piñero y Pueblo Esther. Para un desarrollo metropolitano armónico se debe procurar un consenso entre los distintos actores, en este caso, controlando la excavación de canalizaciones rurales no autorizadas.

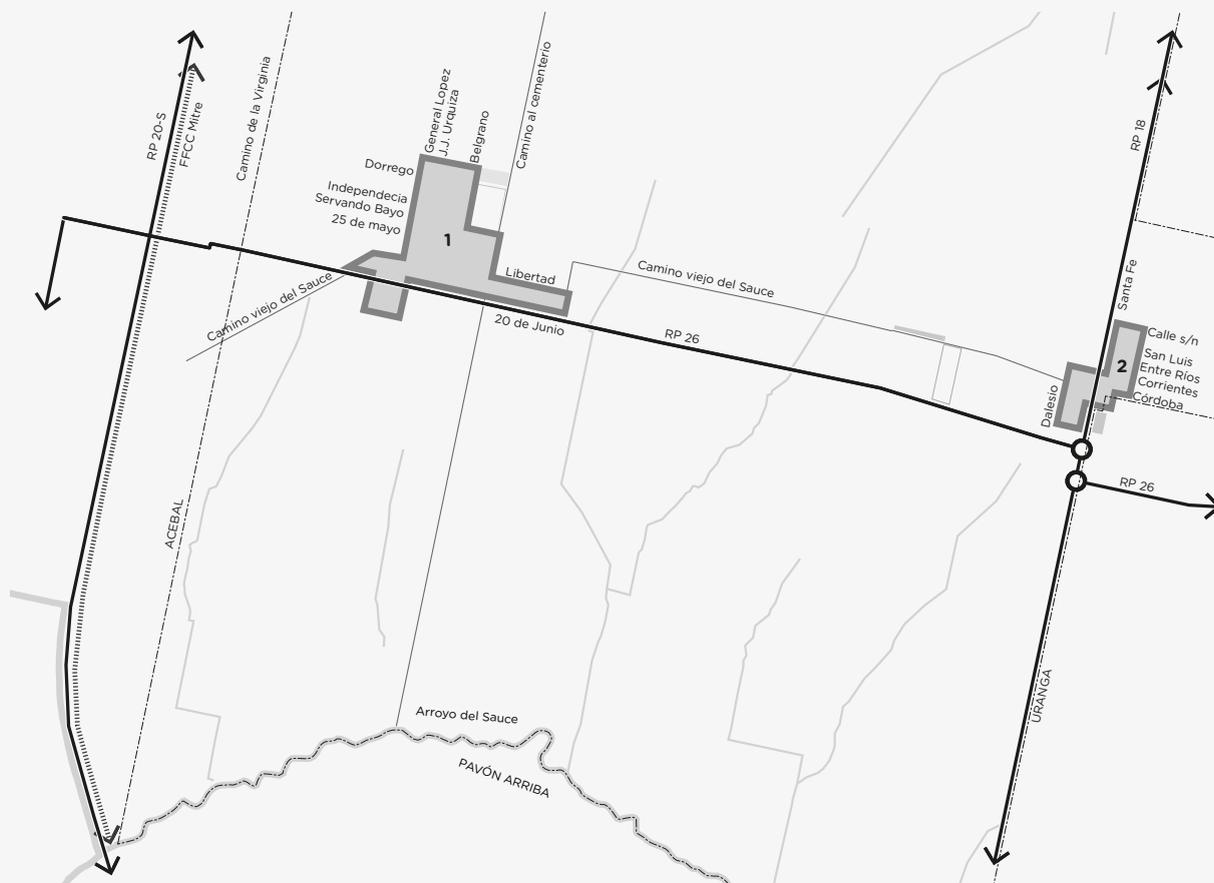
La urbanización ubicada sobre la ruta provincial N°18 carece de una salida adecuada para el desagüe pluvial propio. Se debe encarar un estudio para analizar posibles alternativas, entre las cuales se encuentran las cunetas de la ruta y el camino a Uranga.

Una expansión de la planta urbana entre la ruta N°26 y la primera calle obliga a realizar un reacondicionamiento de las cunetas del camino del Sauce y una alcantarilla bajo el mismo para permitir el desagüe del sector ubicado al oeste del acceso. El sector ubicado

al este deberá conducir los excedentes pluviales en esa dirección, ya sea por camino público o por las cunetas norte de la ruta.

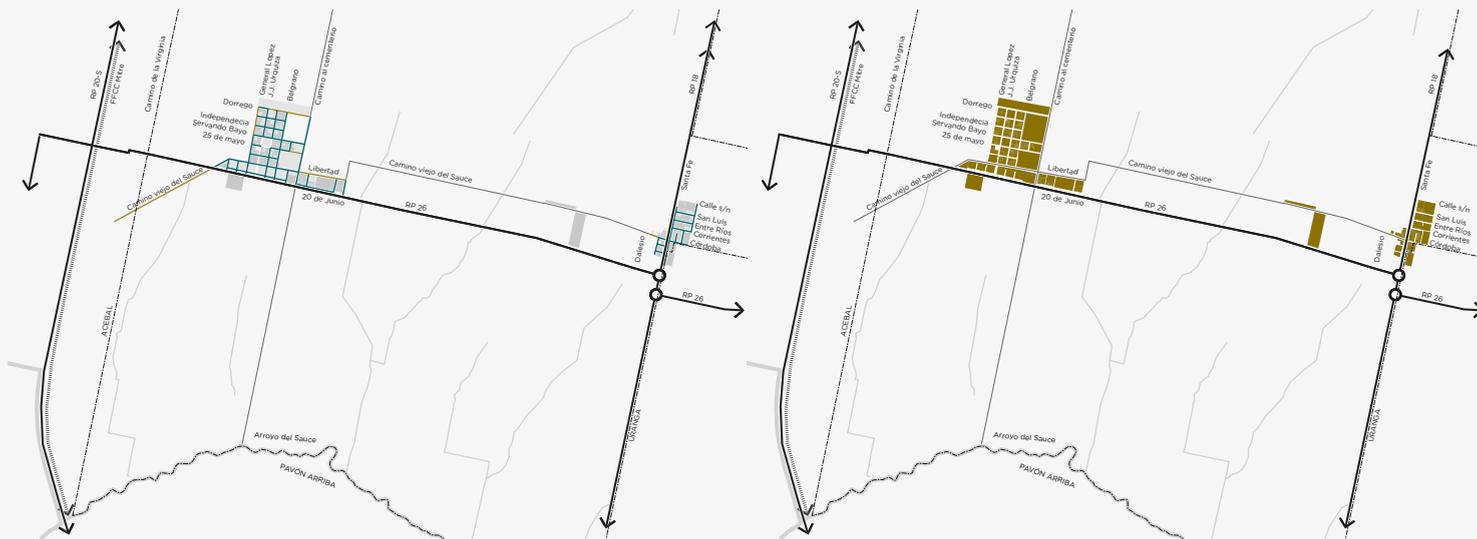
Para prevenir anegamientos de la zona urbana se debe asegurar que el canal perimetral oeste pueda desbordar hacia el bajo natural. Si se impide esta situación, cuando se supere su capacidad el nivel del agua seguirá subiendo, poniendo en riesgo las viviendas más cercanas.

En el cruce de la ruta provincial N°26 y el camino viejo del Sauce se puede plantear una conexión más directa entre las alcantarillas de cruce para mejorar el flujo y evitar la acumulación de agua. Asimismo se recomienda conservar este sector en su condición actual.



Barrio	Déficit			
	Total de parcelas	Agua	Gas	Cloacas
1. Casco Histórico	331	38	331	331
2. Paraje Cuatro Esquinas	193	76	193	193

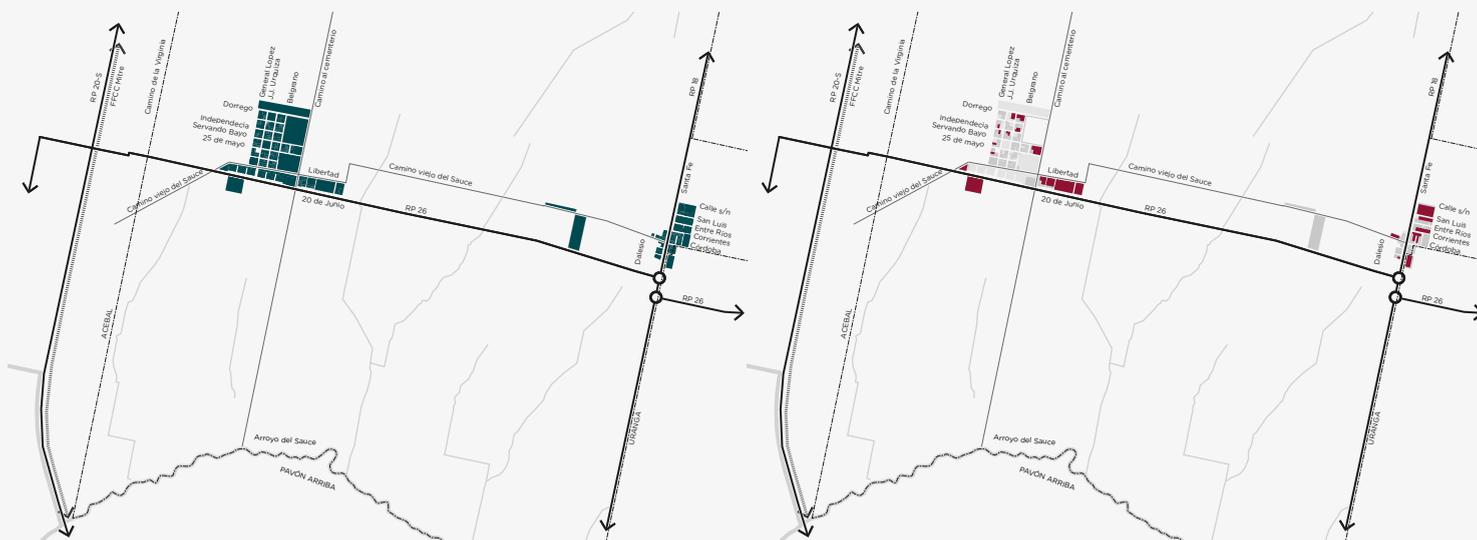
Esquema del déficit de infraestructura y servicios en cada barrio



Calles sin pavimentar

Mejorado De tierra

Red de cloacas a implementar

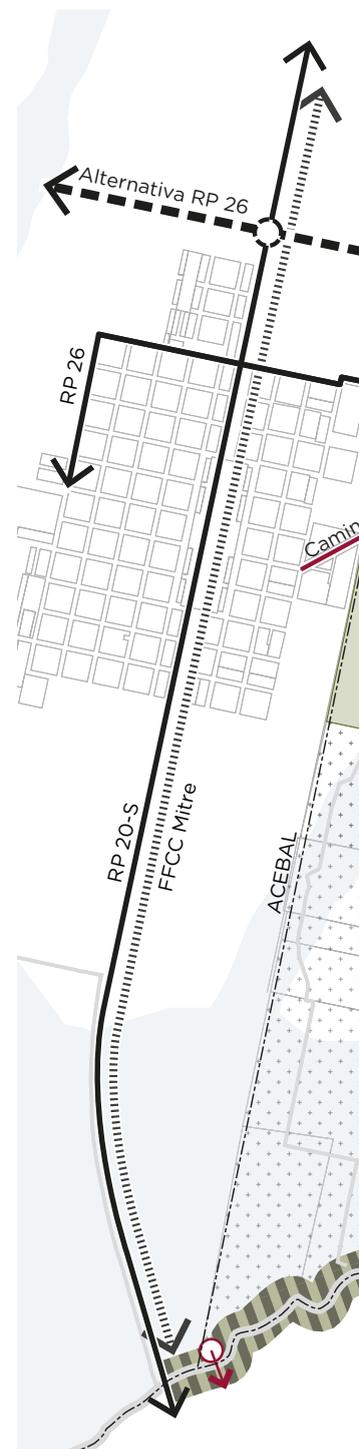


Red de gas a implementar

Red de agua a implementar

MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

- Definición de nuevas políticas de urbanización**
-  Nuevos barrios de vivienda en proceso de consolidación
 -  Área reservada para Proyecto Especial
 -  Área para Campo de Deportes
- Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacio**
-  Área periurbana
 -  Área rural
- Infraestructuras y Movilidad**
-  Nuevas trazas y revalorización de las existentes
 -  Canalización transporte de cargas
 -  Propuesta canalización del transporte de cargas
 -  Nudos propuestos
 -  Sistema ferroviario existente
 -  Accesos, conexiones y bajadas al arroyo existentes
 -  Nuevos accesos, conexiones y bajadas al arroyo
 -  Basural a cielo abierto a erradicar





Plano 25. Modelo integrado de las principales estrategias de desarrollo local

96 GRANDES OPERACIONES ESTRUCTURALES

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

Frente a los desafíos y potencialidades que presenta la comuna de Carmen del Sauce, se asume el compromiso de encauzar tanto el desarrollo local como de propiciar simultáneamente el desarrollo metropolitano. Las características socio-territoriales junto a la presencia de diversos componentes viales y ferroviarios en el Cuadrante Oeste determinan una condicionante común, que conduce a la definición de políticas consensuadas que promue-

van 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. En este sentido, se propone como estrategia general, priorizar tres grandes operaciones estructurales:

1. El sistema del arroyo del Sauce
2. Los ejes de integración y conectividad
3. Los espacios periurbanos

1. EL SISTEMA DEL ARROYO DEL SAUCE



La comuna limita al sur con el arroyo del Sauce, afluente del Pavón, teniendo 7 kilómetros, aproximadamente, de frente costero sobre el mismo. En el marco de la Directriz de Ordenamiento Territorial N° 2 del ECOMR, se prevé la protección y optimización de los recursos ambientales y patrimoniales, por lo cual se propone proteger los márgenes del arroyo del Sauce de procesos de urbanización para garantizar su función como corredor de biodiversidad. Asimismo, se plantea la mejora del acceso al mencionado arroyo junto al desarrollo de un sector de espacio público para el disfrute paisajístico recreativo de la población, especialmente con relación a la vecina jurisdicción de Acebal. En este sentido, las principales acciones propuestas son:

- Regulación del uso del suelo sobre los bordes del arroyo del Sauce.
- Realización de convenios con propietarios de predios privados frentistas al arroyo para posibilitar la accesibilidad pública en un sector del mismo.
- Reestructuración del borde ribereño, tratamiento paisajístico/ ambiental, forestación y desarrollo de un espacio público recreativo.
- Mejora del camino de llegada y de la bajada al arroyo existente.

2. LOS EJES DE INTEGRACIÓN Y CONECTIVIDAD



Es precisa la incorporación de mejoras estratégicas en la conectividad territorial, que faciliten una circulación pasante de las cargas para no interferir innecesariamente con los viajes intraurbanos de pasajeros. En ese contexto, resulta preciso optimizar vías hasta hoy poco consolidadas para conectar las dos urbanizaciones del distrito entre sí y mejorar la comunicación con Acebal, la comuna vecina de mayor rango poblacional. Estas operaciones permitirán una reorganización de la movilidad tanto a nivel local como metropolitano. Para alcanzar estos propósitos, las operaciones a desarrollar son:

Reformulación del circuito para el transporte de cargas.

La localidad no tiene por sí sola un alto poder convocante de vehículos de carga, aunque por sus dimensiones resulte significativo el número de camiones que se relevan. El conflicto entre cargas y pasajeros que se

detecta en Carmen del Sauce reside en el número de vehículos pesados pasantes por la ruta provincial N°26 (virtual tercer arco de circunvalación de la región), entorpeciendo el espacio compartido de circulación.

Por otra parte, la situación de la ruta provincial N°18 -a la altura del otro núcleo urbano- es conflictiva si se considera que no sólo divide en dos al mismo sino que dificulta su cruce tanto a nivel peatonal como vehicular ya que además de su conflictividad natural, carece de una correcta señalización vial. En este sentido, se propone ejecutar un cruce peatonal seguro en la intersección de la vía con calle Córdoba (considerando su proximidad con la escuela rural) y dotar de carácter urbano al tramo de ruta que cruza el Paraje Cuatro Esquinas para mejorar la calidad paisajística de dicho itinerario.

En orden de segregar el tránsito de cargas pasante respecto del que tiene destino a la localidad, resulta trascendente consolidar la colectora, que solo se interrumpe por un establecimiento que cuenta con una playa de maniobras retirada. De ser posible, la cesión de este espacio retirado permitiría una continuidad que protegería a la localidad de ingresos perpendiculares bruscos desde la ruta provincial N°26, por medio de la ejecución de una calle colectora que ralentice velocidades y habilite movimientos restringidos a usos productivos locales en el entorno no residencial.

En el extremo este del distrito, la ruta provincial N°26 tiene un breve desfase en su cruce con la ruta provincial N°18 cargando de viajes a esta última y sumando conflictividad de tránsito a esta intersección problemática. Por este motivo, se plantea la necesidad de reformular este tramo con una curva más suave que permita un empalme directo para agilizar movimientos y disminuir riesgos viales, solución que superaría las prestaciones locales y la conectividad al territorio.

Articulación intercomunal a través del transporte público.

La relación que Carmen del Sauce tiene con la ruta provincial N°26 desafía el postulado que ECOMR pretende para transformar las rutas provinciales en avenidas. El Cuadrante Oeste se denomina como tal en tanto no existe una caracterización de corredor que ordene la disposición urbanística en torno a un eje. Esta condición diluye la posibilidad de establecer líneas ordenadoras que concentren el transporte público, y dejan a cada localidad del Cuadrante (salvo pocas excepciones) con bajas posibilidades de incorporar servicios públicos sustentables en el tiempo. Esto condiciona la posibilidad de proponer resoluciones que se fijaron en otras ciudades y que resultan inaplicables aquí. En función de lo cual, se considera propicio proyectar un entorno diferenciado para acceder al servicio en las mejores condiciones posibles, impulsando la realización de intervenciones puntuales que ponderen el valor del transporte público como modo de movilidad privilegiado, a saber: alta presencia de mobiliario urbano sistematizado, jerarquización del acceso en coincidencia con la parada de buses, señalización eficiente que pueda considerar la semaforización del cruce para acceder al servicio de transporte público en condiciones óptimas. Estas consideraciones son válidas de aplicar tanto en el acceso principal en la ruta provincial N°26 como en el paraje de la ruta provincial N°18, tal como se mencionó en el punto anterior

Jerarquización de la estructura local y vinculación con las localidades cercanas.

En cuanto a la distribución interna, cabe aspirar a una recualificación de toda infraestructura vial completando las calles pavimentadas e introduciendo medidas de pequeña escala tales como: mantener criterios de circulación controladas en todo el entramado urbano (del tipo de “zona calma”), donde la convivencia

entre vehículos motorizados (autos y motos) no resulte incompatible con la movilidad no motorizada (bicicletas y peatones).

La singularidad de contar con dos núcleos de urbanización, uno histórico y otro más reciente, obliga a reevaluar su conectividad. Por fortuna, el Camino Viejo del Sauce actúa como conector, aún con una consolidación de baja calidad. La superación de prestaciones en este eje y, eventualmente, un rediseño de la traza que suavice la curva y contracurva próxima al pueblo original, harán de esta traza una alternativa apetecible que retire viajes de la ruta provincial N°26 para vincularse de forma cotidiana entre partes urbanas de un mismo distrito considerando eventualmente un carril de circulación no motorizada. En el otro sentido, norte-sur, el Camino al Cementerio es otra vía a optimizar, no solo para acceder al citado equipamiento sino también como acceso -en sentido sur- al arroyo, donde se prevé la recualificación paisajística de su frente costero y un recorrido recreativo peatonal que se extienda hasta Acebal.

Como resulta evidente, la escala contenida de Carmen del Sauce dentro del territorio metropolitano implica una dificultad para segregar modos no motorizados respecto de los motorizados. La exclusividad de paso para un modo de movilidad precisa de un mínimo de “masa crítica” de vehículos para encontrar sentido. Aun así, un caso singular de estudio, radica en la diagonal que une la comuna con Acebal. En este caso, además de una vinculación vial con pavimentación apropiada que garantice condiciones óptimas de conectividad, podría postularse un carril ciclista exclusivo que vincule ambas localidades. Para alcanzar este objetivo, resulta fundamental lograr un cruce con garantías de seguridad en ruta provincial N°26, con un distribuidor diseñado a tal efecto.



Articulación intercomunal



Canalización de transporte de cargas



Jerarquización de la estructura local

100

Área de Reserva
para completamiento
y expansión urbana





3. LOS ESPACIOS PERIURBANOS



La planta urbana de Carmen del Sauce, con gran cantidad de lotes vacantes en su interior, se encuentra rodeada por suelo agrícola.

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

Desde el Plan Urbano Local se plantea la definición del espacio periurbano como un tipo de suelo con características propias, que se delimita a partir de parámetros cualitativos y no cuantitativos. Se propone trazar sus límites a partir del análisis del entorno cercano a las áreas urbanizadas, identificando la presencia de elementos paisajísticos de valor patrimonial y las afectaciones referidas a la dinámica hídrica. La definición y demarcación del suelo periurbano contempla todos los elementos involucrados en el mismo como así también su naturaleza cambiante. Para este espacio intermedio se propone incorporar elementos propios de los ámbitos urbanos que, superpuestos sobre parcelas productivas, configuren un paisaje con características espaciales mixtas. Por otra parte, se espera que el espacio periurbano pueda velar por la protección del suelo rural y funcionar como barrera física que contenga la expansión innecesaria del suelo urbano.

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



- Periurbano paisajístico, hídrico y ambiental
- Periurbano de proximidad a núcleos urbanos
- Área de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental

Plano 26. Selección preliminar de las parcelas de suelo periurbano

En la comuna de Carmen del Sauce la delimitación y tratamiento del suelo periurbano debe contemplar las situaciones de borde en torno a los dos núcleos urbanos existentes. La presencia de la ruta provincial N°26 al sur de la planta urbana histórica y de la ruta provincial N°18 como eje estructural del Paraje Cuatro Esquinas plantean la conveniencia de fijar criterios de proyecto en torno a su remodelación junto a las áreas urbanas que permitan la constitución de una barrera ambiental con el desarrollo de una importante forestación en los tramos afectados con usos residenciales.

Se reconocen dos situaciones diferentes en la comuna que cumplen distintas funciones de acuerdo a su ubicación y condiciones pre-existentes en un suelo que no es homogéneo. Este reconocimiento parte no sólo de identificar las características del suelo periurbano sino también de reconocer los sistemas productivos permitidos en cada uno y aquellas actividades extras que se podrían realizar en cada caso. El suelo periurbano de Carmen del Sauce queda entonces establecido en 2 categorías:

- Periurbano de Proximidad
- Periurbano Hídrico / Ambiental

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

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

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

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

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



**Paisaje productivo
en el suelo periurbano, 2019**



108 INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE GESTIÓN

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

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

a la hora de compartir proyectos con otras localidades del área. La “caja de herramientas” del PUL contiene cinco tipos de instrumentos:

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

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

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

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

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

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

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

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

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

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

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

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

Área de Protección Histórica (APH). Es el instrumento que permite aplicar dispositivos de preservación, protección y/o regulación

de su eventual sustitución en sectores que contienen edificios de valor histórico o arquitectónico; también definir la composición o el carácter de los espacios públicos. Las especificaciones de la intervención en un sector declarado “Área de Protección Histórica” quedarán establecidas mediante indicaciones referidas a los grados de protección edilicia; medidas de preservación edilicia y potenciales transformaciones de uso; indicadores urbanísticos específicos para las parcelas involucradas; condiciones para el diseño, materiales e instalación de elementos sobre la fachada y regulación del espacio público y los mecanismos de gestión.

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

Área de Interés Social (AIS). Es el instrumento del que dispone la comuna para contribuir al desarrollo de aquellos sectores que presenten claros signos de deterioro urbano, carencia de infraestructuras y equipamientos o precariedad habitacional y/o dominial. Tiene por objeto agilizar las gestiones administrativas necesarias para intervenir con el propósito de mejorar las condiciones y la calidad urbana del sector. Dentro de un sector declarado como “Área de Interés Social”, cada Departamento Ejecutivo podrá

comprar en forma directa los bienes inmuebles que se consideren necesarios para: la regularización de la situación dominial en un asentamiento irregular existente; la construcción de viviendas de interés social; la reubicación de familias provenientes de un asentamiento irregular; la construcción de espacios públicos, equipamientos comunitarios y obras de infraestructura.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

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

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LA CONCERTACIÓN

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

Convenios urbanísticos. Son acuerdos entre la comuna y otros actores respecto de la realización de diversos tipos de proyectos o intervenciones urbanas que generen beneficios mutuos. Estos acuerdos procuran tener efectos positivos especialmente en el desarrollo del equipamiento y de la infraestructura urbana. Dichos convenios constituyen una forma de Asociación Público-Privada (APP) que puede tener fines muy diversos, cuya base es la búsqueda de un equilibrio de cargas y beneficios entre las partes, definidas a partir de un pro-

ceso de negociación. En cierto sentido, los convenios urbanísticos tratan de generar una contraprestación, colaboración, cooperación, contribución y/o aportes por parte de los beneficiados de la actividad estatal comunal, en general inversores inmobiliarios. Los convenios urbanísticos se suelen implementar para impulsar acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana. Los mismos se aplicarán con las siguientes finalidades: (1) promover la implementación de proyectos especiales de gran escala; (2) garantizar la implementación sostenida en el tiempo de un plan-programa y (3) canalizar adecuadamente la inversión pública y privada en pos de un beneficio colectivo.

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

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

INSTRUMENTOS DE REDISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO

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

CRÉDITOS

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

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

COMUNA DE CARMEN DEL SAUCE

Presidente Comunal, Grasiela Lucci

Secretaria de Gobierno: María Celeste Morales

Secretaria: Alicia Lucía Carroza

Auxiliares administrativos: Román Díaz y Betiana Gisela Escobar

Asesor Técnico Local ECOMR, Arq. María Florencia Ferraro

AUTORIDADES ENTE DE COORDINACIÓN METROPOLITANA ROSARIO (ECOMR)

Presidenta, Intendente de Rosario Mónica Fein

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

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

Directora General, Mirta Levin

Secretario Ejecutivo, Juan Martín Atencio

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

Coordinadora del Programa, Soledad Iglesias

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID)

Gerente del Cono Sur y Representante en Argentina, José Luis Lupo
Consultor Especialista de Desarrollo Urbano y Vivienda, Martín Soulier Faure

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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

INSTITUCIONES COLABORADORAS

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

EQUIPOS TÉCNICOS

EQUIPO TÉCNICO ECOMR

Directora General del Programa "26 estrategias locales, un plan metropolitano", Mag. Arq. Mirta Levin
Coordinadora Urbanística del Programa, Directora de Ordenamiento Territorial, Arq. Maira Cimolini
Auxiliares de Coordinación Urbanística, Arqs. Celeste Martín, Ignacio Cuenca, Sabrina Galarraga, María Trabuchi.
Coordinador de Planes Especiales Interjurisdiccionales, Arq. Federico Sileo
Auxiliares de Planes Especiales Interjurisdiccionales, Arq. Florencia Meucci y Romina Di Meola
Coordinador de Información Georreferenciada. GIS, Agr. Daniel Sartorio
Auxiliar de Información Georreferenciada, Técnico Topógrafo Eric Jager
Asesora Estadística, Lic. Rosa Moses
Auxiliar en Ruralidad y Dinámicas de Desarrollo Periurbano, Ing. David Balaban
Coordinador en Accesibilidad y Movilidad, Arq. Gustavo Chialvo
Asesora en Accesibilidad y Movilidad, Ing. Civil Sabina Fanelli
Asesor en Recursos Ambientales, Ing. Ambiental Andrés Carbajo
Asesor en Recursos Hídricos, Ing. Civil Federico Derman
Asesora Legislación Urbanística, Arq. Alicia Noya
Directora de Proyectos Especiales, Arq. Marianela Motkoski
Auxiliares de Proyectos Especiales, Arqs. Martín Cabezudo, Juan Andrés Romanos, Guillermina Aguilera, Ana Luz Lifschitz
Coordinadora en Comunicación y Logística ECOMR, Lic. Verónica Perelló
Auxiliar técnica legal, Abog. Lara Montaner
Auxiliares administrativos, Cp. Victoria Tinnirello e Ignacio Puntin.
Asesora administrativa contable, Cp. Ángeles Brunori
Responsable de publicaciones, Dg. Raúl Sordoni

EQUIPOS TÉCNICOS ENTIDADES COLABORADORAS

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

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

Asesores Técnicos Colegio de Arquitectos Provincia de Santa Fe para el Cuadrante Oeste Metropolitano, Arq. Claudio Sfiligoi, Arq. Graciela Rodríguez, Arq. Raúl Pérez, Arq. Camila Viglacinti y Arq. Graciela Luisetti.

EQUIPOS TÉCNICOS TALLERES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y RELACIONES INTERNACIONALES Desarrollo y coordinación, Licenciados Natalia Carnovale, Diego Beretta

Responsable Metodológica, Lic. Aneley Berardo

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

EDICIÓN

Coordinación editorial, Arq. Maira Cimolini

Producción integral, Dra. Arq. Cecilia Galimberti

Diseño Gráfico, Dg. Raúl Sordoni

Ilustraciones, Arq. Luis Lleonart

Corrección y revisión de textos, Lic. María Georgina Giorgis

Imprenta, Borsellino Impresos S.R.L.

AGRADECIMIENTOS

Se agradece la colaboración de la M. Sc. Arq. Agustina González Cid en la elaboración de los contenidos de las temáticas de Ruralidad y Dinámicas de Desarrollo Periurbano.

Se agradece, también, la colaboración de las siguientes reparticiones provinciales y de los profesionales consultados en diferentes instancias del proceso de elaboración de los PUL:

Secretario de Desarrollo Territorial y Economía Social, Mauro Casella
Jefe de Área de Proyecto, Delegación Rosario de la Dirección General de Proyectos de la Secretaría de Recursos Hídricos, Ing. Raúl Navarro

Asesor en Recursos Hídricos, Ing. Hugo Orsolini

Comisión Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT)

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

AA.VV. (1971) Prefectura del Gran Rosario: Análisis preliminar de la estructura física del Área Metropolitana de Rosario. Documentos A&P, FAPyD, Rosario.

AA.VV. (1990) Cien años de vida e historia: Acebal, Santa Fe. Acebal: Comisión de Homenaje del Centenario.

ARCHIVO GENERAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE (1865) Notas del Jefe político del Departamento del Rosario (Tomo 26, Legajo Nro. 5).

CABALLERO, Adrián (Coord) (1991) Proceso de Formación urbano-territorial y dinámica de transformación del Área Metropolitana de Rosario. CFI, Rosario.

CAPITANO, H. J. (1987) Carmen del Sauce (1803-1987). En II Congreso de los Pueblos de la Provincia de Santa Fe.

CAPITANO, H. J. (1982) Historia de Carmen del Sauce. Tesis de grado de la Escuela de Antropología-UNR. Rosario.

CAPITANO, H. J. (s/f) La importancia de la tradición oral. En Revista de las tierras planas, 2 (5), 19-20.

ECOM Rosario (2019) La construcción y consolidación de un plan metropolitano. Rosario: ECOM.

ECOM Rosario (2014) El Área Metropolitana de Rosario: estructura institucional y caracterización territorial. Cuaderno 1. Rosario: ECOM.

ECOM Rosario (2014) El Área Metropolitana de Rosario: contextos del planeamiento metropolitano local e internacional. Cuaderno 2. Rosario: ECOM.

ECOM Rosario (2014) El Área Metropolitana de Rosario: directrices para la concertación de un modelo territorial. Cuaderno 3. Rosario: ECOM.

GALIMBERTI, Cecilia (2015) La reinención del Río. Procesos de transformación de la ribera de la Región Metropolitana de Rosario, Argentina. UNR editora, Colección Tesis Doctorales A&P, Rosario.

MATEOS, Alicia (2007) Plan de Ordenamiento Territorial Costa Metropolitana del Gran Rosario. Cordón Sur. Diagnóstico. Consejo Federal de Inversiones, Oficina de Asuntos Metropolitanos, Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

MATEOS, Alicia; DOCOLA, Silvia; PUIG, Mónica (2007) Patrimonio: Del Saladillo al del Medio - Cordón Sur - Costa Área Metropolitana Gran Rosario. Consejo Federal de Inversiones, Oficina de Asuntos Metropolitanos, Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

MARTINEZ DE SAN VICENTE, Isabel (1985a) La formación de la estructura colectiva de la ciudad de Rosario. Cuaderno N°7 del CURDIUR. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, Rosario.

MARTINEZ DE SAN VICENTE, Isabel (1985b) La interpretación arquitectónica de las ciudades de reciente formación. Cuaderno N°6 del CURDIUR. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, Rosario.

MIKIELIEVICH, Wladimir (1978) Orígenes de Carmen del Sauce-Evolución y decadencia del pueblo. En Revista de Historia de Rosario, XVI (30), 128-132.

MONGSFELD, Oscar (1983) El Área Metropolitana de Rosario y El Pago de los Arroyos. Centro de Estudios Urbanos del Rosario, Rosario

RIGOTTI, Ana María (2007) Plan de ordenamiento territorial. Costa metropolitana del Gran Rosario. Cordón norte, Informe Final. Consejo Federal de Inversiones, Oficina de Asuntos Metropolitanos, Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

RIGOTTI, Ana María; HEREDIA, Elina (2007) Inventario Patrimonio Natural y Construido. Cordón Norte - Costa Área Metropolitana Gran Rosario. Consejo Federal de Inversiones, Oficina de Asuntos Metropolitanos, Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

ROFMAN, Alejandro (1971) Prediagnóstico de la estructura productiva del área del Gran Rosario. Municipalidad de Rosario: Comisión Coordinadora Urbanística, Ferroviaria, Vial y Portuaria para la ciudad de Rosario, Rosario

SCENNA, Omar (2015) El puente de Farruco. En 5° Encuentro interasociaciones de Historia Regional. San Lorenzo.

Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM)

Carmen del Sauce 2030 ; dirigido por Mirta Levin. - 1a ed. - Rosario : ECOM, 2019.

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

ISBN 978-987-8355-04-7

1. Planes Urbanos. 2. Ordenamiento Territorial. 3. Urbanismo. I. Levin, Mirta, dir.

CDD 710



Editado en la ciudad de Rosario, Santa Fe, en el mes de Octubre de 2019. Se ha hecho el depósito de Ley 11.723

Este libro se terminó de imprimir en Octubre de 2019 en Borsellino Impresos S.R.L., Rosario, Argentina.

ISBN 978-987-8355-04-7





Acebal
Álvarez
Alvear
Arroyo Seco
Capitán Bermúdez
Carmen del Sauce
Coronel Domínguez
Empalme Villa Constitución
Fighiera
Fray Luis Beltrán
Funes
General Lagos
Granadero Baigorria
Ibarlucea
Pavón
Pérez
Piñero
Pueblo Andino
Pueblo Esther
Ricardone
Rosario
San Lorenzo
Soldini
Villa Constitución
Villa Gobernador Gálvez
Zavalla



