

A stylized orange number '26' graphic, with the '6' being more ornate and curved.A stylized orange graphic that looks like the letters 'A' and 'K' intertwined, with sharp points.

Acebal
Álvarez
Alvear
Arroyo Seco
Capitán Bermúdez
Coronel Domínguez
Empalme Villa Constitución
Figuera
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

Alvear

26 ESTRATEGIAS
LOCALES UN PLAN METROPOLITANO



Vecinos y vecinas de nuestra ciudad,

Como Presidente Comunal me resulta muy grato invitarlos a participar activamente en estas jornadas de trabajo, que nos permitirán debatir el desarrollo futuro de nuestra localidad, abordando la construcción del Plan Urbano de Alvear.

Día a día trabajamos con cada vecino y vecina de nuestra comuna 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.

Alvear es valorada en la región por su perfil industrial, nos hemos ganado un reconocimiento en ese sentido. Pero hoy necesitamos hacer una apuesta mayor, queremos que junto al desarrollo industrial generemos las mejores condiciones de vida para que las familias de los trabajadores empleados en nuestras industrias vivan en la localidad.

Si bien son muchos los temas que nos preocupan en esa visión de futuro pondremos énfasis, en esta primera etapa inicial, en tres grandes ejes que valoramos como de gran preocupación: urbanización y vivienda, desarrollo de espacios libres y completamiento de infraestructuras y servicios. Con la profundización de estos ejes temáticos surgirán, seguramente, enunciados de proyectos estratégicos que deberemos impulsar con una mirada más amplia, con una perspectiva metropolitana y regional. Son importantes los desafíos a escala local, pero existen iniciativas que se pueden potenciar asociándonos a otras localidades vecinas.

Por este motivo decidimos encauzar en la comuna esta iniciativa, que se está llevando adelante gracias a nuestra incorporación al “Programa 26 estrategias locales, un plan metropolitano”, junto a doce comunas y municipios que constituyen el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM ROSARIO) y que fueron integradas en una primera fase de su implementación. Distintas instituciones participarán en su desarrollo coordinadas por el ECOM (CONICET, INTA, COLEGIO DE ARQUITECTOS y UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO), prestando colaboración técnica y aportando personal idóneo que se sumará a la tarea encauzada por los equipos de Metropolitana 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 Alvear en este programa y también la participación y acompañamiento de cada vecino y vecina en el proceso. Estoy convencido de que esta experiencia marcará el rumbo a seguir para transformar positivamente nuestra localidad y mejorar la calidad de vida de nuestra gente.

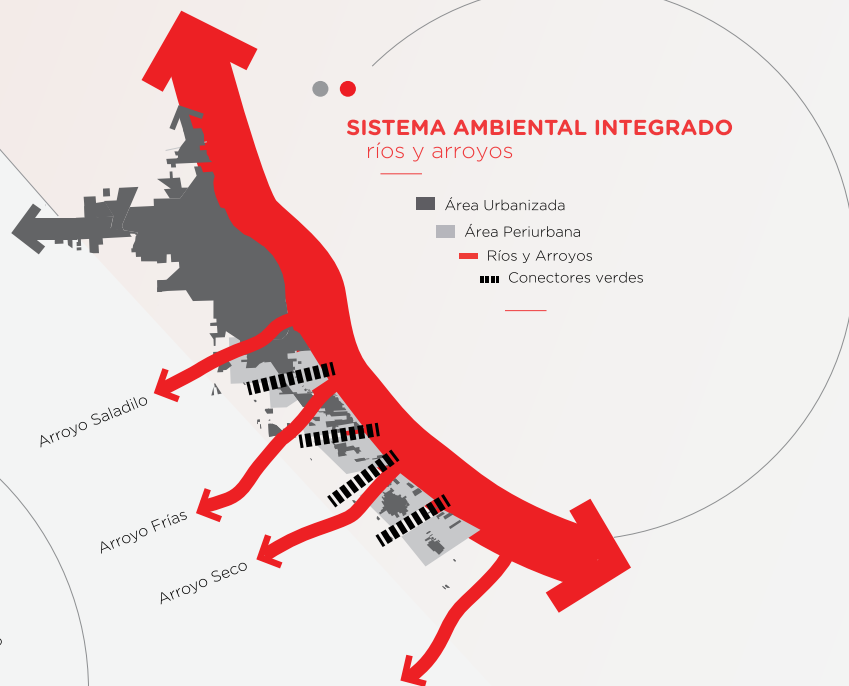
Carlos Pighin

Presidente Comunal de Alvear

SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CORREDOR SUR

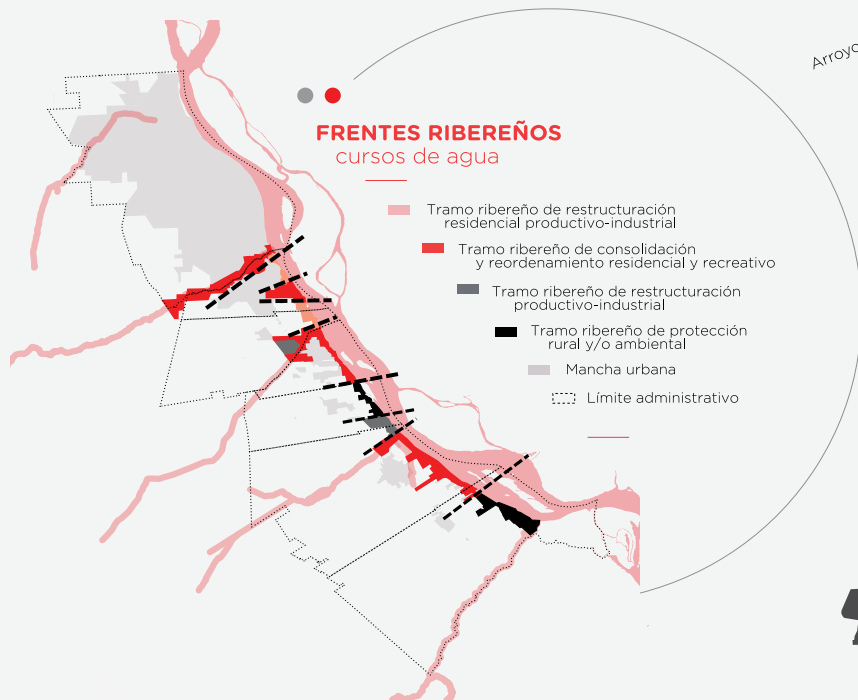
SISTEMA AMBIENTAL INTEGRADO ríos y arroyos

- Área Urbanizada
- Área Periurbana
- Ríos y Arroyos
- Conectores verdes



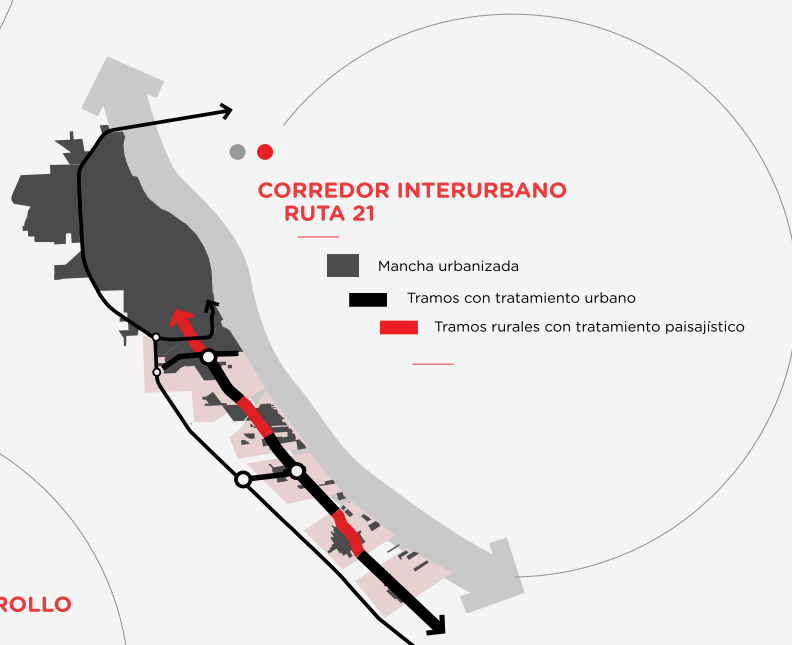
FRENTES RIBEREÑOS cursos de agua

- Tramo ribereño de reestructuración residencial productivo-industrial
- Tramo ribereño de consolidación y reordenamiento residencial y recreativo
- Tramo ribereño de reestructuración productivo-industrial
- Tramo ribereño de protección rural y/o ambiental
- Mancha urbana
- Límite administrativo



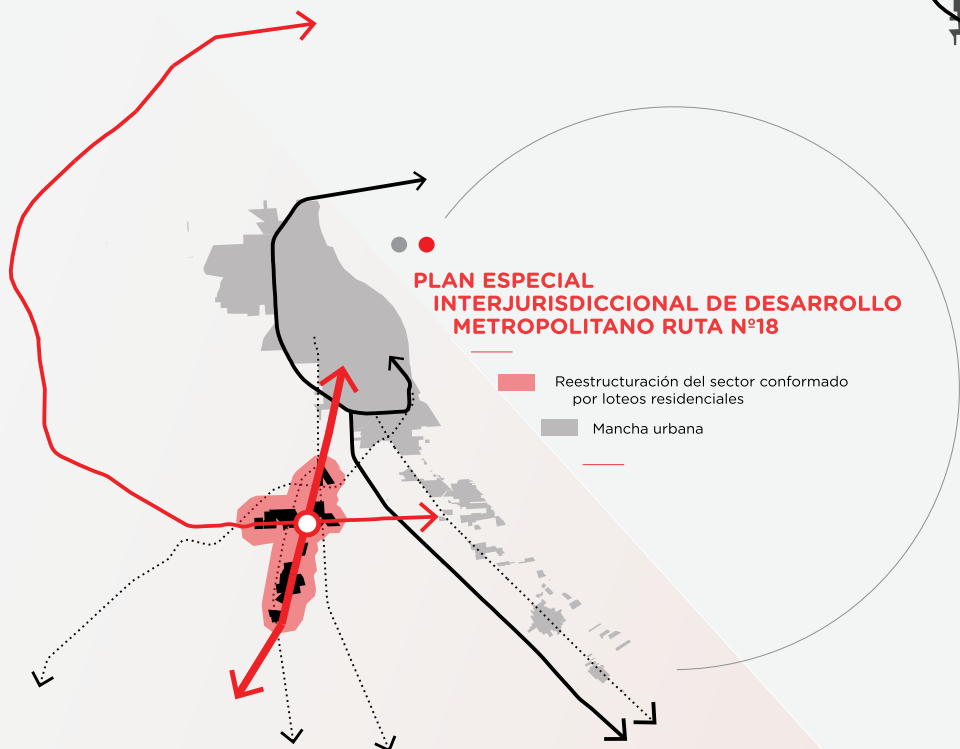
CORREDOR INTERURBANO RUTA 21

- Mancha urbanizada
- Tramos con tratamiento urbano
- Tramos rurales con tratamiento paisajístico



PLAN ESPECIAL INTERJURISDICCIONAL DE DESARROLLO METROPOLITANO RUTA N°18

- Reestructuración del sector conformado por loteos residenciales
- Mancha urbana





POTENCIALIDADES

El Corredor Sur del Área Metropolitana de Rosario comprende los municipios y comunas que se encuentran a la vera del río Paraná, estructurados en torno a las vías del ferrocarril Gral. Mitre y la ruta provincial n° 21; desde el arroyo Saladillo -límite jurisdiccional sur de la ciudad de Rosario- hasta el arroyo Pavón -deslinde sur de la localidad de Fighiera-. Está conformado por una sucesión de núcleos urbanos y áreas rurales intermedias, involucrando los distritos de Villa Gobernador Gálvez, Alvear, Pueblo Esther, General Lagos, Arroyo Seco y Fighiera.

Este corredor presenta, en toda su extensión, características análogas y problemáticas comunes que requieren ser abordadas coordinadamente entre todas las localidades que lo integran. Una condición fundamental del territorio del Corredor Sur, es la sucesión de cursos de agua que discurren perpendiculares al Río Paraná. Los arroyos Saladillo, Frías, Seco y Pavón, a los que se suman pequeñas cañadas intermedias, estructuran fuertemente el territorio y condicionan los procesos de urbanización y ocupación del suelo.

Asimismo, la distancia que mantienen los centros urbanos entre sí favorece su reconocimiento y contribuye a definir una identidad local, dado que los procesos de crecimiento y expansión urbana no han devenido en una urbanización continua. La independencia que asuma cada uno de ellos, ayuda a preservar las especificidades propias de cada localidad, las cuales se aspira a conservar aún frente a un futuro desarrollo.



PROBLEMAS

Las principales problemáticas urbanísticas identificadas en el corredor son:

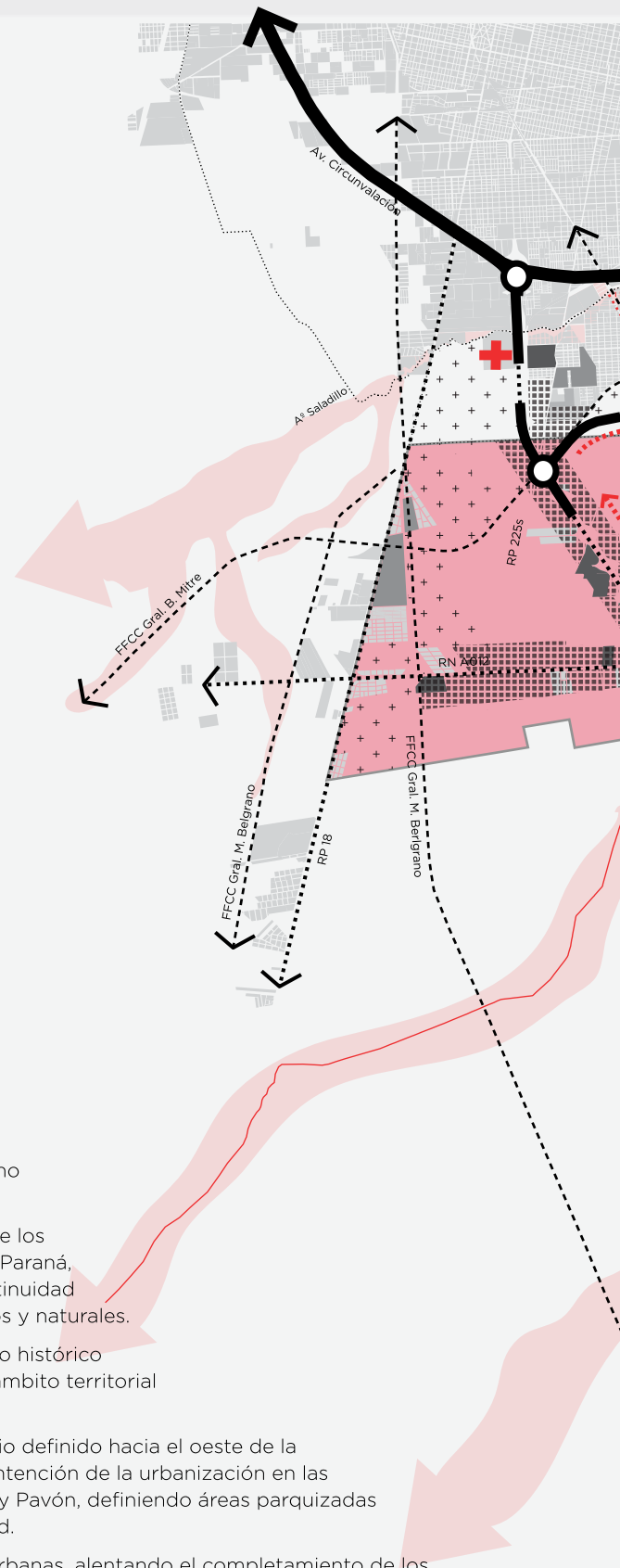
- La saturación de la ruta provincial n° 21 provocada, en parte, por la ausencia de planificación en la conformación de la estructura vial interna de las localidades y agravada por la circulación de transporte de carga, tendiendo a ocasionar accidentes y alta polución ambiental.
- La ocupación parcial del frente ribereño con usos productivos y/o residenciales que dificultan la posibilidad de una accesibilidad pública al río.
 - El abandono y deterioro de ciertas áreas de especial valor patrimonial.
 - 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 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.

●● CORREDOR SUR

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 Corredor Sur se propone:

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







MODELO TERRITORIAL DESEADO
Propuesta integrada Directrices de Ordenamiento Territorial
Corredor Sur




Ordenación de las infraestructuras de la movilidad

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



Ordenación de las áreas urbanizadas

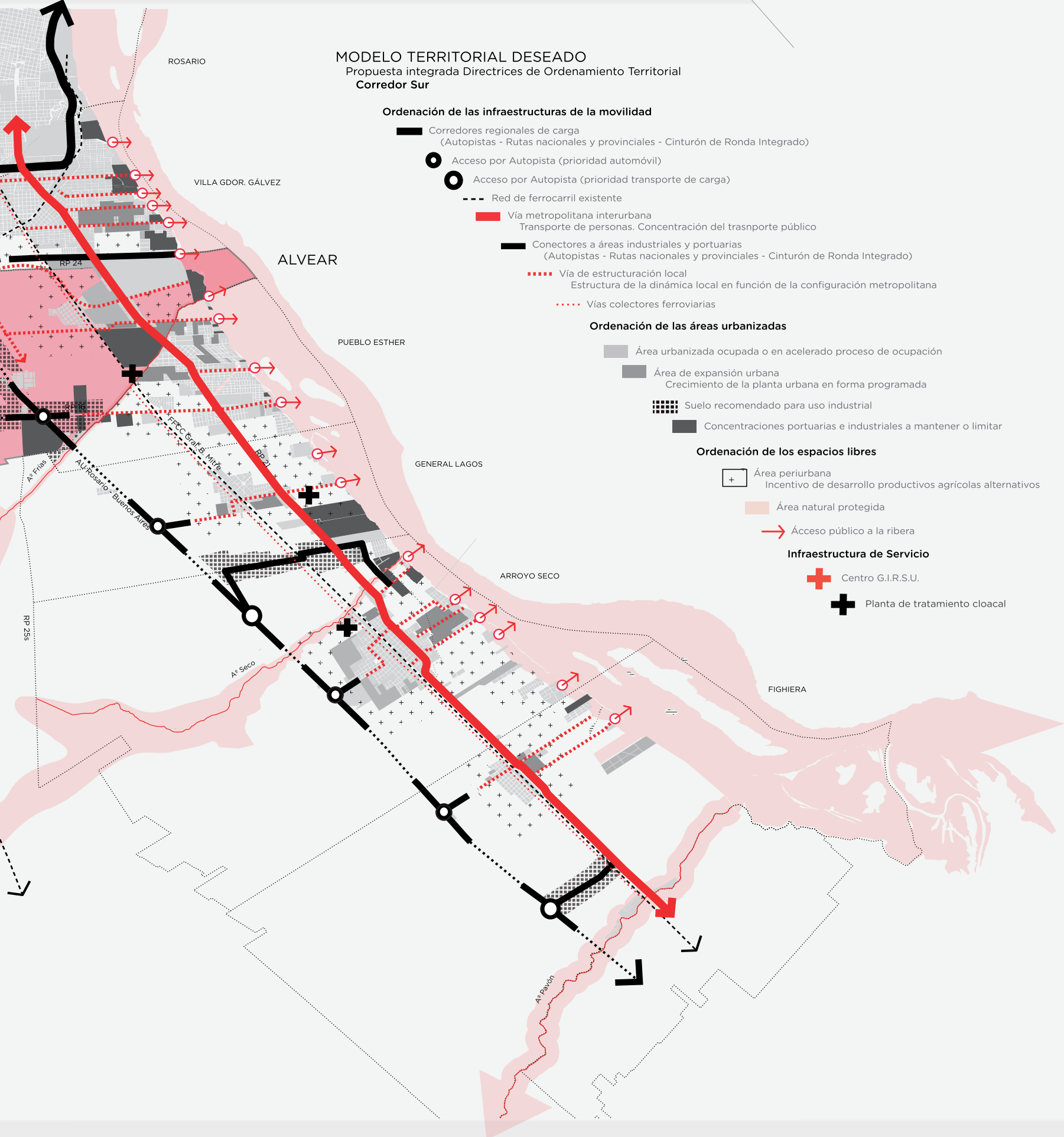
-  Área urbanizada ocupada o en acelerado proceso de ocupación
-  Área de expansión urbana (Crecimiento de la planta urbana en forma programada)
-  Suelo recomendado para uso industrial
-  Concentraciones portuarias e industriales a mantener o limitar

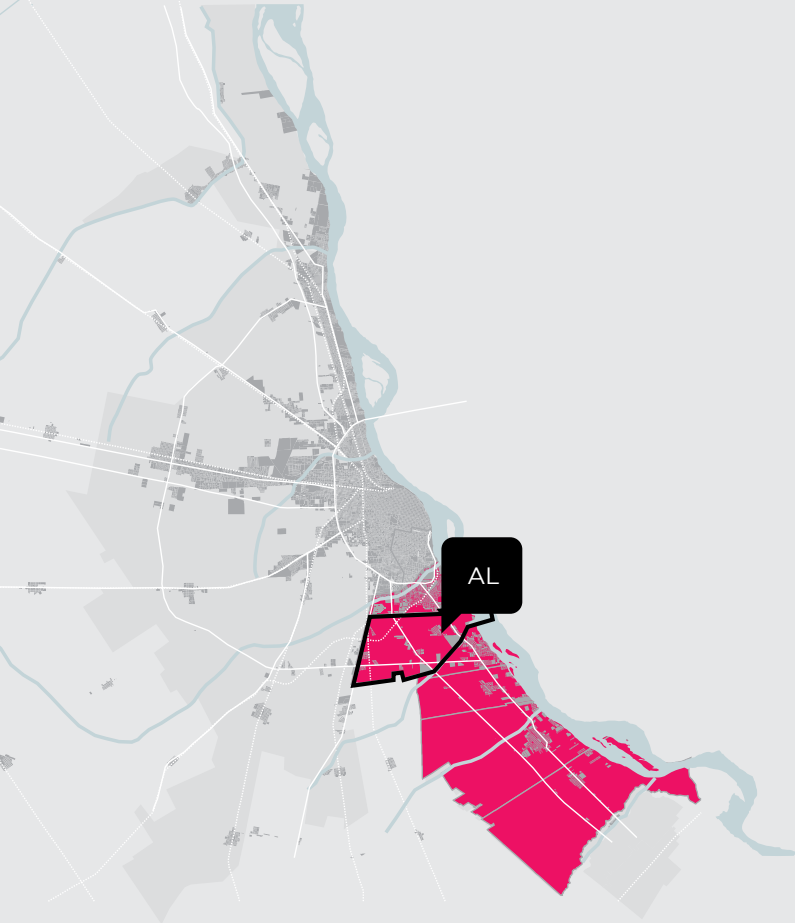
Ordenación de los espacios libres

-  Área periurbana (Incentivo de desarrollo productivos agrícolas alternativos)
-  Área natural protegida
-  Acceso público a la ribera

Infraestructura de Servicio

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





ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL

La comuna de Alvear se localiza a 16,5 km, aproximadamente, al sur de la ciudad de Rosario, a través de una comunicación territorial histórica con dicha localidad -la ruta provincial N° 21- y una nueva comunicación que establece la autopista a Buenos Aires. Su jurisdicción posee una extensión territorial de 60km², siendo el 17% de suelo urbano y 83% de suelo rural, y su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 3,22 km². Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 4.451 habitantes, con una variación intercensal relativa (2001/2010) del 34,30%. Si se considera la población total del Corredor Sur, Alvear aporta en cantidad de habitantes el 3,6%.

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

- 1. Planificar el ordenamiento de los usos del suelo para garantizar adecuadamente el desarrollo productivo.** La localidad apuesta por consolidar su perfil industrial de manera planificada y organizada según lineamientos urbanísticos, fomentando los desarrollos industriales en suelo calificado a tal fin, ponderando las áreas contiguas para lograr una adecuada concentración de la actividad económica predominante en el distrito. Se impulsa también el desarrollo de nuevos barrios, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda para los trabajadores de las industrias, alentándolos para que vivan en la localidad.
- 2. Impulsar el desarrollo de vivienda y la construcción de una comunidad más integrada.** Se propone un crecimiento ordenado evitando las dispersiones que se han generado hasta el momento, acompañado por la incorporación de infraestructuras y servicios, con el objetivo de consolidar una planta urbana con identidad comunal. Se prioriza el completamiento de áreas residenciales existentes, con una ampliación acotada a las áreas contiguas inmediatas. Se plantea además resolver la problemática provocada por las urbanizaciones dispersas dispuestas sobre la ruta provincial n° 18, se propone un proceso de completamiento residencial con la inclusión de infraestructura y servicios propios.
- 3. Garantizar la accesibilidad pública al río y recuperar las márgenes del arroyo Frías.** Se promueve un mayor uso recreativo y de esparcimiento sobre las márgenes de los cursos de agua, preservando las áreas libres y generando zonas parqueadas o espacios verdes. Se pretende consolidar un corredor de biodiversidad integrado al sistema metropolitano, con un circuito de carácter intercomunal que conecte grandes áreas verdes, miradores, bajadas y tramos de costa pública.



Alvear



URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

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



POTENCIALIDADES

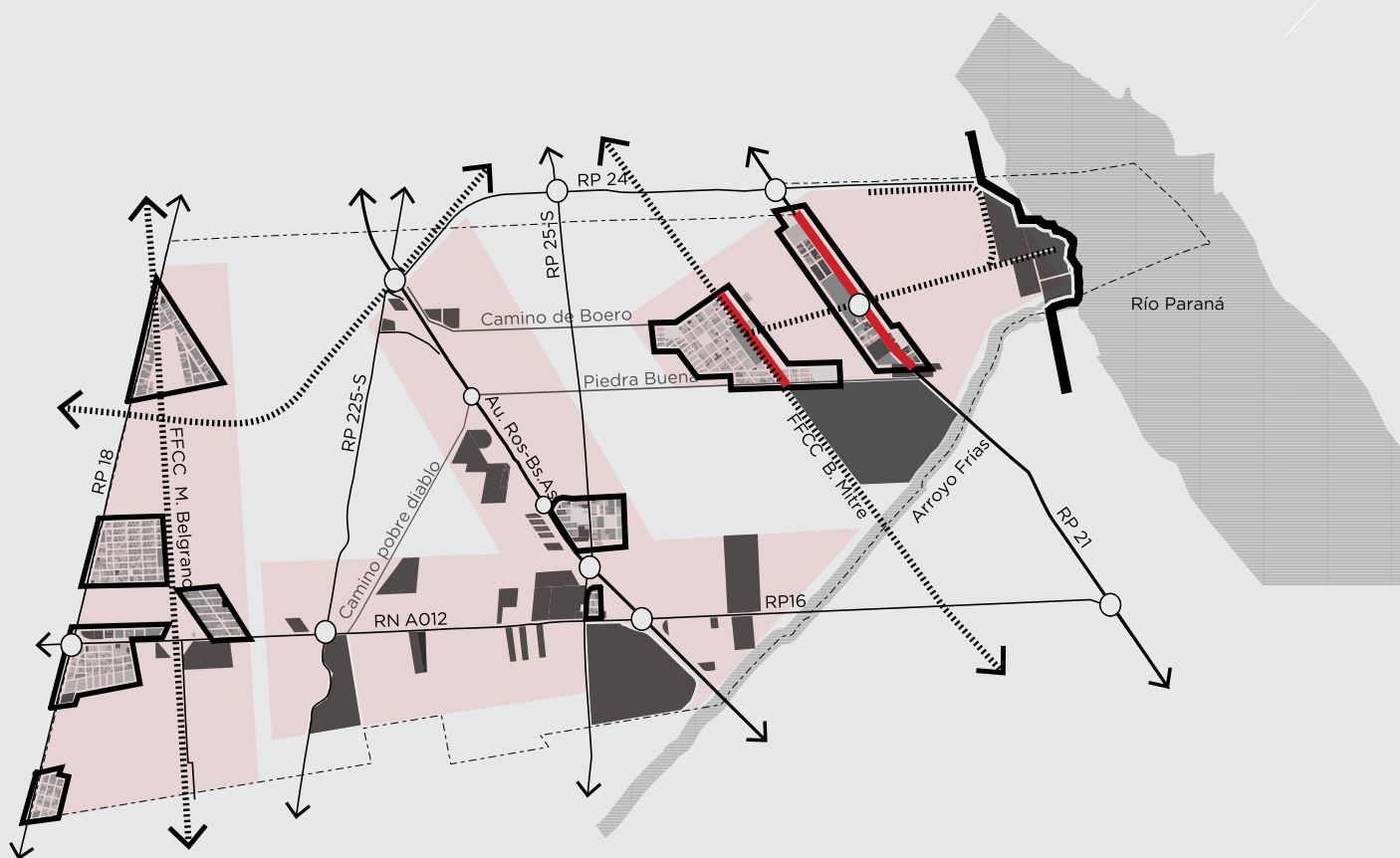
La localidad de Alvear constituye un polo productivo industrial de gran relevancia, tanto para el Corredor Sur como para la totalidad del Área Metropolitana de Rosario, presentando un amplio desarrollo y crecimiento, en las últimas décadas, por la implantación de diversas actividades industriales. Esto se refleja también en un notable crecimiento poblacional, dado que nuevas familias de trabajadores se instalan en esta jurisdicción. Se destaca la presencia de gran cantidad de suelo intersticial dentro de la planta urbana, de gran potencial para su completamiento y expansión.

Cuenta con importantes equipamientos para la escala de la localidad, como equipamientos comunitarios de construcción reciente. Cabe mencionar el nuevo Polideportivo Municipal y el Centro de Atención Primaria de la Salud y el albergue Hogar Astengo; además del Edificio Comunal recientemente inaugurado. Todos ellos son edificios institucionales de gran relevancia para la consolidación del núcleo urbano original.



PROBLEMAS

- Fragmentación territorial y conflicto entre la convivencia de actividades productivas industriales y residenciales-recreativas. Gran dispersión de usos en el territorio distrital.
- Crecimiento desordenado de las áreas residenciales desvinculadas del núcleo urbano original, formando urbanizaciones dispersas, sin servicios ni infraestructuras. La situación más conflictiva se registra en torno a la ruta provincial nº 18, sector además afectado por problemas de inundabilidad no resueltos.
- Ocupación del frente ribereño con usos productivos-portuarios que dificulta la posibilidad del acceso público al río. Convive también en este sector, un grupo de pobladores que reside en condiciones precarias utilizando la pesca como modo de sustento económico.
- Deficiencia de equipamiento institucional en los sectores urbanizados alejados del núcleo urbano original.



- Áreas industriales
- Dispersión y discontinuidad de las áreas urbanizadas
- Actividades que obstruyen el acceso al río
- Infraestructuras que fragmentan la planta urbana
- Asentamientos irregulares
- Desarrollos fragmentados





ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La transformación urbanística de la localidad, planteada en un escenario a 10 o 15 años, se basa en consolidar los procesos de urbanización existentes restringiendo nuevos desarrollos desvinculados de los núcleos preexistentes. En este sentido, se definen dos grandes estrategias:

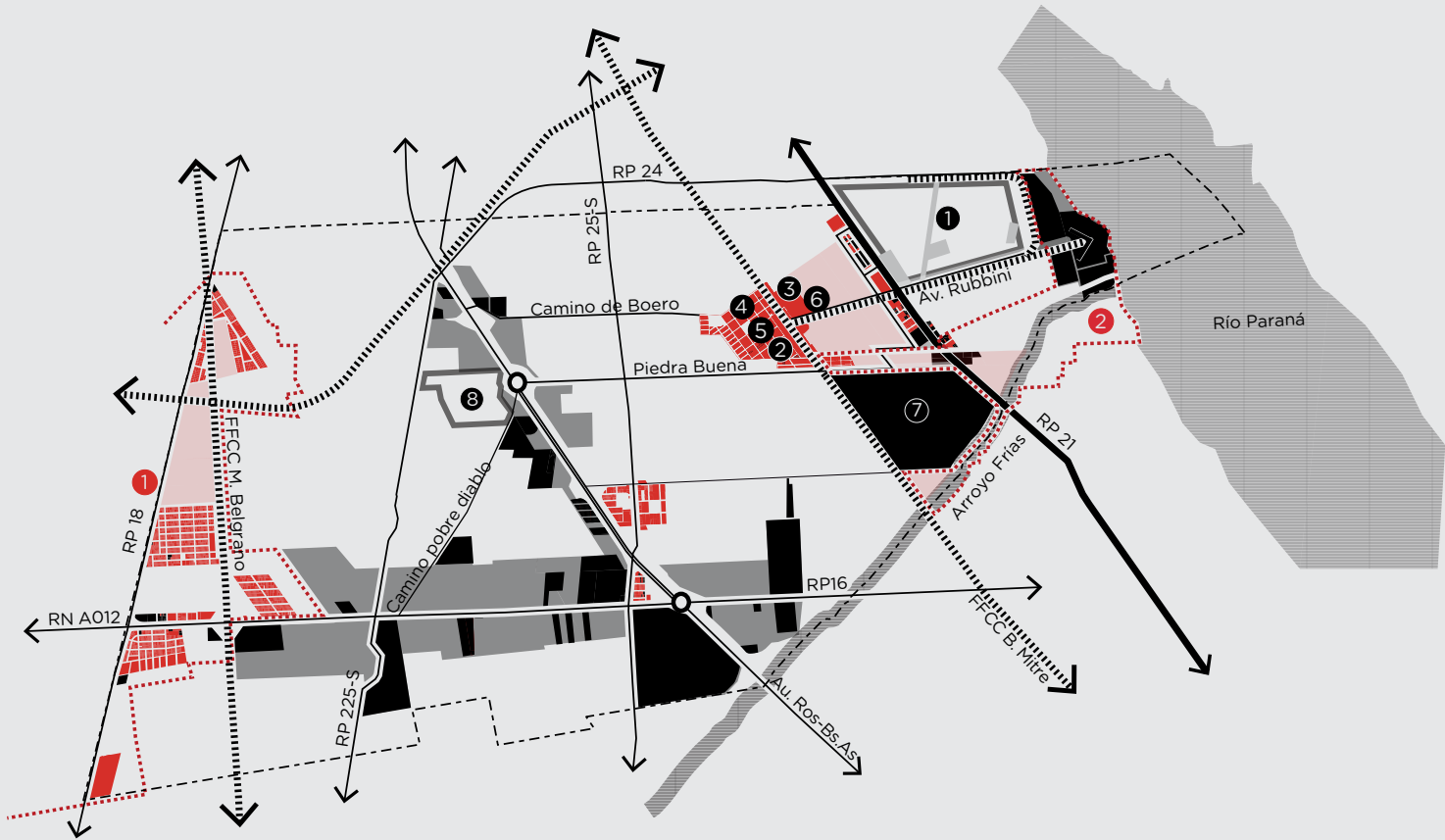
1. Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios

- Consolidación del sector industrial sobre la autopista Rosario-Buenos Aires, aprovechando el impacto producido por las nuevas colectoras, la autovía ruta nacional A012 y la ruta provincial N° 16, sin afectar el borde del arroyo Saladillo. La determinación de un enclave, en la confluencia de dos grandes ejes -la autopista y la ruta provincial n° 16- alejado de la planta urbana, permite dar respuesta a las implantaciones industriales sin impactar en el desarrollo urbano.

- Revisión de la normativa que califica el suelo industrial, redefiniendo el eje metalmeccánico Villa Gobernador Gálvez-Alvear-Pueblo Esther.
- Prohibición de la instalación de nuevas actividades industriales de alto impacto ambiental en forma dispersa, tanto en áreas rurales productivas como en áreas periurbanas y frente a los cursos de agua.

2. Definición de nuevas políticas de urbanización

- Completamiento de las áreas residenciales consolidando la planta ya urbanizada evitando nuevos procesos de urbanización que generan dispersión y adoptan la forma de enclaves residenciales autónomos.
- Desarrollo de una expansión planificada adyacente al núcleo urbano consolidado.
- Estructuración de las urbanizaciones dispersas localizadas en ambas márgenes de la ruta provincial n°18 con la incorporación de espacio público, infraestructura y servicios, mediante la implementación de un Plan Especial interjurisdiccional de desarrollo metropolitano que involucra también a las localidades de Piñero, Álvarez y Villa Amelia.
- Ordenamiento, mediante el desarrollo de un Plan Especial, de los procesos de urbanización y transformación de la ribera del Paraná, dando lugar al acceso público al frente costero, la continuidad de recorridos y la protección de elementos paisajísticos y naturales.
- Protección de las márgenes del arroyo Frías definiendo áreas parquizadas y de protección de la biodiversidad.



Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios

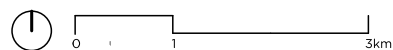
- Industrias existentes
- Expansión planificada del suelo industrial

Definición de nuevas políticas de Urbanización

- Consolidación del suelo urbano
- Expansión planificada
- Áreas de reordenamiento y reestructuración
- 1 TPER18 (Tramo Plan Especial RP n°18-vivienda, espacio público y equipamiento)
- 2 Proyecto Especial Alvear-Pueblo Esther (acceso a la ribera)

Infraestructuras y grandes equipamientos existentes

- 1 Aeródromo
- 2 Predio estación FFCC Alvear
- 3 Centro de Salud Provincial
- 4 Campo deportivo
- 5 Administración Comunal
- 6 Hogar Astengo
- 7 Parque Industrial Alvear
- 8 Club Renato Cesarini



ESPACIOS LIBRES

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

2



POTENCIALIDADES

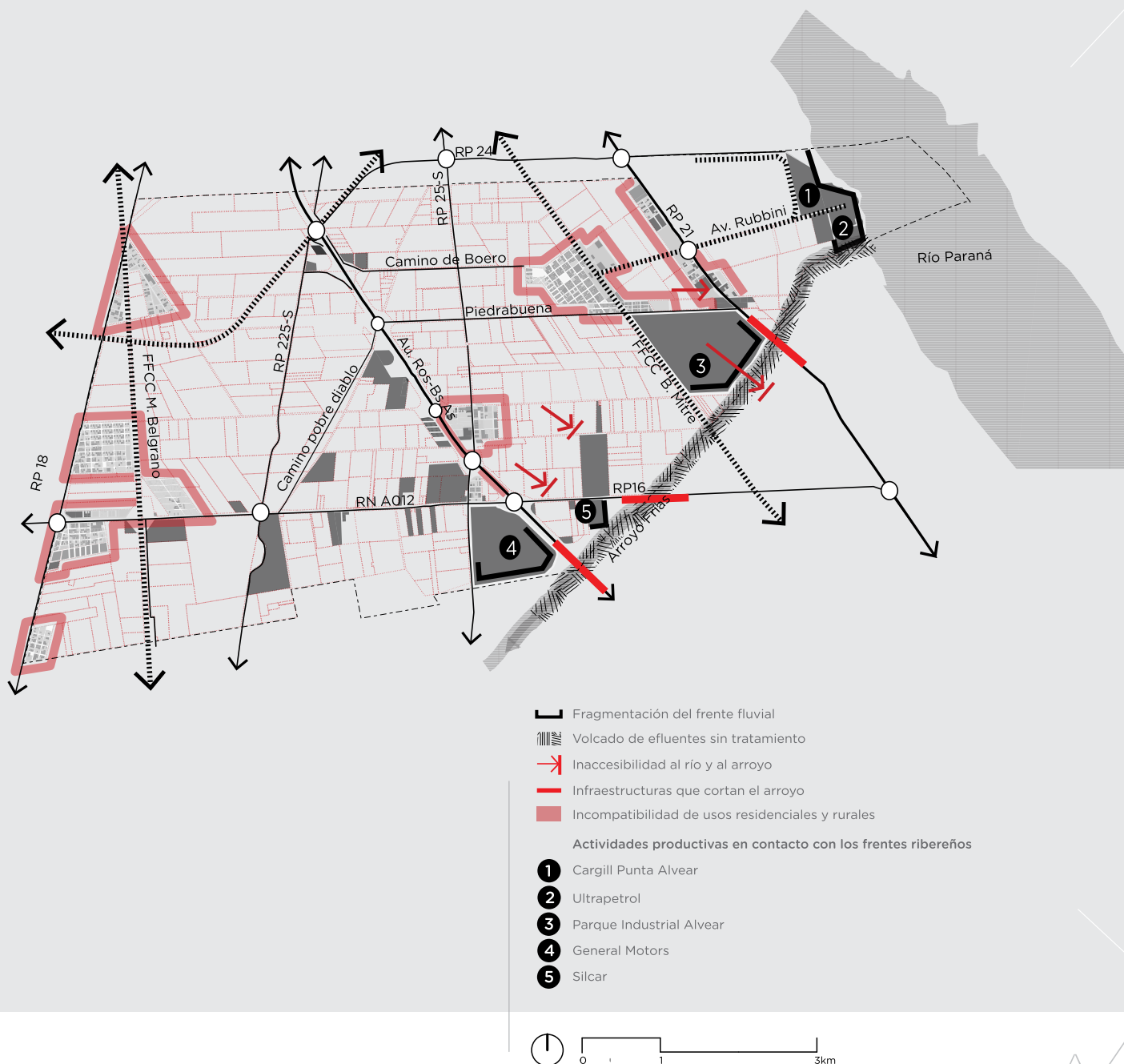
Alvear presenta una gran riqueza paisajístico-ambiental, contando con un valioso sistema de espacios públicos y áreas forestadas, entre las que se destaca la revalorización realizada en el sector del cuadro de estación del FFCC. También dispone de dos frentes fluviales de relevancia, como el frente ribereño del río Paraná y el arroyo Frías, que brindan la posibilidad de desarrollar un nuevo corredor verde. Existen, además, diversas componentes urbanas significativas y de valor patrimonial como, por ejemplo, el casco de estancia de Diego Alvear y la Colonia Hogar Enrique Astengo.

Por otra parte, merece una mención especial el predio del aeroclub, cuya intervención plantearía el desafío de crear un área verde de carácter metropolitano incorporando un programa de usos variados.

PROBLEMAS

- El frente fluvial del río Paraná se encuentra ocupado por la presencia de usos predominantemente productivos/portuarios que dificultan la posibilidad de un acceso público al río.
- Se registra cierta incompatibilidad entre los usos residenciales y la producción rural extensiva (principalmente en lo que refiere a la aplicación de agroquímicos en cultivos desarrollados en forma aledaña a la planta

urbana). Algunos usos industriales que contaminan el arroyo Frías, como también el volcado de fluidos tóxicos o la descarga de los pozos ciegos debido a la ausencia de cloacas en los barrios, representan también un problema a considerar.



2

ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

Frente a los conflictos ambientales mencionados y dado el gran potencial que significa la presencia del arroyo Frías, como uno de los soportes del gran sistema verde metropolitano, y del río Paraná, como recurso ambiental excepcional y canal de acceso a los principales establecimientos portuarios, es factible pensar en las siguientes estrategias:

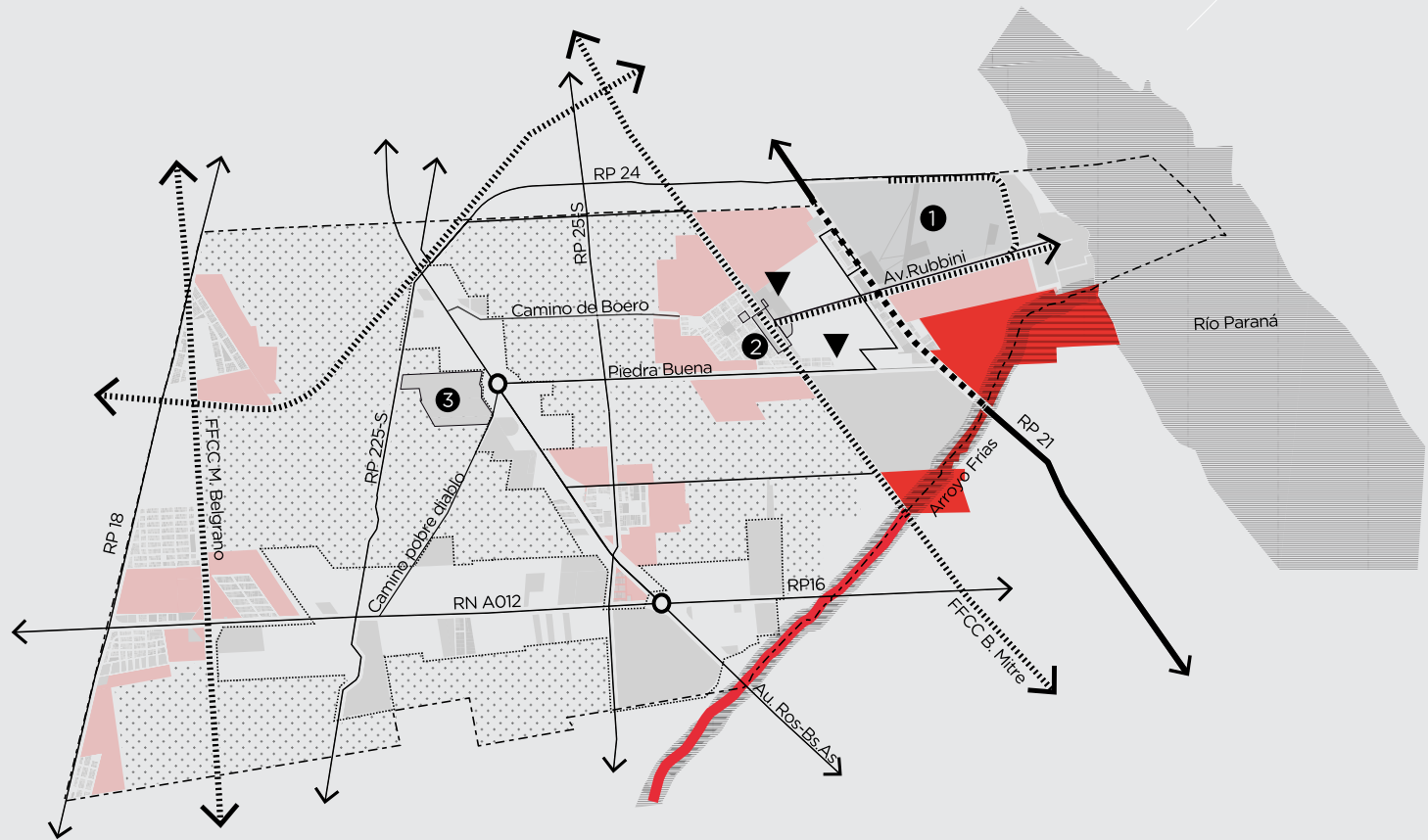
1. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes

- Recuperación de las márgenes del arroyo Frías y del río Paraná, a través de la incorporación de un programa de usos para vincular a las dos localidades de Alvear y Pueblo Esther generando nuevos espacios públicos, proponiendo espacios naturales reconocibles. Esta operación incluye el control de los efluentes de las industrias, la eliminación de basurales y acciones de parquización.

- Desarrollo de un parque metropolitano en torno del arroyo Frías, como oportunidad de acceso de la localidad de Alvear a la ribera del Paraná.
- Puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural. A través de la articulación de políticas de preservación de las áreas de valor ambiental y de los edificios patrimoniales que sostienen el carácter del casco fundacional. Por ejemplo: el casco de estancia de Diego Alvear (fundador), Colonia Hogar Enrique Astengo, los silos y el Barrio La Rana.
- Generación de un recorrido ribereño frente al arroyo Frías.

2. Protección de las áreas rurales

- Definición de las áreas periurbanas a modo de límite y resguardo de las áreas urbanizadas. Se prevé destinar estas áreas, ubicadas en los bordes de la localidad, al asentamiento de pequeños productores de quintas (con el incentivo al cultivo de productos orgánicos), protegiendo así un factor fundamental en la consolidación de la identidad del Corredor Sur.
- Calificación como “Área de Protección Rural” a la gran extensión de suelo no urbanizado que se dispone hacia el oeste de la autopista Rosario-Buenos Aires, exceptuando la franja frentista destinada a usos industriales y/o de servicio. En ese suelo se alienta únicamente la producción agrícola- ganadera. También deben protegerse y recalificarse las áreas verdes intersticiales aún vacantes, localizadas a lo largo del corredor vial de la ruta provincial N° 21.
- Recalificación del suelo destinado a proyectos de urbanización en áreas rurales, que durante muchos años no se han concretado.



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

- Recuperación de las márgenes fluviales
- Sistema de Parques Metropolitanos
- ▼ Elementos de valor ambiental y patrimonial a preservar
- Tratamiento paisajístico de la ruta provincial nº 21 en su tramo urbano

Protección de las áreas rurales

- Suelo rural
- Suelo periurbano para huertas
- Vacíos intersticiales para transformación urbana

Infraestructuras y grandes equipamientos

- 1 Aeródromo
- 2 Predio Estación FFCC Alvear
- 3 Club Renato Cesarini

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3

(Red básica de la movilidad, transporte, redes de servicios y equipamientos comunitarios)



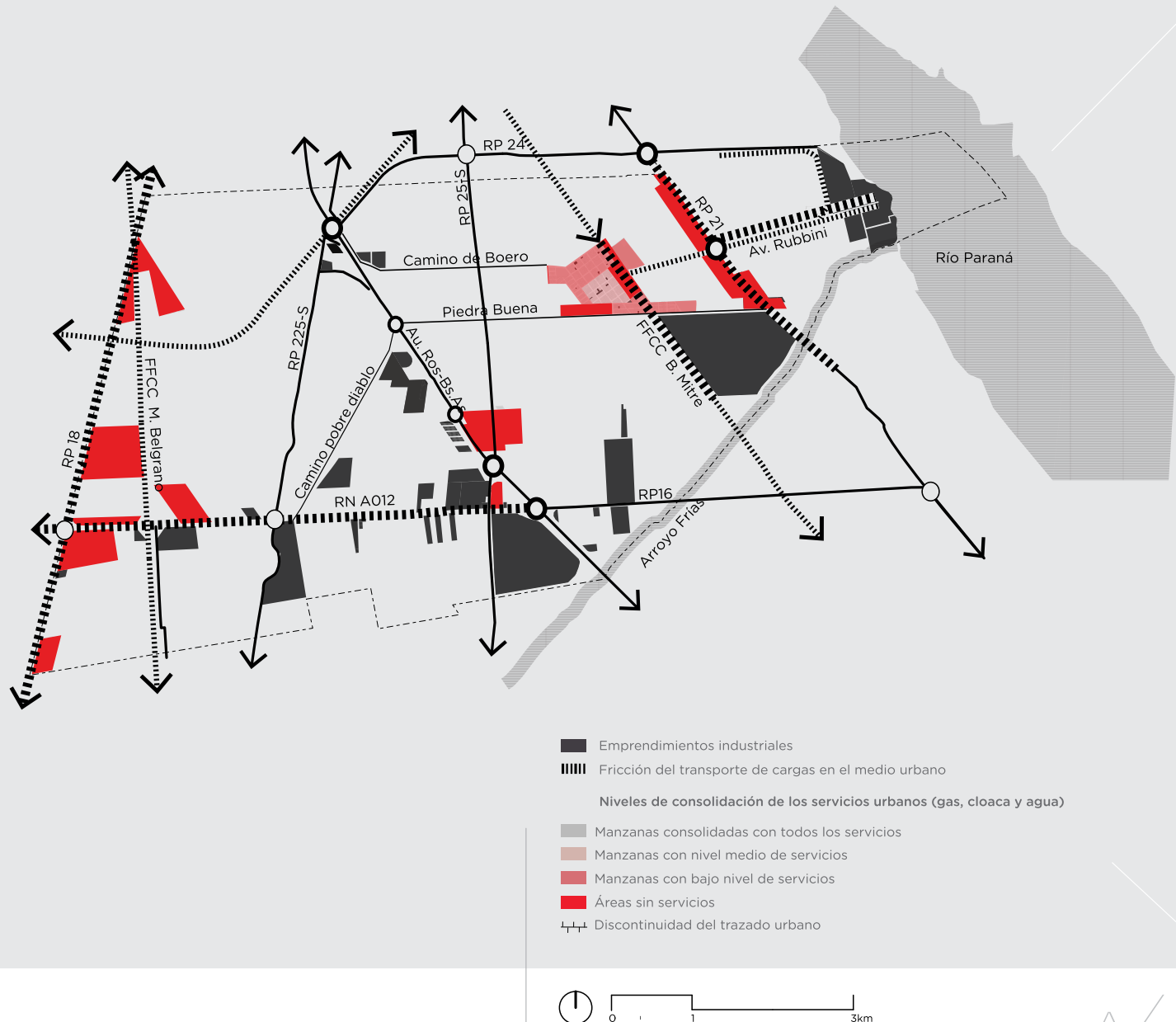
POTENCIALIDADES

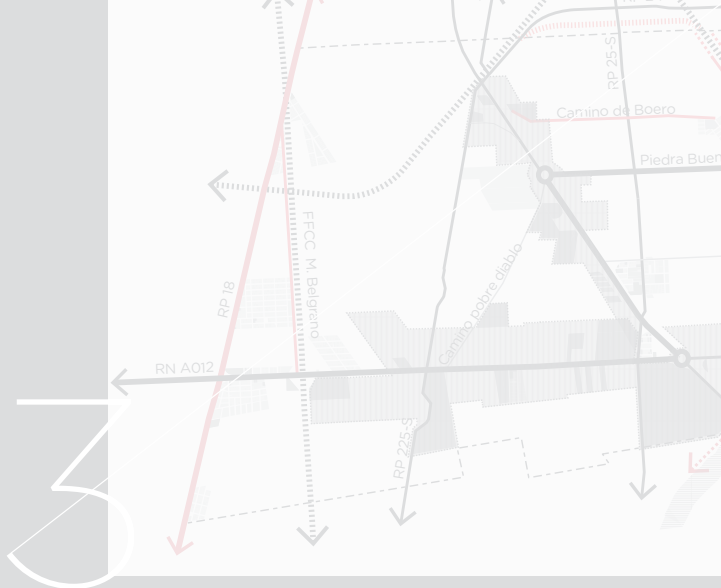
La localidad de Alvear presenta diversas fortalezas en torno a sus infraestructuras de conectividad y transporte, dada la presencia del FFCC Gral. B. Mitre y la existencia de diversos corredores de vinculación territorial como la ruta provincial n°21, la ruta provincial N°18, la ruta provincial N°16, la ruta provincial N°25-S, la ruta provincial N°225-S, la ruta provincial N°24, la autopista Rosario-Buenos Aires junto con la ruta nacional A012. Además de la presencia, a nivel local, de calles secundarias como las calles transversales que vinculan la ruta provincial N°21 con el río Paraná, el Camino de Boero y la ruta secundaria paralela al FFCC Gral. B. Mitre; sumados a las principales arterias de la ciudad que posibilitan una red articulada para el sistema de movilidad.



PROBLEMAS

- Gran conflictividad en el sistema de movilidad, tanto de cargas como de pasajeros, generando accidentes y un alto impacto ambiental. Se destaca la ausencia de criterios de ordenamiento vinculados al sistema vial sobre la ruta provincial N° 21, debido principalmente a la convivencia del transporte de cargas con el movimiento de los residentes. La vía de conexión al Puerto de Cargill genera un nudo conflictivo en el cruce con la ruta provincial N° 21, produciendo situaciones de atravesamiento de tránsito pesado por la planta urbana.
- Falta de un recorrido ribereño en el borde del arroyo Frías que aporte otra accesibilidad desde la ruta provincial N° 21.
- Deficiencia de equipamiento institucional en los sectores urbanizados alejados del núcleo urbano original (sector ruta provincial n°18).
- Carencia de infraestructuras y servicios. Sólo un 25% del total de parcelas urbanas y suburbanas loteadas cuenta con cobertura de agua potable y de gas. El tendido de cloacas alcanza sólo el 9% del total de parcelas loteadas. A su vez, sólo el 11% del total de metros lineales de vías de la localidad se encuentra pavimentado, pero el 87% de las mismas presenta algún tipo de mejorado.
- Carencia de un acceso directo desde la autopista Rosario-Buenos Aires al Parque Industrial. También se registran ingresos sin pavimentar desde la autopista, nudos viales y viales-ferroviarios conflictivos.





ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La autopista Rosario-Buenos Aires, la ruta N° 21, el sistema vial y ferroviario, junto a los frentes ribereños del Paraná y del arroyo Frías, vinculan las diversas comunas y municipios que integran el Cordón Sur Metropolitano y determinan un rasgo estructural que define y compromete el sistema de relaciones existente entre las localidades. Esto supone la reafirmación a nivel local de las siguientes estrategias, estructuradas en dos grandes lineamientos:

1. Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad

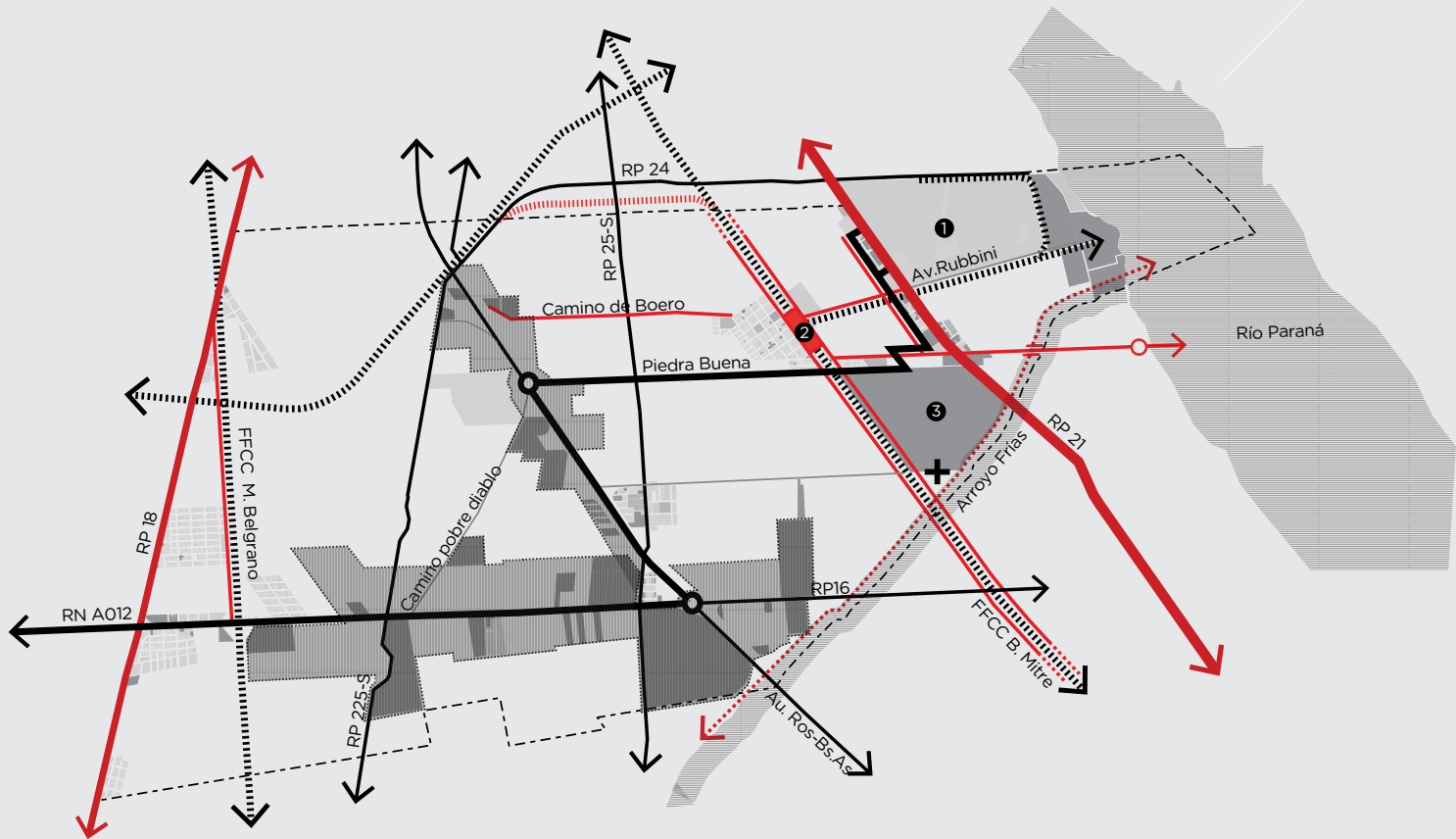
- Desarrollo más eficiente de la movilidad a través de la canalización del transporte de cargas, re-direccionando la circulación de camiones. Se propone optimizar la utilización de la autopista Rosario - Buenos Aires como corredor de carga, sin comprometer su rol como eje territorial norte-sur de larga distancia, y la implementación de conexiones directas a los principales destinos industriales. Se plantea, además, desplazar hacia el norte las vías de carga ferroviaria de acceso a la zona portuaria de Cargill, en forma paralela al nuevo acceso en camino límite.
- Consolidación del corredor interurbano, priorizando el transporte público de pasajeros Rosario-Fighiera por la ruta provincial N° 21. Su afianzamiento, como eje interurbano, será factible a partir de la conformación de los corredores de carga propuestos anteriormente, lo que inducirá a un cambio de carácter: de "ruta" a "avenida urbana" modificando su perfil por el de un boulevard

arbolado, con la instalación de los semáforos necesarios para organizar el cruce este-oeste, entre otras decisiones.

- Revalorización de las calles que sirven a la estructuración urbana, tanto en las conexiones con la ruta provincial N° 21 como con la autopista Rosario-Buenos Aires. Se propicia la revalorización paisajística de la avenida Rubbini, que actualmente sirve de ingreso a la localidad y constituye el soporte principal de la expansión planificada.
- Apertura de nuevas calles junto a la generación de circuitos paisajísticos este-oeste y acceso a la ribera pública, utilizando los cursos de agua existentes -especialmente el arroyo Frías-. Estos circuitos ponen en relación los distintos fragmentos urbanos, favorecen la accesibilidad a las riberas altas y bajas del río Paraná, establecen una franca relación con un entorno paisajístico privilegiado, e incrementan la dotación de espacios verdes.
- Articulación intercomunal como alternativa a las vías regionales de comunicación, en especial a través del proyecto urbano Alvear-Pueblo Esther (acceso a la ribera). La recuperación de ambos márgenes del arroyo Frías en su desembocadura permitirá la construcción de un puente y la extensión y consolidación de caminos rurales existentes, proporcionará un acceso directo a la costa baja del río Paraná, desde el casco histórico de la localidad de Alvear hasta la costa norte de Pueblo Esther.

2. Dotación de equipamientos, infraestructura y servicios

- Promoción, a través de un desarrollo gradual, de la provisión de desagües cloacales faltantes para la planta urbana y de la totalidad de servicios e infraestructuras (agua potable, desagües cloacales, conexión de gas y diferentes niveles de terminación de calzadas) para las áreas urbanas.
- Construcción de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales que permitirá resolver importantes conflictos ambientales presentes tanto en la comuna de Alvear como en las localidades contiguas. Se propone el predio del Aeroclub para tal fin.
- Implementación de un eje de desarrollo metropolitano, sobre la ruta 18, incorporando nuevos espacios públicos, equipamientos y servicios a compartir con otras tres localidades (Alvear, Piñero, Villa Amelia y Álvarez). Transformación de la traza de la ruta e incorporación de las infraestructuras de saneamiento necesarias.



Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad

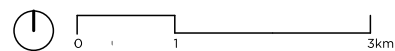
- ▬ Corredor de transporte interurbano ruta provincial n°21
- ▬ Nuevas trazas y revalorización de las vías de estructuración existentes
- ⋯ Recuperación de ambas márgenes del arroyo Frías y acceso a la ribera
- ▬ Canalización de transporte de cargas
- ▬ Sistema ferroviario existente
- ▬ Nueva conexión ferroviaria
- Nudos viales

Dotación de infraestructura, servicios y equipamientos

- ▬ Industrias existentes
- ▬ Área de expansión industrial
- ⊕ Futura planta de tratamiento cloacal

Equipamientos existentes

- ① Aeródromo
- ② Predio Estación FFCC Alvear
- ③ Parque Industrial Alvear



MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

Grandes operaciones estructurales

Se prioriza el desarrollo de cuatro grandes operaciones estructurales, con capacidad de revertir la situación actual de la comuna de Alvear, haciendo eje en aquellas cuestiones que puedan tener mayor impacto en su transformación urbanística. Estas operaciones, por su carácter estructurante, significan una reflexión acerca de la oportunidad que se presenta en el territorio para articular múltiples aspectos de la ordenación física. En general, se aborda un problema singular y se actúa combinando políticas sectoriales de accesibilidad y movilidad, de infraestructura y servicios, vivienda, medio ambiente y desarrollo productivo. Se propone, a su vez, mecanismos de gestión, que resulten favorables tanto para el interés público como para el privado. Las cuatro grandes operaciones estructurales que definen la planificación óptima del territorio para la comuna de Alvear son:

● 1. Ordenamiento de las áreas productivas y de servicio

Se identifican, fundamentalmente, tres grandes enclaves de localización industrial y productiva implantados a lo largo de los corredores más relevantes que estructuran la ciudad: la ribera del Paraná, la autopista Rosario- Buenos Aires y la A012. El marcado perfil industrial que esta configuración territorial le confiere a la localidad, marca el terreno a la hora de decidir la localización de futuros establecimientos de carácter productivo, incluso a escala del corredor.

Con el objetivo de clasificar las industrias de acuerdo al impacto ambiental generado e impedir la radicación de usos industriales por sobre usos residenciales y recreativos, se impulsa una política de regulación del uso del suelo y promoción de la radicación sostenible de empresas en áreas específicas.

● 2. Revalorización de los márgenes de los cursos de agua

En el marco del anteproyecto de "Ley de Ordenamiento Territorial de los frentes ribereños de los ríos Coronda y Paraná y de los arroyos San Lorenzo, Ludueña, Saladillo, Frías, Seco y Pavón", se plantea la realización del Plan Maestro del Frente Ribereño del Río Paraná Corredor Sur y el Plan Maestro del Frente Ribereño del Arroyo Frías, a través de los cuales, se proponen como objetivos principales: organizar adecuadamente los diferentes usos con el fin de garantizar una óptima coexistencia entre distin-

tas actividades; aprovechar la existencia de grandes espacios vacantes o con instalaciones obsoletas como áreas de oportunidad para una transformación urbanística; preservar las características topográficas, los componentes geográficos y los recursos naturales; prohibir el asentamiento de nuevos puertos e industrias en áreas urbanizadas o en sectores con valor ambiental; promover nuevas vías de acceso perpendiculares a los cursos de agua para actividades recreativas y liberar donde sea posible tramos ribereños para acceso público; reglamentar los usos para controlar la contaminación proveniente de las actividades productivas y el vertido de residuos; y, reordenar los asentamientos precarios en zonas de borde.

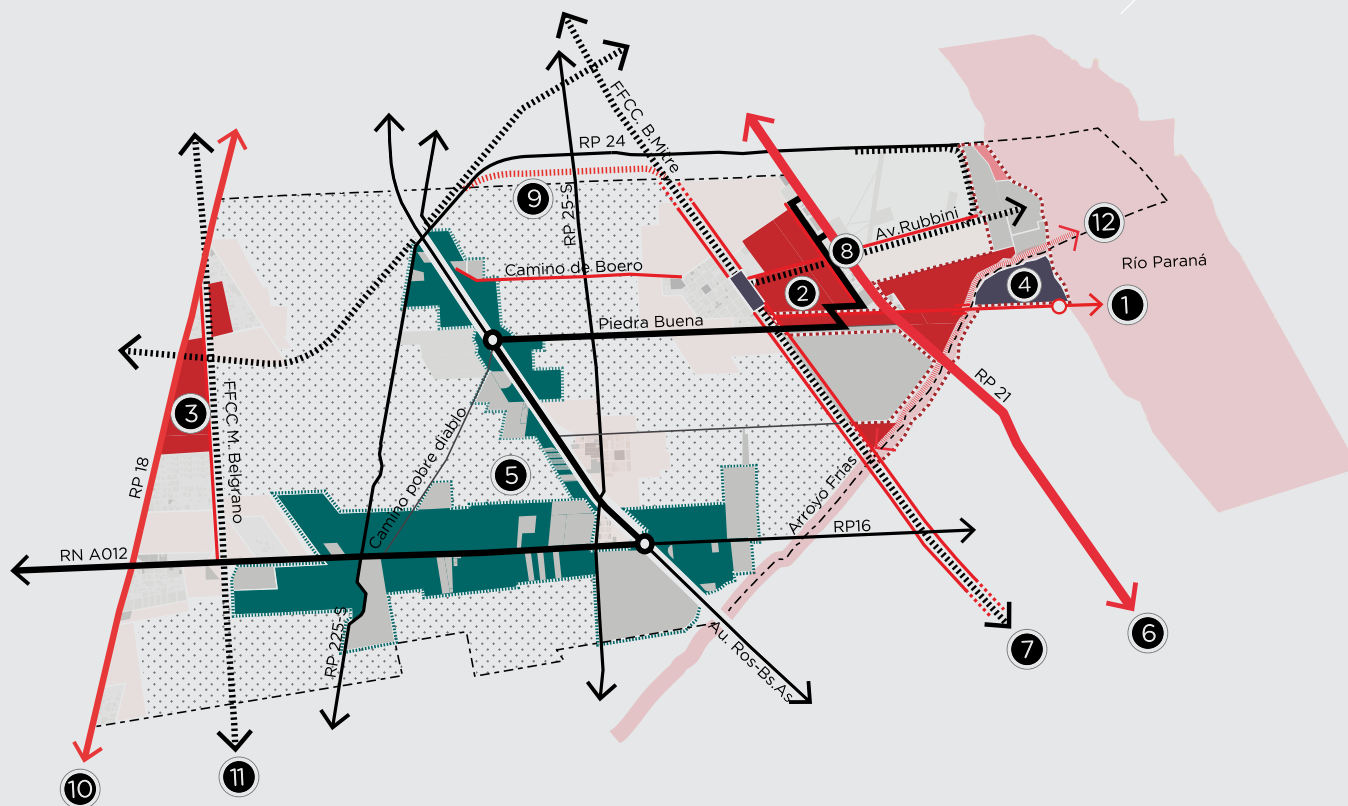
● 3. Integración de la estructura local

La presencia de un nuevo eje central ofrece la oportunidad de recomponer la estructura urbana y crear un área urbanizada estableciendo un nexo y recorrido extendido desde el arroyo hasta el corazón de la localidad. El desarrollo de este eje, permite incorporar nuevos espacios públicos, tipologías de vivienda diferenciadas (con variaciones tipológicas que generen diversidad frente a distintos posicionamientos urbanos) y usos comerciales y de servicio. Mediante la reestructuración de las vías urbanas se facilitará la creación de nuevos circuitos paisajísticos ubicados en sentido este-oeste, así como la generación de mejores accesos a la ribera pública.

● 4. Movilidad y Conectividad

A fin de integrar los distintos sectores de la localidad en una única planta urbana, se promueve una reorganización de la movilidad y del desarrollo de aquellos proyectos urbanos que confieran una lógica de cohesión a la comuna. La principal política a desarrollar es la reestructuración territorial incorporando mejoras estratégicas en la conectividad, tanto vial como ferroviaria, de cargas y de pasajeros.

La extensión del territorio de la localidad hace dificultosa una conexión razonable entre partes. Por ello, se pondrá énfasis en estructurar y consolidar aquellos núcleos que tienen una identidad ya establecida, debido a su tamaño y a su relevancia, como las nuevas urbanizaciones sobre la ruta provincial nº18. Para dicho eje, deberán consolidarse servicios más consistentes, gestionados de manera conjunta con las otras localidades intervinientes, mediante un Plan interjurisdiccional de desarrollo. En cuanto al casco histórico, la expansión hacia el polígono Astengo posibilitaría una continuidad física que aproxime el conjunto hacia el Corredor Sur, constituido por la ruta provincial nº21. En esta intervención, cobra especial significación la jerarquización de la Av. Rubbini.



PROYECTOS ESPECIALES

Renovación y áreas de expansión urbana

- ① Eje de conexión Ciudad-Río/Desarrollo residencial
- ② Desarrollo de expansión residencial
- ③ Desarrollo de expansión residencial R-18

Espacios libres, ambiente y patrimonio

- ④ Parque Metropolitano Alvear-Pueblo Esther

Infraestructuras y servicios

- ⑤ Eje industrial productivo

Jerarquización vial

- ⑥ Corredor metropolitano integrado RP n°21(articulación intercomunal)
- ⑦ Colectoras a las vías del FFCC B. Mitre
- ⑧ Av. Rubbini / Eje de reestructuración / expansión local
- ⑨ Nueva conexión ferroviaria
- ⑩ Plan Interjurisdiccional Metropolitano Corredor RP n°18
- ⑪ Colectora a las vías del FFCC M. Belgrano
- ⑫ Recuperación de ambas márgenes del arroyo Frías y acceso a la ribera

■ Renovación y reordenamiento urbano



—

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

Figuera, 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, noviembre de 2016.



Alvear



METROPOLITANA
UNIDAD DE PLANEACIÓN
Y GESTIÓN ESTRATÉGICA
ROSARIO



ECOM
ROSARIO | ENTE DE COORDINACIÓN
METROPOLITANA



**ESTRATEGIAS
LOCALES**
UN PLAN
METROPOLITANO

Acebal
Álvarez
Alvear
Arroyo Seco
Capitán Bermúdez
Coronel Domínguez
Empalme Villa Constitución
Figuera
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

SANTA
FE



DAMI



COMUNA ALVEAR