



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

Álvarez

**26 ESTRATEGIAS
LOCALES UN PLAN METROPOLITANO**



ALVAREZ
PUEBLO MÍO

Vecinos y vecinas de Álvarez

En mi carácter de Presidente y vecino de Álvarez, los convoco a participar activamente en estas jornadas de trabajo, que nos permitirán debatir el desarrollo futuro de nuestra localidad. Los invito a que destinemos un día a pensar juntos los proyectos importantes que queremos impulsar.

Nuestra Comuna crece día a día, sin embargo, hoy necesitamos hacer una apuesta mayor; queremos ordenar su crecimiento a futuro para garantizar un desarrollo sustentable, basado en una adecuada relación entre los usos residenciales y los usos industriales, entre el suelo urbano y el suelo rural.

Día a día trabajamos con cada vecino y vecina para resolver los problemas que se presentan, con el mayor compromiso que demanda la gestión comunal, pero hoy los convoco a ir más allá, los invito a que imaginemos juntos el futuro de nuestra localidad visualizando sus posibilidades de transformación urbanística con una mirada a 10 o 15 años.

Necesitamos para ello contar con un Plan Urbano Local, para lo cual les proponemos reconocer los problemas y potencialidades que tenemos, para luego definir las políticas y estrategias urbanísticas que debemos impulsar. Hemos valorado tres grandes temas sobre los cuales centrar el debate:

urbanización y vivienda, desarrollo de espacios libres y completamiento de infraestructuras y servicios. Nos interesa también reflexionar acerca de los proyectos estratégicos que queremos implementar, muchos de los cuales nos vincularán con otras localidades vecinas y nos ayudarán a lograr una mayor y mejor integración metropolitana y regional.

Esta iniciativa que estamos encauzando, se está llevando adelante gracias a nuestra incorporación al "Programa 26 estrategias locales, un plan metropolitano", junto a otras 12 comunas y municipios que constituyen el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM Rosario) y que fueron integradas en una primera fase de su implementación. Distintas instituciones participarán en su desarrollo coordinadas por el ECOM (CONICET, INTA, Universidad Nacional de Rosario y Colegio de Arquitectos), prestando colaboración técnica y aportando personal idóneo que se sumará a la tarea orientada por los equipos del ECOM y al personal técnico de la comuna. Su realización 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.

Confiamos en esta actividad y en el aporte que recibiremos de cada uno de ustedes para construir un plan, que nos orientará y nos marcará el rumbo a seguir para lograr transformar positivamente nuestra localidad y mejorar la calidad de vida de nuestra gente.

Dr. Guido Ulises Paz

Presidente comunal de Álvarez

SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CUADRANTE OESTE

SISTEMA AMBIENTAL INTEGRADO

- Distrito
- Arroyos y cañadas
- Áreas de riesgo hídrico
- Parques Metropolitanos a potenciar
- Parques Urbanos

CRITERIOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

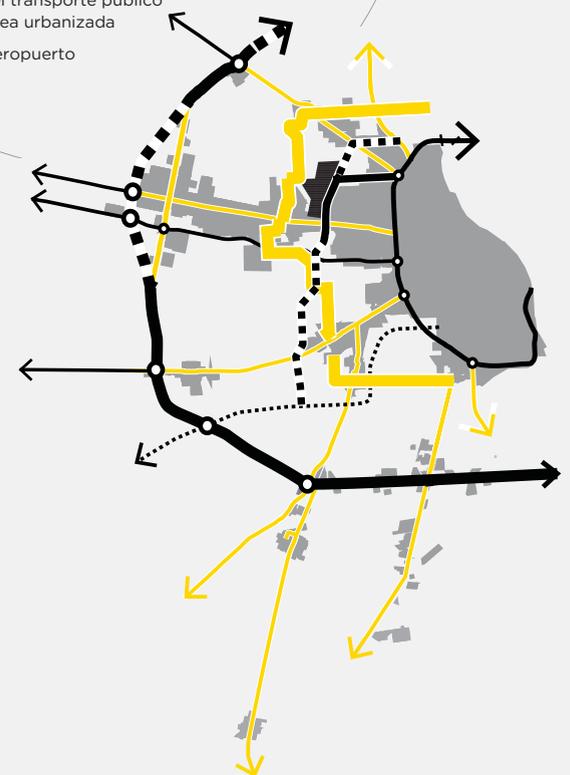
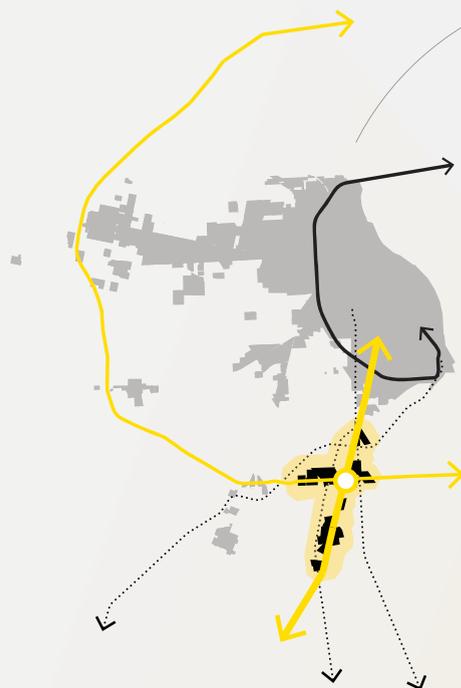
- Área urbanizada
- Área periurbana
- Área rural
- Área industrial
- Aeropuerto

ESQUEMA DE MOVILIDAD DEL TRANSPORTE

- Corredores regionales de carga (Autopistas - Rutas nacionales y provinciales - Cinturón de Ronda Integrado)
- Vía metropolitana interurbana
Transporte de personas. Concentración del transporte público
- Vías de de estructuración urbana
Transporte de cargas
- Vías de de estructuración urbana
Transporte de personas. Concentración del transporte público
- Área urbanizada
- Aeropuerto

PLAN ESPECIAL INTERJURISDICCIONAL DE DESARROLLO METROPOLITANO RUTA N°18

- Reestructuración del sector conformado por loteos residenciales
- Mancha urbana





POTENCIALIDADES

El Cuadrante Oeste del Área Metropolitana de Rosario (AMR) 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 y Acebal. Su estructura territorial está asociada a diferentes componentes viales y ferroviarios: las rutas nacionales n° 34, n° 9, n° 33 y A012; las rutas provinciales n° 14, n° 34-S, n° 20-S y n° 18; la autopista Rosario-Córdoba y diversos ramales de los Ferrocarriles Gral. M. Belgrano y Gral. B. Mitre.

Este ámbito territorial presenta características análogas y problemáticas comunes que requieren ser abordadas coordinadamente entre todas las localidades que lo conforman. Particularmente, se reconocen distintos procesos de crecimiento y expansión urbana que, en general, responden al modelo de ciudad dispersa. El cual 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, por ejemplo, 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.



PROBLEMAS

Las principales problemáticas urbanísticas identificadas en el Cuadrante Oeste son:

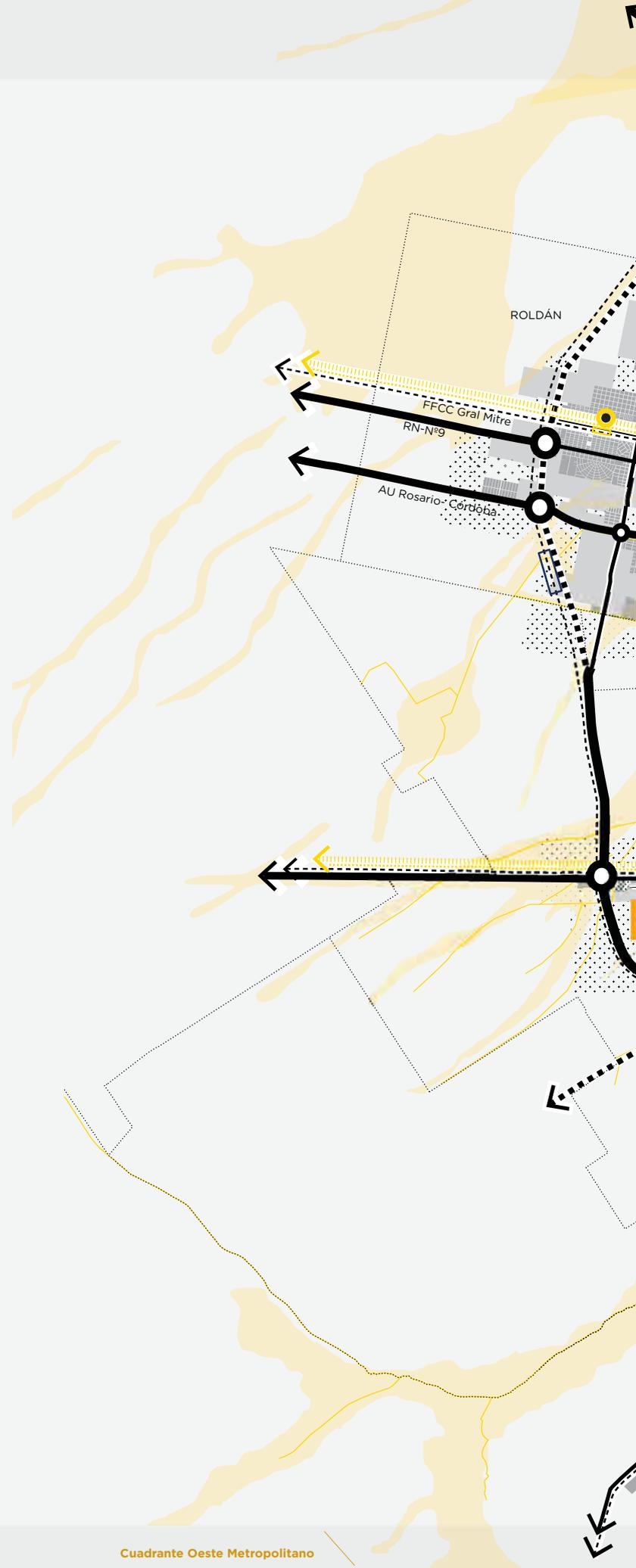
- El notable incremento de nuevas urbanizaciones, fundamentalmente aprobadas en la última década, que trajeron como consecuencia la saturación de los servicios urbanos, el aumento de volumen en la generación de residuos y la congestión de los accesos viales, además de alteraciones en el nivel de permeabilidad de los suelos que modifican el comportamiento hídrico de la región.
- Las inundaciones recurrentes son una problemática extremadamente relevante para este cuadrante. Con frecuencia, las localidades se ven afectadas por anegamientos originados por lluvias y factores tales como la alta impermeabilidad del suelo y los excedentes pluviales, provenientes tanto de localidades vecinas como propios.
- La deficiencia de infraestructuras, equipamientos comunitarios y servicios, por ejemplo, carencia de provisión de agua en ciertos casos particulares.
- Los conflictos ocasionados por la incompatibilidad entre los usos residenciales y la producción rural extensiva, principalmente en lo que refiere a la aplicación de agroquímicos en cultivos que se extienden junto a las plantas urbanas.
- La falta de un sistema de transporte público eficiente a nivel metropolitano.
- El atravesamiento de los centros urbanos por la presencia de las infraestructuras de conexión territorial; presentando una grave saturación de las rutas en épocas de cosecha.
- La presencia de asentamientos irregulares radicados en diversos municipios y comunas del Cuadrante Oeste.
- La carencia de una estrategia común para el tratamiento y disposición final de los residuos sólidos urbanos (RSU). Actualmente, cada una de las localidades aborda el tema individualmente y en su mayoría deposita sus residuos en basurales a cielo abierto.
- La falta de instrumentos urbanísticos adecuados para regular el creciente desarrollo de urbanizaciones residenciales e instalaciones productivas, de alto impacto ambiental y con dificultades para acceder a una prestación de servicios satisfactoria.

● ● CUADRANTE OESTE

ESTRATEGIAS de desarrollo Metropolitano

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

- El desarrollo de un sistema eficiente de movilidad integral, evitando el atravesamiento del paso de camiones por las plantas urbanas de las localidades del cuadrante y canalizando el transporte de cargas mediante un sistema de corredores logísticos.
- El desarrollo de un nuevo componente vial para encauzar el tráfico de cargas y evitar su ingreso a las plantas urbanas de Pérez y Soldini, descongestionando la ruta nacional N° 33.
- La implementación de diversos corredores interurbanos, reconvirtiendo las rutas en avenidas urbanas -al atravesar cada núcleo poblado- y consolidar los circuitos de conexión entre los municipios y comunas que conforman el cuadrante.
- La consolidación y desarrollo de áreas logísticas productivas, 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.
- El planteo de posibles soluciones para las situaciones deficitarias de hábitat, que presentan asentamientos irregulares presentes en las localidades del Cuadrante Oeste.
- La refuncionalización y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en el ámbito territorial del Cuadrante Oeste del AMR.
- La protección ambiental y la potenciación turística y recreativa en espacios de carácter metropolitano, especialmente junto a cursos de agua y/ grandes masas de forestación, aprovechando las características paisajísticas del territorio.
- La consolidación de las plantas urbanas, alentando el completamiento de los vacíos intersticiales localizados dentro de cada núcleo urbano, y el desaliento de los procesos de expansión que generan dispersión.
- La definición de un plan de dotación y extensión de los servicios infraestructurales, en particular de provisión de agua potable y desagües cloacales.



MODELO TERRITORIAL DESEADO

Propuesta integrada Directrices de Ordenamiento Territorial Corredor Oeste

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 por Autopista (prioridad automóvil)
- Acceso por Autopista (prioridad transporte de carga)
- Red de ferrocarril existente
- Vía metropolitana interurbana (Transporte de personas. Concentración del transporte público)
- Cinturón Vial Segunda Ronda (Transporte de cargas menores)
- Cinturón Vial Segunda Ronda proyectado (Transporte de cargas menores)
- Vía de estructuración local (Estructura de la dinámica local en función de la configuración metropolitana)
- Vías colectoras paralela al ferrocarril
- Tren regional
- Intercambiador ferroviario

Ordenación de las áreas urbanizadas

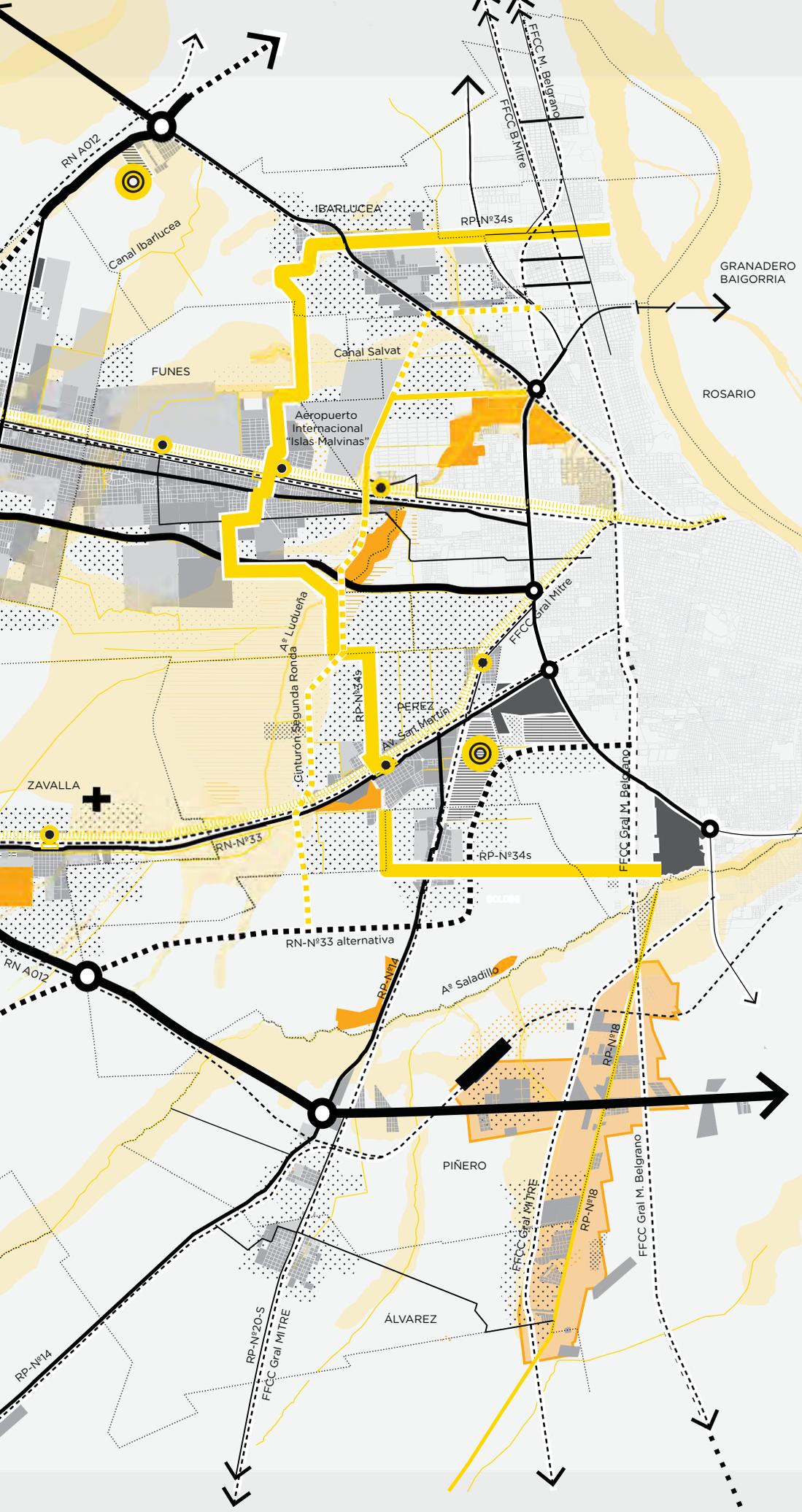
- Área urbanizada ocupada o en proceso de ocupación
- Nuevos barrios de vivienda en consolidación
- Área de expansión urbana (Crecimiento de la planta urbana en forma programada)
- Suelo recomendado para uso industrial
- Concentraciones portuarias e industriales a mantener o limitar
- Residuos sólidos
- Parque metropolitano
- Proyecto especial Ruta Provincial N°18

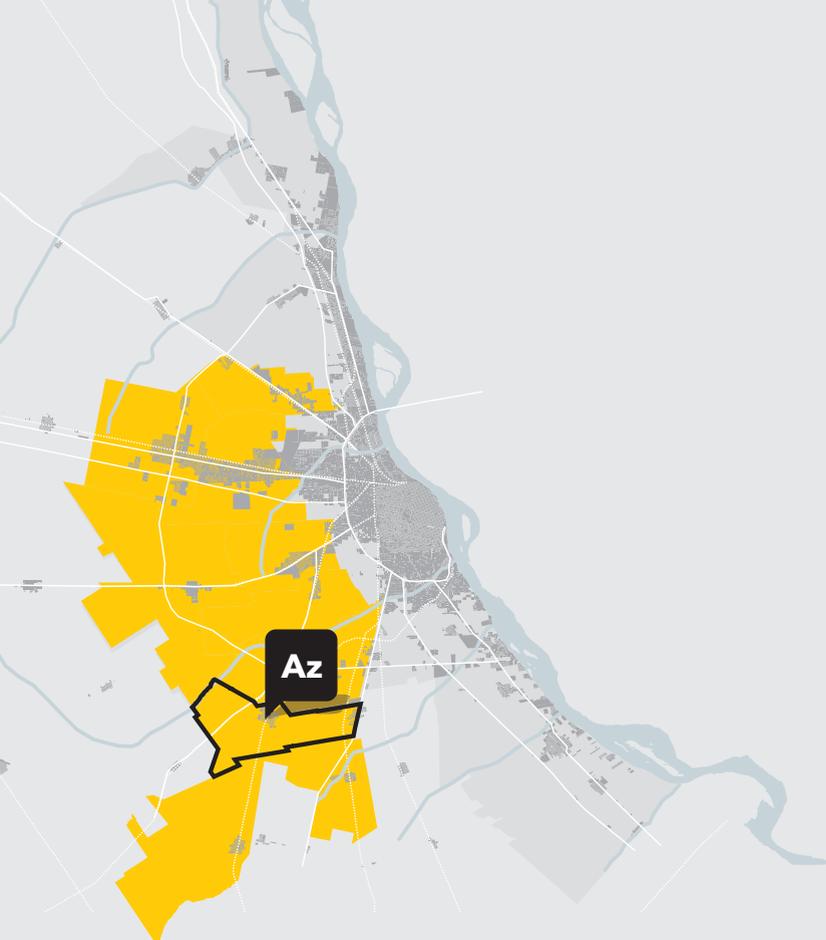
Ordenación de los espacios libres

- Área periurbana (Incentivo de desarrollo productivos agrícolas alternativos)
- Área natural protegida
- Áreas de riesgo hídrico

Grandes infraestructuras de servicios

- Planta de tratamiento cloacal
- Área logística





ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL

La comuna de Álvarez, perteneciente al Cuadrante Oeste del Área Metropolitana de Rosario (AMR), se localiza a 30 Km, aproximadamente, al suroeste de la ciudad de Rosario. Tiene una extensión territorial de 67 km², siendo el 8,50 % de suelo urbano (incluyendo trazados viales, ferroviarios y espacio público) y el 91,50 % de suelo rural. Su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 4,30 km². Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 6.175 habitantes, presentando en los últimos períodos intercensales crecimientos del 15,81 % (1991-2001) y del 11,90 % (2001-2010). Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste, esta localidad aporta el 6,75% en cantidad de habitantes.

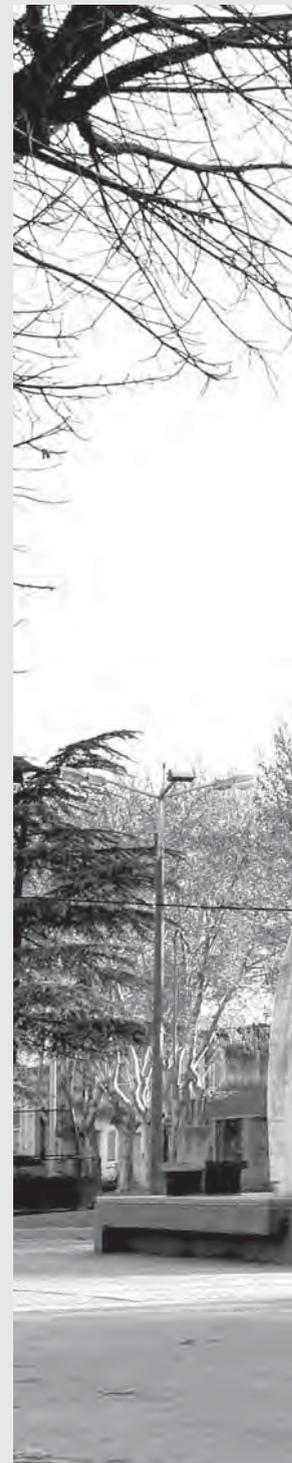
Álvarez dispone de suelo de gran interés para desarrollar programas de vivienda que atiendan a las necesidades del área y de la propia ciudad; dada la gran cantidad de equipamientos, infraestructuras y servicios que dispone la localidad dentro de su planta urbana.

Tres grandes objetivos generales marcarán el futuro desarrollo de la comuna de Álvarez:

1. Potenciar la centralidad local. Se plantea fortalecer la centralidad local, históricamente desarrollada en torno a la Estación Álvarez del Ferrocarril Gral. B. Mitre, mejorando el uso y aprovechamiento de esta parcela. Se propone la potenciación del eje central norte-sur estructurado por las instalaciones ferroviarias y la ruta provincial n° 20-S y del eje este-oeste, Bv. N. Álvarez; y, de las calles Güemes, Sarmiento, Caseros y Suipacha como Bulevares de Ronda, mejorando la convivencia con las áreas productivas adyacentes y conteniendo el crecimiento de la planta urbana.

2. Consolidar la planta urbana existente, restringiendo los procesos expansivos alejados de la misma. Álvarez presenta una planta urbana de 12 por 12 manzanas, rodeada por usos mayoritariamente rurales e industriales. Especialmente en las últimas décadas se han realizado algunas expansiones menores aledañas a la misma y, mayormente, se han desarrollado nuevas urbanizaciones en torno a la ruta provincial n° 18, alejadas 17 km por camino pavimentado del núcleo histórico. Se propone completar los vacíos urbanos existentes dentro de la planta urbana, definiendo una ampliación acotada a sus áreas contiguas inmediatas, a fin de evitar el desarrollo de nuevos procesos urbanos dispersos en la jurisdicción. A su vez, se plantea resolver la problemática provocada por las urbanizaciones sobre la ruta provincial n° 18, a través de un completamiento residencial con la inclusión de infraestructura y equipamientos propios.

3. Ordenar y potenciar el uso productivo, protegiendo las áreas residenciales. Se identifica la presencia de usos industriales dentro del tejido residencial de la localidad, como también se registran conflictos por la coexistencia de áreas rurales que utilizan agroquímicos junto a sectores residenciales urbanos. Se propone planificar el ordenamiento de los distintos usos del suelo, a fin de preservar las áreas residenciales de inconvenientes provocados por otras actividades, pero garantizando y potenciando el desarrollo productivo de la localidad. Se plantea reordenar las actividades industriales en el área planificada para esos fines y desarrollar áreas de amortiguación entre las áreas urbanas y las productivas (rurales e industriales).



Álvarez



URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

(Morfología,
partes de la ciudad,
equipamientos
y actividades)



POTENCIALIDADES

Álvarez conserva la identificación de su núcleo, perteneciente al Cuadrante Oeste Metropolitano, como una de las formas urbanas más prolijas y compactas desde el punto de vista morfológico. Las vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre y la ruta provincial n° 20-S estructuran y caracterizan a este territorio. Por la ruta provincial n° 20-S, al norte, se conecta con Piñero y, al sur, con Acebal. Asimismo, en su jurisdicción atraviesa la ruta provincial n° 14 y la ruta provincial n° 18, en torno a la cual se localizan urbanizaciones alejadas de la planta urbana, pero pertenecientes a Álvarez.

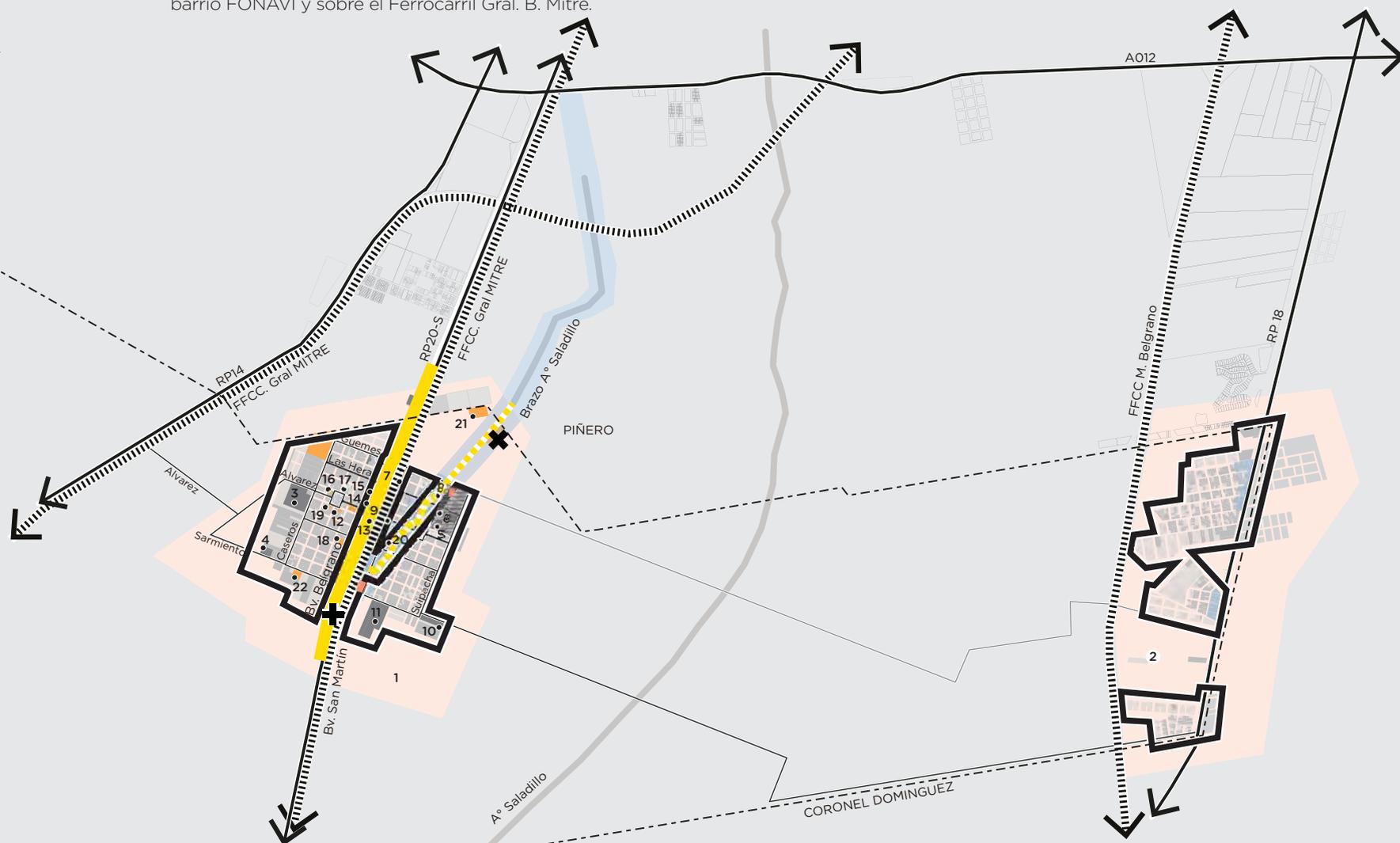
Esta comuna dispone de suelo vacante de gran interés, bien posicionado dentro de la planta urbana, para el desarrollo de programas de vivienda que atiendan a las necesidades del área y de la propia localidad. Se destaca la presencia de diversos equipamientos y servicios, principalmente vinculados a educación, cultura, deportes y salud.

Álvarez tiene un carácter predominantemente agrícola-ganadero, en sus áreas rurales, con alta proporción de cultivos extensivos de soja, trigo y maíz. Si bien su núcleo urbano tiene un marcado perfil residencial, también se destacan usos comerciales e industriales de relevancia, en especial el rubro de mueblería, el cual moviliza exportaciones nacionales e internacionales.

Álvarez también presenta gran potencialidad para el desarrollo de un perfil turístico vinculado con las características de ruralidad que registra.

PROBLEMAS

- Desarrollo de urbanizaciones desconectadas y alejadas de la planta urbana, que han ido creciendo en torno a la ruta provincial n° 18 y que carecen de condiciones adecuadas de accesibilidad, servicios y equipamientos.
- Presencia de asentamientos irregulares, en especial en el barrio FONAVI y sobre el Ferrocarril Gral. B. Mitre.
- Conflictividad por la existencia de usos industriales y logísticos localizados en el tejido residencial.
- Desaprovechamiento de la parcela ferroviaria, posicionada en el centro de la planta urbana.



- Grandes Infraestructuras que fragmentan la planta urbana
- Brazo de A° Saladillo que fragmenta la planta urbana
- Fragmentación y desarticulación de las áreas urbanizadas
- Dispersión de las áreas urbanizadas
- A** Casco histórico
- B** Urbanizaciones sobre la RP 18
- Presencia de asentamientos irregulares
- Área de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental
- Área industrial existente por Ordenanza
- + Basural
- x Planta de tratamiento cloacal

■ Actividades industriales existentes.
Empresas a destacar:

- 1 ACA
- 2 Papelera Casalini
- 3 Ragalli
- 4 Papel Pack
- 5 Metalurgica Strupeni
- 6 Ronald
- 7 Cooper Agropecuario
- 8 Moscoloni
- 9 Free Colors
- 10 Copini

■ Principales equipamientos existentes

- 11 Comuna
- 12 Estación FFCC
- 13 Centro Cultural
- 14 Sociedad Italiana "Vittorio Emanuele II"
- 15 Parroquia San Nicolás de Tolentino
- 16 Capilla Santa Rita
- 17 SAMCO
- 18 Cooperativa Agua potable
- 19 Cooperativa Agropecuaria
- 20 Cementerio
- 21 Playa de camiones





ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La definición de las estrategias locales en Álvarez, destinadas a orientar el desarrollo territorial hacia el modelo deseado, se basa en el reconocimiento de las características y las tendencias actuales de transformación, a fin de mejorar la convivencia de los distintos usos presentes en la jurisdicción. Por lo cual, se establecen las siguientes estrategias de transformación:

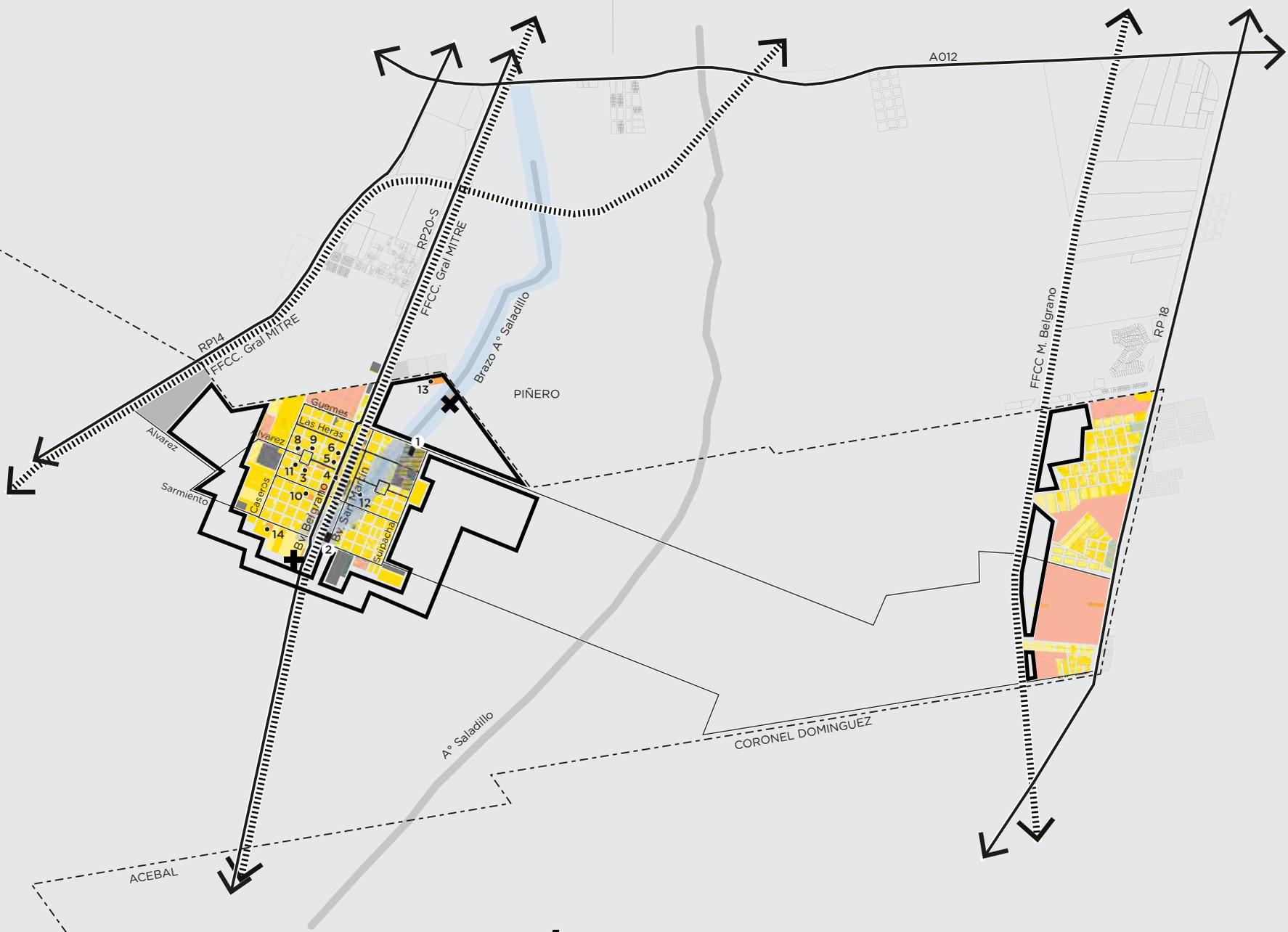
1. Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios

- Planificación y desarrollo de una convivencia más armónica de las distintas actividades que tienen lugar en la ciudad y promoción, mediante gestiones concertadas, de la reubicación progresiva de las industrias contaminantes hacia las áreas industriales, planificadas para esos fines.
- Prohibición de la instalación de nuevas actividades industriales de alto impacto ambiental en las áreas con una clara vocación residencial y restricción a la instalación de nuevas industrias en áreas en las que se apunta hacia una consolidación de la residencia. Se busca evitar nuevas instalaciones en sectores que se encuentran en contacto directo con los usos residenciales.

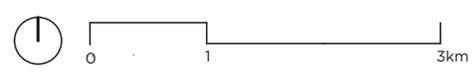
Reordenamiento de las actividades industriales dispersas, localizadas dentro de la planta urbana, a fin de garantizar una óptima coexistencia entre distintas actividades. Se propone la consolidación de un sector industrial frente a la ruta 14 para industrias ligeras y logística. En los sectores industriales existentes se plantea la generación de barreras forestales para preservar la residencia de los avances de la industria.

2. Definición de nuevas políticas de urbanización

- Organización de los procesos de urbanización mediante la consolidación de la planta efectivamente urbanizada y el completamiento de los vacíos intersticiales localizados en su interior, conteniendo el proceso expansivo de la localidad.
- Promoción de acciones integrales para la resolución de las condiciones deficitarias que presentan los asentamientos irregulares existentes, a través de su calificación y desarrollo como "Área de Interés Social". Se prevén acciones tendientes a mejorar la situación en aquellos barrios en condición de riesgo y en barrios que requieran el reordenamiento y regularización dominial.
- Incorporación de nuevos programas de vivienda para distintos sectores sociales.
- Definición, en las áreas residenciales, de indicadores urbanísticos que planteen mayores grados de densidad adecuados a la escala de esta localidad, sin desatender la heterogeneidad tipológica y funcional, promoviendo niveles crecientes de complejidad urbana, con la incorporación de los equipamientos institucionales necesarios y los espacios públicos a escala barrial.



- Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios**
- Industrias existentes
 - Área industrial propuesta
 - Área industrial a desalentar
- Definición de nuevas políticas de urbanización**
- Suelo urbano consolidado o a consolidar (Se prohíbe la instalación de nuevas actividades industriales de alto impacto ambiental)
 - Áreas de completamiento y expansión planificada del suelo urbano
- Basural
 - Planta de tratamiento cloacal
 - Áreas restringidas a la urbanización
 - Área de estudio para Plan hídrico
 - Reestructuración urbana de áreas de interés social
 - 1 FONAVI (ocupado informalmente)
 - 2 Asentamientos irregulares (manzana 64)
 - Principales equipamientos e Infraestructuras
 - 3 Comuna
 - 4 Estación FFCC
 - 5 Centro Cultural
 - 6 Sociedad Italiana
 - 7 Biblioteca
 - 8 Parroquia San Nicolás de Tolentino
 - 9 Capilla Santa Rita
 - 10 SAMCO
 - 11 Cooperativa Agua potable
 - 12 Cooperativa Agropecuaria
 - 13 Cementerio
 - 14 Playa de camiones



ESPACIOS LIBRES

(Red de espacios
públicos, áreas
protegidas, áreas rurales)

2



POTENCIALIDADES

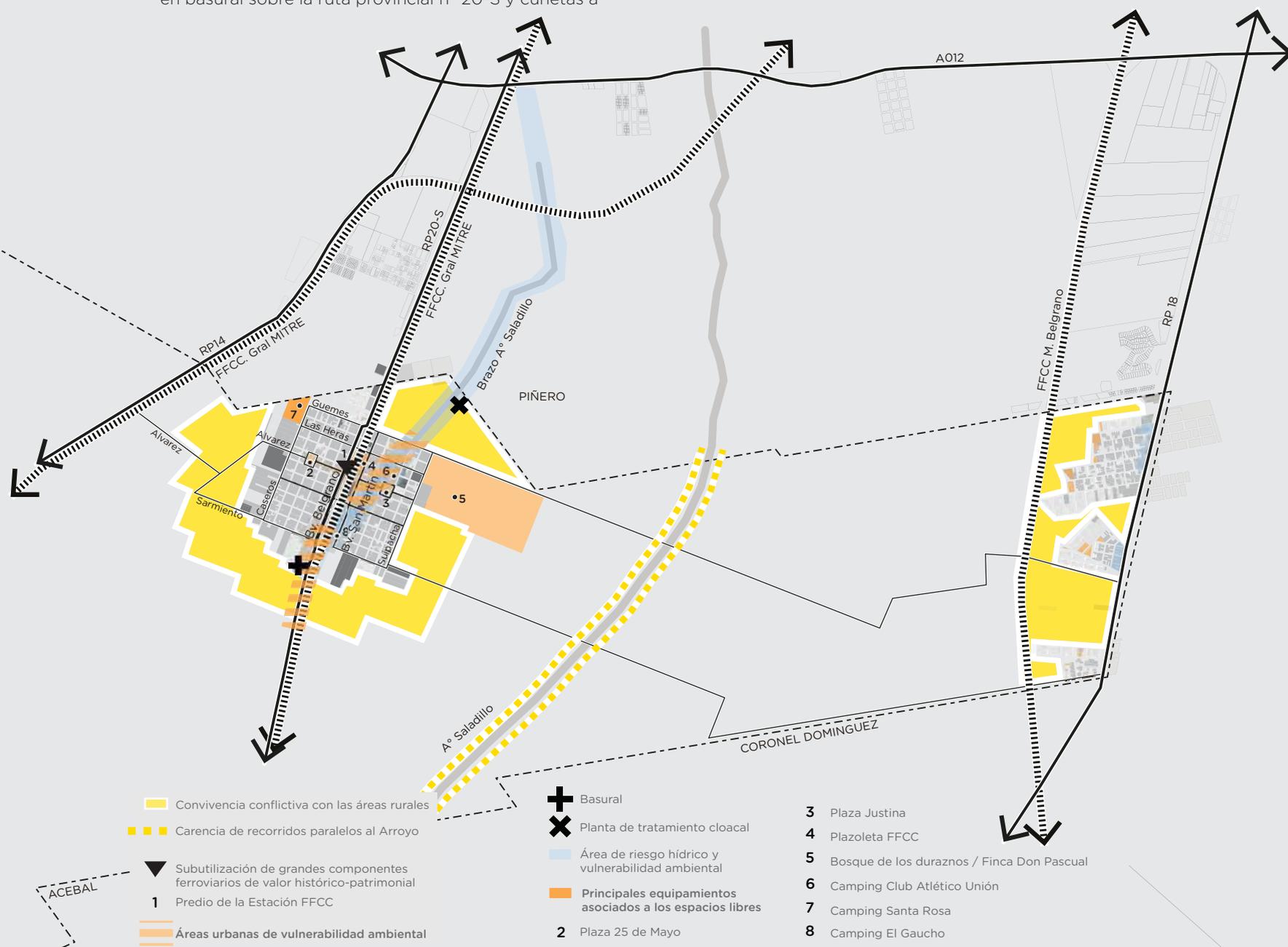
Álvarez presenta grandes potencialidades en torno a sus espacios libres, los cuales desempeñan una función estructural en la organización espacial de la localidad y del territorio, sea que se trate de terrenos de dominio público o privado. Por sus características físicas y funcionales, se distinguen tres categorías de espacios libres bien diferenciadas: 1. *El sistema de parques, plazas y paseos*, que incluye los espacios abiertos de la ciudad con dimensiones y características ambientales especiales y cuyo uso colectivo está destinado a actividades recreativas (paseos urbanos, plazas, las áreas de masas forestales del cuadro de estación, predios de clubes deportivos y los campings); 2. *El frente ribereño del arroyo Saladillo y del canal rural*, comprendiendo las parcelas localizadas en la ribera sur del Saladillo (jurisdicción Álvarez) y las frentistas al canal rural que atraviesa la jurisdicción en sentido norte-sur, que se presentan como potencial corredor verde (dichas parcelas actualmente están destinadas a usos rurales); y 3. *Las áreas rurales*, mayormente destinadas a actividades agrícolas extensivas; se desataca particularmente la finca Don Pascual con el bosque de duraznos.

PROBLEMAS

- Conflictividad en la convivencia entre las áreas rurales y los bordes del área urbana. Los mismos son contiguos y no presentan forestación u otros recursos que amortigüen el uso de los agroquímicos en la producción rural.
- Carencia de recorridos públicos y de situaciones de llegada al arroyo Saladillo, ni al canal rural existente en la localidad. Esto dificulta el contacto y disfrute por parte de la población de situaciones paisajísticas naturales, con accesos y penetraciones que podrían lograrse.
- Vulnerabilidad ambiental debido al volcado de residuos en basural sobre la ruta provincial n° 20-S y cunetas a

cielo abierto (especialmente por parte de las cartoneras ubicadas en la localidad) y debido al ingreso de camiones dentro de la planta urbana.

- Anegamiento de campos y de sectores urbanos aledaños al canal que atraviesa la planta urbana de norte a sur; y a las urbanizaciones localizadas sobre la ruta n° 18, en particular en épocas de lluvia de gran intensidad.
- Subutilización de áreas ferroviarias, de posible re-significación como espacio histórico-fundacional-recreativo.





2

ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

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

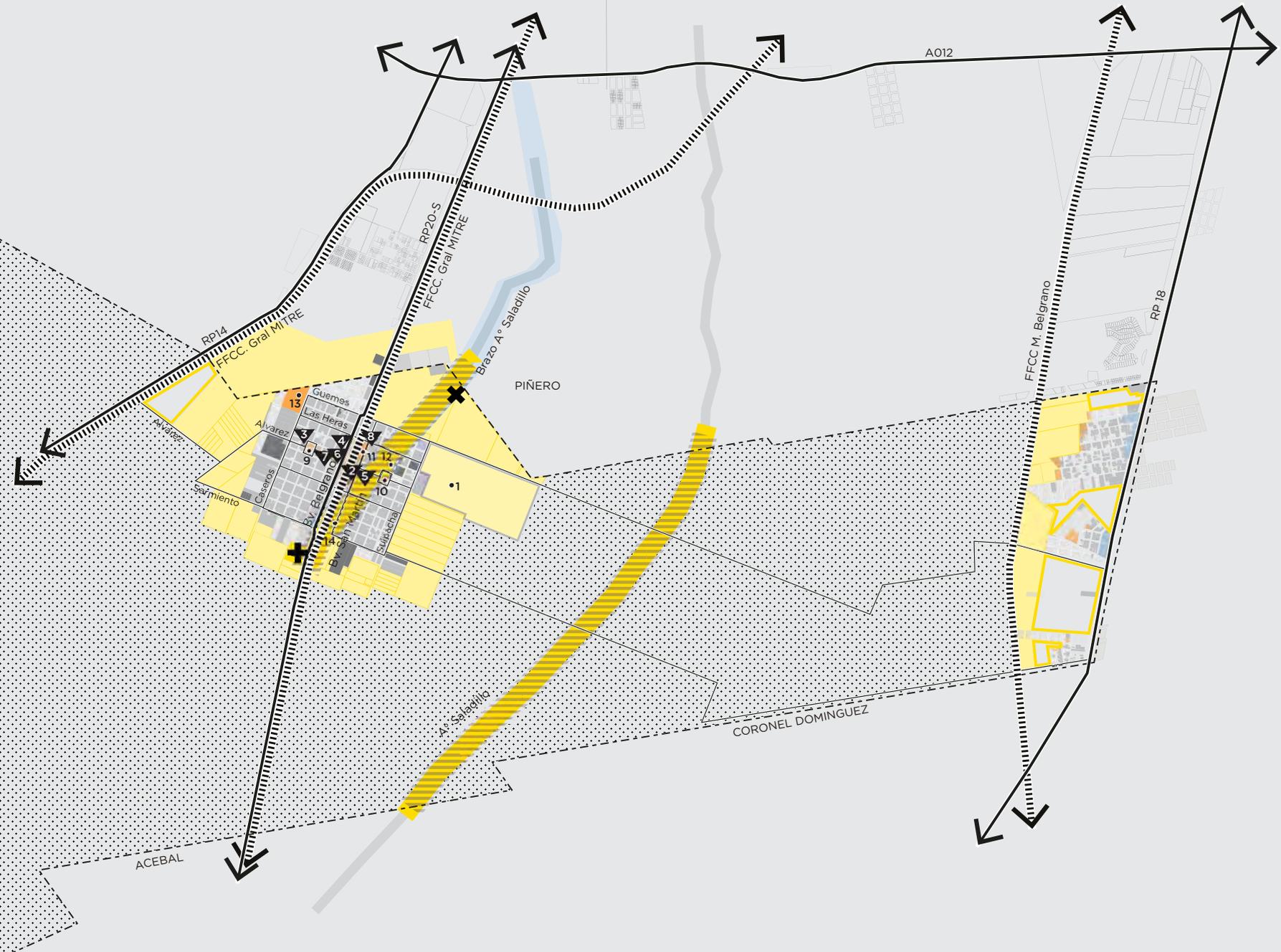
1. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes

- Actuación integrada para la protección ambiental del arroyo Saladillo y del canal rural. La recuperación de sus bordes se debe vincular con las intervenciones a nivel metropolitano, con la intención de generar un sistema integrado de parques metropolitanos. Se propone conservar las características topográficas y ambientales, mejorar los accesos a su frente fluvial y la incorporación de futuros proyectos deportivos y recreativos.

- Puesta en valor del patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en la jurisdicción de Álvarez. En especial, se destaca el Cuadro de Estación del FFCC Gral. B. Mitre (instalaciones y masa arbórea existente), las construcciones de fines de siglo XIX y principios de siglo XX y la Iglesia San Nicolás de Tolentino.
- Consolidar el sistema de espacios libres existentes dentro de la localidad y proveer de nuevos espacios verdes públicos a las urbanizaciones localizadas sobre la ruta provincial n° 18.

2. Protección de las áreas rurales

- Preservación del suelo rural y definición pormenorizada de las áreas periurbanas, que se constituyen como límite y resguardo de la planta urbana.
- Restricción a la urbanización en las grandes extensiones de suelo rural presentes en la jurisdicción de Álvarez.



- Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes**
- Protección y desarrollo recreativo y sostenible de los cursos de agua
- Protección de las áreas rurales**
- Preservación y protección del Área Rural
 - Definición de Áreas Periurbanas
 - 1** Bosque de los duraznos / Finca Don Pascual
 - Vacíos intersticiales para transformación urbana

- Puesta en valor de los elementos patrimoniales, ambientales y arquitectónicos
- 2** Predio de la Estación FFCC
- 3** Parroquia San Nicolás de Tolentino
- 4** Sociedad italiana "Vittorio Emannuelle II"
- 5** Cooperativa agropecuaria
- 6** Casa Bulleri
- 7** Casa Bocolini
- 8** Casa Moscoloni Hnos

- Equipamientos existentes**
- 9** Plaza 25 de Mayo
 - 10** Plaza Justina
 - 11** Plazoleta FFCC
 - 12** Camping Club Atlético Unión
 - 13** Camping Santa Rosa
 - 14** Camping El Gaucho
 - Basural
 - Planta de tratamiento cloacal

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3

(Red básica
de la movilidad, transporte,
redes de servicios)



POTENCIALIDADES

La comuna de Álvarez presenta diversas fortalezas en torno a sus infraestructuras de conectividad, que posibilitan una vinculación con el resto de las localidades del AMR. Según su jerarquía o grado de significación, en relación al flujo que pueden conducir y su relación con los distintos sectores urbanos, se definen dos tipos de corredores: los viales principales y los secundarios. Como corredores primarios se identifican principalmente la ruta provincial n° 20-S (que en el sector urbano se transforma en Bulevar Belgrano), la ruta provincial n° 14 y también la ruta provincial n° 18, eje estructurador para las urbanizaciones localizadas junto a la misma. Como corredores secundarios se destaca el Bulevar N. M. Álvarez (que conecta la ruta provincial n° 20 con la n° 14), las calles de dirección este-oeste: Güemes, Las Heras, Piacenza, Alberdi y Sarmiento; y las norte-sur: Caseros, Bulevar San Martín y Suipacha; arterias que deben preservar un ancho de traza adecuado para conformar una circuito en torno al núcleo urbano.

La localidad cuenta con un alto porcentaje de provisión de servicios en su planta urbana fundacional; ya que cuenta con suministro del 100 % de agua potable, mientras que el suministro de gas alcanza el 58%; y el servicio de cloacas se extiende al 49%. Sin embargo, en las urbanizaciones localizadas sobre la ruta provincial n° 18 se denota un alto déficit de servicios. De la totalidad de los trazados de calles, el 31,50% se encuentra pavimentado, el 19,50% cuenta con algún tipo de mejorado y el resto, el 49%, es de tierra.

PROBLEMAS

- Conflictividad en el sistema de movilidad. La disposición de las trazas ferroviarias y de la ruta provincial n° 20-S, en relación con las áreas residenciales, complejizan la movilidad urbana y metropolitana del sector.
- Los componentes ferroviarios del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre dividen a la localidad en dos sectores, generando problemas de conexión entre el este y el oeste de dicho trazado.
- El tránsito de carga provoca serios niveles de congestión vehicular, daños en calzadas, y un alto impacto ambiental, ya que atraviesa la planta urbana. El uso recurrente

te y casi exclusivo de la ruta para resolver los distintos modos de movilidad, incluida las cargas, trae serios inconvenientes de tránsito y una importante contaminación ambiental.

- Almacenaje de productos agrícolas en silos dentro de la planta urbana, generando conflictos por el ingreso de camiones a la planta urbana.
- Gran déficit de equipamientos socio-comunitarios en las urbanizaciones localizadas sobre la ruta provincial n° 18.
- Falta de tratamiento integral de la problemática hídrica y de los residuos sólidos urbanos.





3

ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

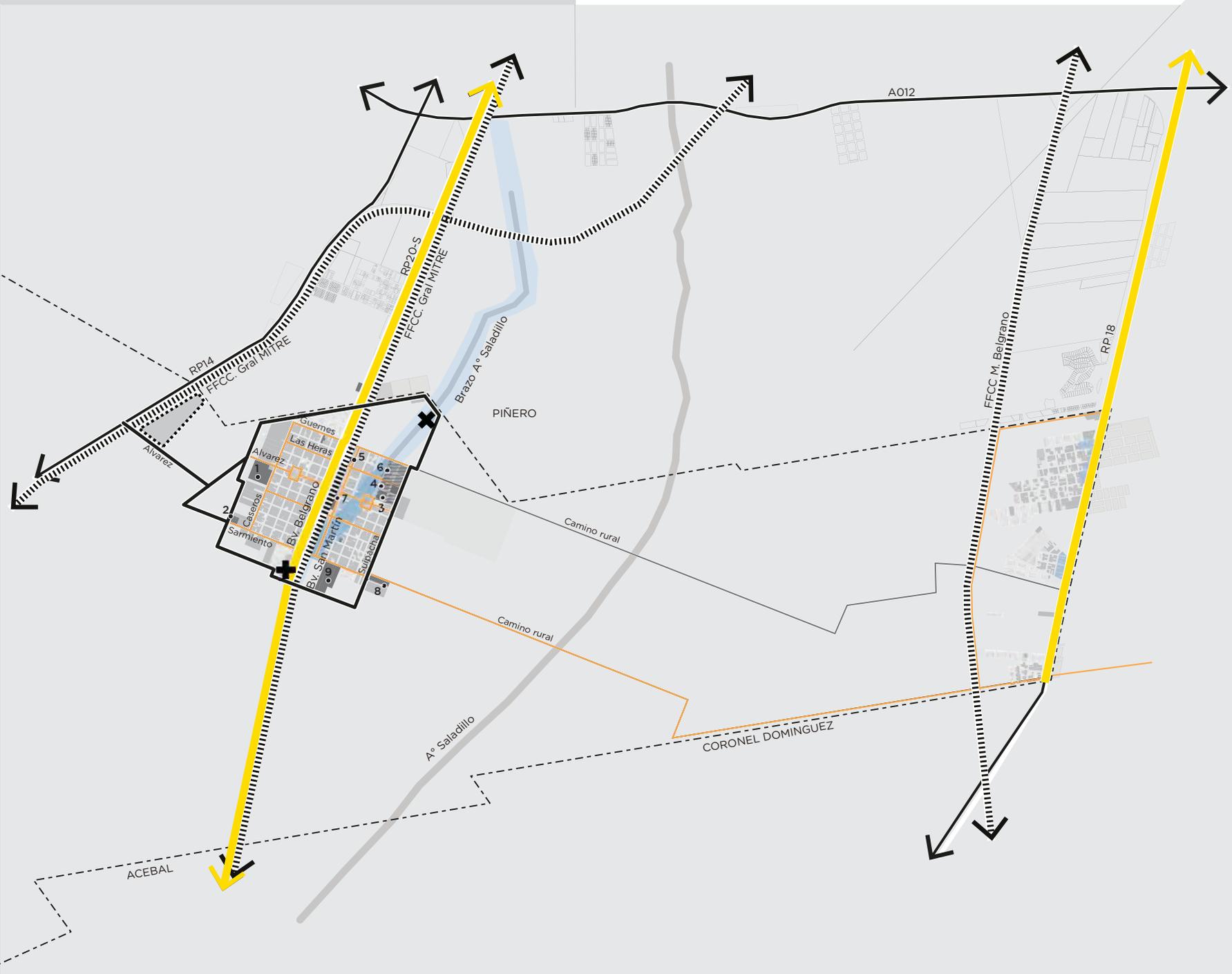
La existencia de rutas, vías férreas y arroyos - determinan un condicionante común al desarrollo local en las localidades que integran el Cuadrante Oeste Metropolitano y determinan un rasgo estructural que define y compromete el sistema de relaciones existente entre las mismas. Esto supone la reafirmación a nivel local de la comuna de Álvarez de las siguientes estrategias, estructuradas en dos grandes lineamientos:

1. Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad

- Desarrollo más eficiente de la movilidad a través de la canalización del transporte de cargas, evitando el paso de camiones dentro de la planta urbana y re-direccionando su circulación hacia las áreas industriales propuestas.

2. Dotación de infraestructura y servicios

- Promoción, a través de un desarrollo gradual, de la provisión de servicios en toda la planta urbana. Asimismo, se propone un esquema de mejoras y pavimentación de calzadas faltantes.
- Construcción de nuevos equipamientos articulados simultáneamente con el desarrollo urbano, en especial en relación a las urbanizaciones localizadas sobre la ruta provincial n° 18.
- Confección de un Plan hídrico integral para atender la problemática en suelos anegables y en áreas urbanizadas donde se manifiesta insuficiente la infraestructura.
- Desarrollo de un sistema de ronda de movilidad bordeando la planta urbana.
- Mejora de los caminos rurales que conectan los principales centros urbanizados.



Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad

- Canalización de transporte de cargas
- Vía de articulación intercomunal
- Revalorización de las vías de estructuración urbana
- Área industrial propuesta
- Área industrial a desalentar

Infraestructuras y servicios existentes

- Basural
- Planta de tratamiento cloacal
- Industrias existentes
- 1** ACA
- 2** Papelera Casalini
- 3** Ragalli

- 4** Papel Pack
- 5** Metalurgia Strupeni
- 6** Ronald
- 7** Cooper Agropecuario
- 8** Moscoloni
- 9** Free Colors
- 10** Copini

MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

Frente a los desafíos y potencialidades que presenta la comuna de Álvarez, se asume el compromiso de encauzar tanto el desarrollo local como propiciar simultáneamente el desarrollo metropolitano. Las características socio-territoriales junto a la presencia de diversas componentes viales y ferroviarias en el Cuadrante Oeste determinan un condicionante común, que conduce a la definición de políticas consensuadas que promuevan el desarrollo integral metropolitano, a la vez que favorezcan una transformación urbanística positiva a nivel local potenciando estas vinculaciones y la existencia de hechos naturales de valor. En este sentido, se propone como estrategia general, priorizar cuatro grandes operaciones estructurales:

- **1. La nueva centralidad local:**

La presencia del eje central norte-sur en la localidad ofrece la oportunidad de recomponer la estructura urbana y fortalecer la conexión entre el núcleo urbano de Álvarez con la ruta nacional AO12. Asimismo, presenta un gran potencial el eje este-oeste, avenida urbana N.M. Álvarez, que conecta la localidad con la ruta provincial n° 14. Mediante la reestructuración de las vías urbanas se facilitará la creación de nuevos recorridos paisajísticos, así como las mejoras en la conexión y articulación entre el sistema de espacios públicos, equipamientos y servicios, preservando los edificios de valor histórico-patrimonial y sumar viviendas (con variaciones tipológicas que generen diversidad frente a distintos posicionamientos urbanos.

- **2. El borde urbano-rural:**

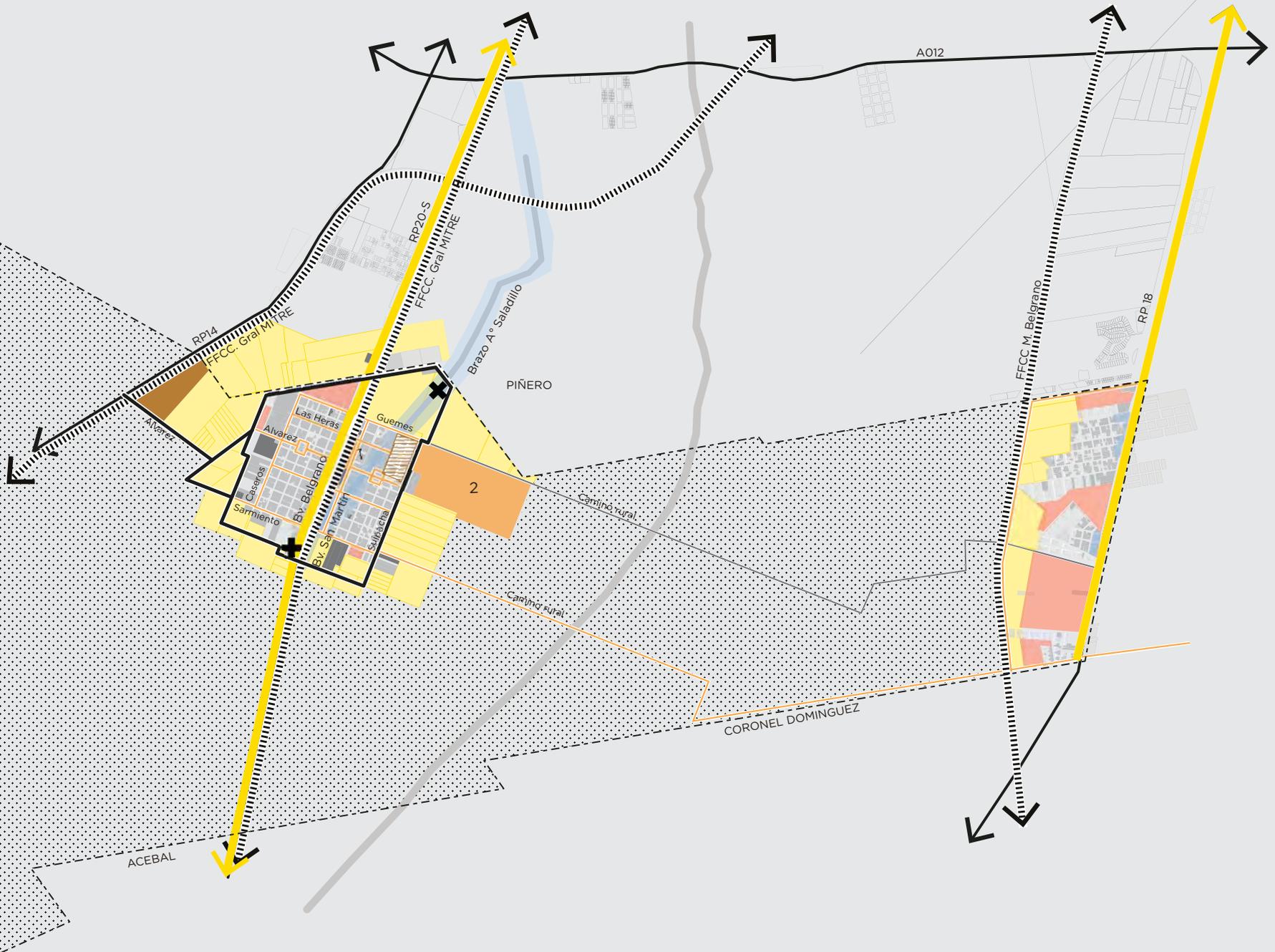
A fin de evitar futuras urbanizaciones dispersas y proteger la residencia de los agroquímicos utilizados en las áreas agrícolas extensivas o los conflictos ocasionados por las actividades industriales, se propone consolidar la planta urbana de Álvarez y contener los procesos expansivos a través de la jerarquización de las actuales calles de borde (Güemes, Sarmiento, Caseros y Suipacha) en bulevares de ronda. También así se plantea la definición de las áreas periurbanas con usos adecuados a la yuxtaposición de los componentes residenciales y se prevé el completamiento de los espacios vacantes dentro de la localidad.

- **3. Los ejes de integración y conectividad:**

Se promueve una reorganización de la movilidad y el desarrollo de proyectos urbanos que confieran una lógica de cohesión al municipio. La principal política a desarrollar es la incorporación de mejoras estratégicas en la conectividad, tanto vial como ferroviaria, de cargas y de pasajeros. Como toda operación de movilidad, seguramente, traerá aparejada la posibilidad de desarrollar proyectos de urbanización con nueva infraestructuras y servicios, capaces de reformular el entorno inmediato con la perspectiva de la accesibilidad.

- **4. Plan Especial Interjurisdiccional ruta n°18:**

La recomposición de las urbanizaciones localizadas sobre la ruta provincial n° 18 se plantean en forma conjunta con Piñero y Alvear, para incorporar, junto a los desarrolladores residenciales, equipamientos, infraestructuras y servicios que acompañen adecuadamente la escala del proyecto.



Áreas de completamiento y expansión urbana

Espacios libres, ambiente y patrimonio

- 1 Protección y puesta en valor del cuadro de Estación - Proyecto Parque recreativo y cultural
- 2 Protección del bosque de duraznos / Finca Don Pascual

Área de estudio para Plan hídrico

Suelo periurbano

Suelo rural

Infraestructura y Servicios

Áreas de expansión industrial

Áreas industrial a desalentar

Jerarquización vial

Vía de articulación intercomunal

Constitución del circuito de movilidad de cargas

Nuevas trazas y revalorización de las vías de estructuración existentes



Gobernador de la Provincia de Santa Fe

Miguel Lifschitz

Coordinadora del Programa DAMI. Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda de la Nación.

Soledad Iglesias

Presidenta del Ente de Coordinación Metropolitana Rosario -ECOM Rosario-
Intendente de la ciudad de Rosario, Mónica Fein

Municipios y comunas miembros del Consejo de Gobierno -ECOM Rosario-

Arroyo Seco, Intendente Nizar Esper

Capitán Bermúdez, Intendente Daniel Cinalli

Funes, Intendente Diego Barretto

Granadero Baigorria, Intendente Adrián Maglia

Pérez, Intendente Pablo Corsalini

Rosario, Intendente Mónica Fein

San Lorenzo, Intendente Leonardo Raimundo

Villa Gobernador Gálvez, Intendente Alberto Ricci

Acebal, Presidente Comunal Daniel Siliano

Álvarez, Presidente Comunal Guido Paz

Alvear, Presidente Comunal Carlos Fabián Pighin

Coronel Domínguez, Presidente Comunal Flavio Mancinelli

Empalme Villa Constitución, Presidente Comunal Raúl Herman Ballejos

Figliera, Presidente Comunal Rodolfo Stangoni

General Lagos, Presidente Comunal Esteban Ferri

Ibarlucea, Presidente Comunal Jorge Masson

Piñero, Presidente Comunal Walter Carengo

Pueblo Andino, Presidente Comunal Juan Carlos Palotti

Pueblo Esther, Presidente Comunal Martin Gherardi

Ricardone, Presidente Comunal Juan Carlos Doria

Soldini, Presidente Comunal Raúl Poire

Zavalla, Presidente Comunal Guillermo Rajmil

Municipios y comunas miembros del Directorio del ECOM Rosario

General Lagos, Presidente Comunal Esteban Ferri

Granadero Baigorria, Intendente Adrián Maglia (Vicepresidente)

San Lorenzo, Intendente Leonardo Raimundo

Villa Gobernador Gálvez, Intendente Alberto Ricci

Rosario, Intendente Mónica Fein (Presidenta)

Edición, abril de 2017.



Álvarez



METROPOLITANA
UNIDAD DE PLANEACIÓN
Y GESTIÓN ESTRATÉGICA
ROSARIO



ECOM
ROSARIO
CENTRO DE COORDINACIÓN
DE PLANEACIÓN



ESTRATEGIAS
LOCALES
UN PLAN
METROPOLITANO

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



DAMI



ALVAREZ
PUEBLO MIO