



RE

- 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

# Pueblo Esther

26 ESTRATEGIAS  
LOCALES UN PLAN METROPOLITANO



---

Vecinos y vecinas de Pueblo Esther,

Como Presidente Comunal los invito a participar activamente en estas primeras jornadas de trabajo, que nos permitirán debatir las principales estrategias y proyectos que formarán parte del Plan Urbano Local.

Los convoco a que pensemos juntos el futuro de nuestra localidad visualizando sus posibilidades de transformación urbanística con una mirada a 10 o 15 años. Esto no implica de modo alguno descuidar las urgencias que debemos resolver en el día a día, pero estamos convencidos que tomaremos mejores decisiones en el quehacer diario si tenemos en claro un proyecto a más largo plazo, si contamos con un plan.

Pueblo Esther ha crecido mucho en los últimos años, ha sido el lugar elegido, para descansar los fines de semana y también para vivir en forma permanente, por parte de muchas familias de nuestra región. Cuenta con un potencial muy grande dado por la presencia del río Paraná y del arroyo Frías. Dispone de terrenos ubicados en una posición estratégica que debemos resguardar, para generar una estructura urbana conformada por espacios públicos y un sistema vial acorde al desarrollo que hemos alcanzado. Queremos y necesitamos seguir ofreciendo las mejores condiciones de vida para que las familias decidan permanecer en la localidad.

Para debatir sobre ese futuro hemos seleccionado tres grandes ejes de reflexión: urbanización y vivienda, desarrollo de espacios libres y completamiento de infraestructuras y servicios. Al profundizar estas cuestiones estaremos visualizando también posibles proyectos estratégicos, que podremos impulsar junto a localidades vecinas, con una perspectiva metropolitana y regional. Existen importantes iniciativas a potenciar a partir de establecer consensos y pautar acciones comunes con otras comunas y municipios del Área Metropolitana de Rosario.

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.

Los invitamos entonces a participar, convencidos que esta experiencia marcará el rumbo a seguir para encausar positivamente la transformación urbana mejorando la calidad de vida de nuestra gente.

Martín Gherardi

Presidente Comunal de Pueblo Esther

---

## SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CORREDOR SUR

### FRENTE RIBEREÑO 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

### SISTEMA AMBIENTAL INTEGRADO ríos y arroyos

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

Arroyo Saladillo

Arroyo Frías

Arroyo Seco

### CORREDOR INTERURBANO RUTA 21

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



## 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:

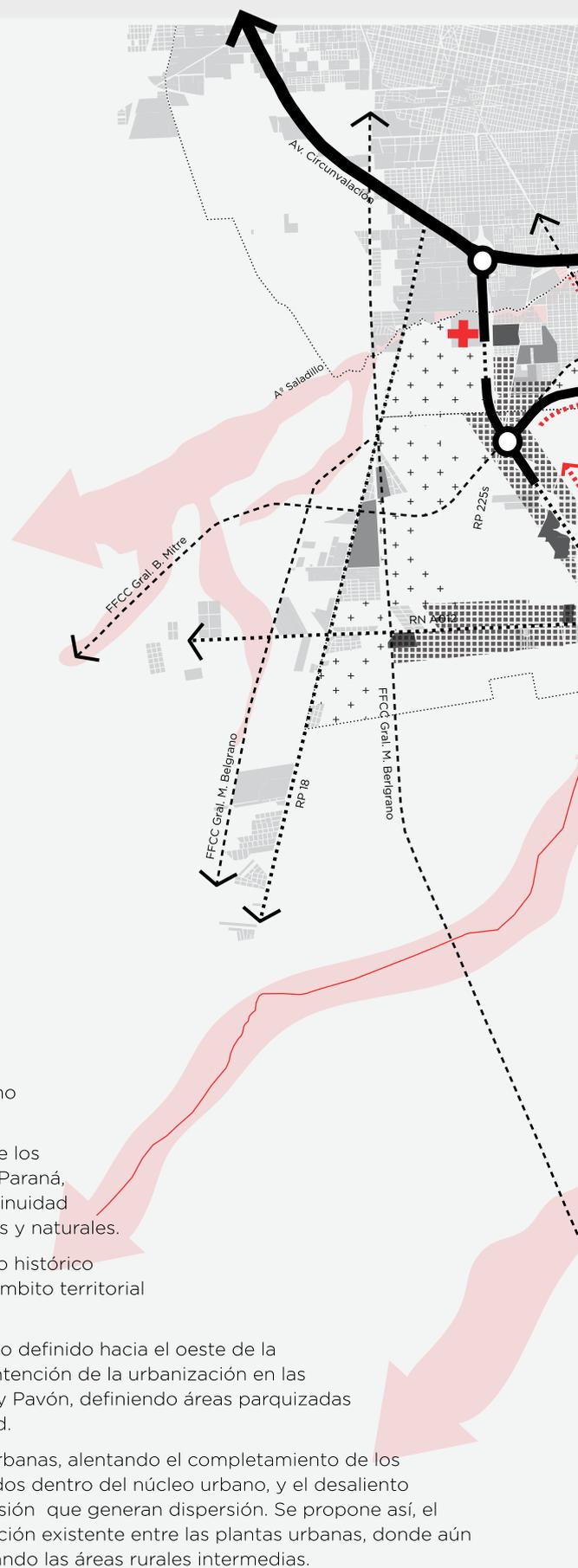
- La saturación de la ruta provincial n° 21 provocada, en parte, por la ausencia de planificación en la conformación de la estructura vial interna de las localidades y agravada por la circulación de transporte de carga, tendiendo a ocasionar accidentes y alta polución ambiental.
- La ocupación parcial 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 transporte 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

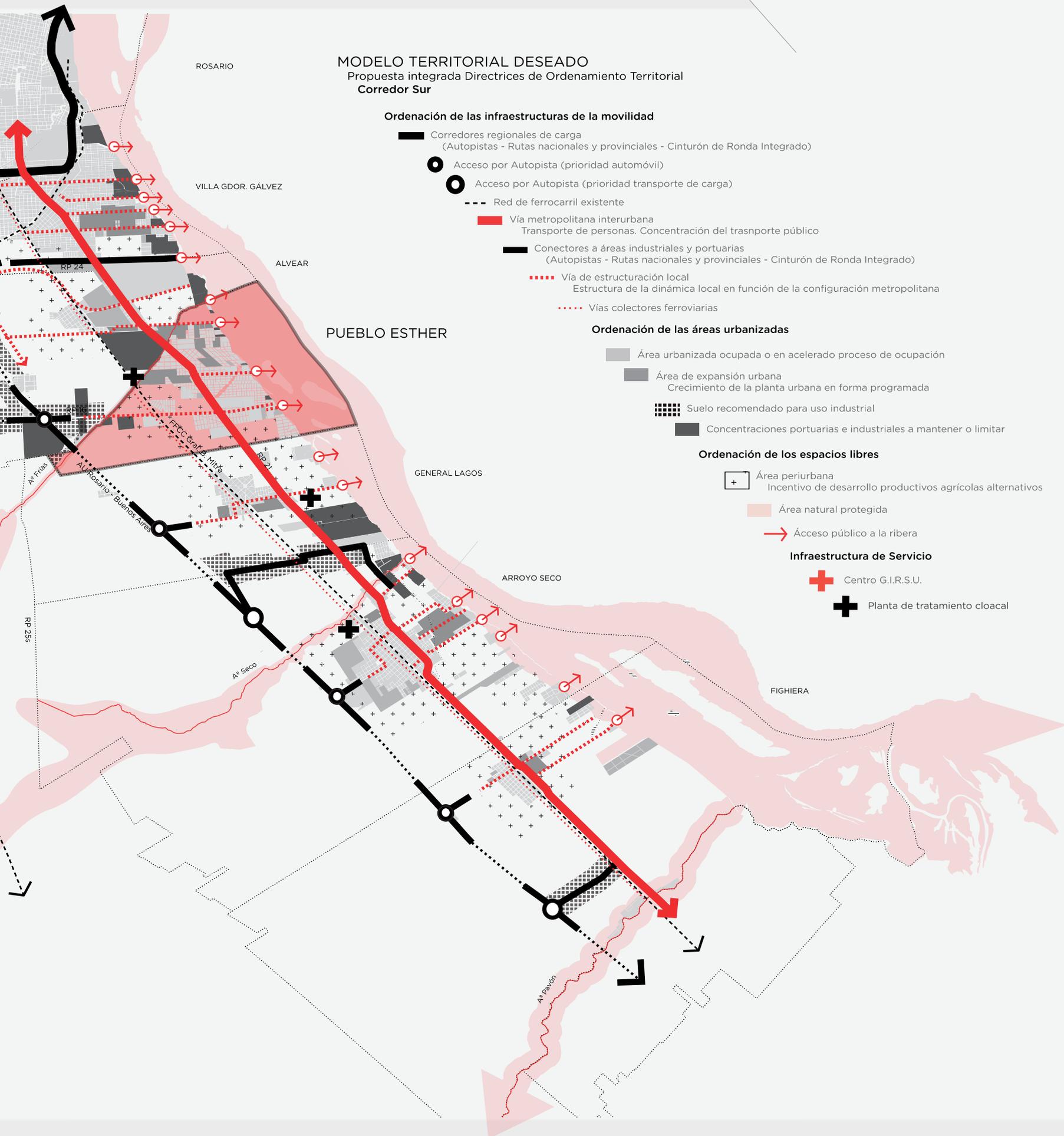
- Área urbanizada ocupada o en acelerado proceso de ocupación
- Área de expansión urbana (Crecimiento de la planta urbana en forma programada)
- Suelo recomendado para uso industrial
- Concentraciones portuarias e industriales a mantener o limitar

## 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 localidad de Pueblo Esther se localiza a 18 Km al sur de la ciudad de Rosario. Tiene una extensión territorial de 27 km<sup>2</sup>, siendo el 59% de suelo urbano (incluyendo trazados viales, ferroviarios y espacio público) y 41% de suelo rural. Su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 6,50 km<sup>2</sup>. Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 7.195 habitantes, con una variación intercensal relativa -2001/2010- del 38,70%. La densidad poblacional en su área residencial es de 1.107 hab./km<sup>2</sup>, mientras que en la totalidad del ejido alcanza los 266 hab./km<sup>2</sup>. Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Sur, Pueblo Esther aporta en cantidad de habitantes el 5,8%.

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

**1. Reorganizar los bordes ribereños.** Actualmente el frente fluvial se presenta como una sucesión de fragmentos inconexos. Para abordar esa problemática, se plantea potenciar el espacio público como recurso de acceso, focalizando las intervenciones en la ribera del Paraná, que presenta tramos de gran atractivo. El balneario público, localizado en el borde sur, y la desembocadura del arroyo Frías, al norte de la localidad, se presentan como sitios particulares y de gran potencial que cuentan con un gran encanto natural. Además, se torna fundamental garantizar la continuidad de los trazados para un sistema vial coherente y fluido.

**2. Conformar un nuevo eje central de estructuración urbana.** Ante la oferta de suelo vacante estratégicamente localizado, se plantea conformar un nuevo eje central que vincule un área recreativa (a localizar sobre el borde del arroyo) con el corazón de la ciudad. Históricamente, la expansión de la planta urbana de la comuna se ha desarrollado en torno a la ruta provincial n° 21 y frente a la ribera. Esta configuración ha liberado una franja interior caracterizada por la presencia de parcelas con quintas o vacantes de uso, mientras que el suelo consolidado resultante se conformó como simple sucesión de loteos sin criterios de planificación. El descuido por los trazados, la falta de equipamiento e infraestructura de ese crecimiento y la falta de acceso a la barranca y al río, son algunos de los factores que precipitan la reestructuración urbana. El desarrollo de un nuevo eje central estructurador permitiría, además, fortalecer su perfil residencial afirmando su rol en la escala metropolitana del corredor.

**3. Potenciar adecuadamente el uso productivo agroecológico.** Especialmente en las áreas de huertas o suelo de uso rural periurbano, reconociendo en la producción frutihortícola una fuente de trabajo y desarrollo fundamental en la localidad. Para ello se propone categorizar los suelos y reconocer “parcelas de valor ambiental productivo”.



# Pueblo Esther



# URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

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

1

RioParaná



## POTENCIALIDADES

Pueblo Esther conserva la identificación independiente de su núcleo urbano, gracias a la presencia de áreas rurales que circunda y distancia a las plantas urbanas de las otras localidades, lo cual constituye una potencialidad a mantener. Otra de las mayores fortalezas de esta comuna radica en la oferta de condiciones especiales para la radicación de vivienda, que satisfaga en alguna medida la demanda existente en el Área Metropolitana de Rosario, y la presencia de importantes parcelas con suelo vacante de uso, ubicadas en una posición estratégica con respecto al área urbanizada y en relación con los frentes ribereños del río Paraná y el arroyo Frías. Esta condición representa una oportunidad para desarrollar nuevos programas de vivienda, enmarcados en un proyecto de carácter integral capaz de generar situaciones de nueva centralidad.

## PROBLEMAS

- Fragmentación territorial debido al crecimiento urbano que se dio como producto de la suma de loteos individuales y que ha dejado como resultado la existencia de dos partes escindidas de ciudad: una porción con eje en la ruta n° 21 y otra que se extiende sobre la ribera del río Paraná.
- Fragmentación del frente fluvial por diversas residencias privadas, equipamientos y enclaves productivos. En la desembocadura del arroyo Frías se destaca la presencia de un grupo de pobladores que vive en condiciones precarias utilizando la pesca como modo de sustento económico.
- Presencia de zonas de producción agrícola, ubicadas en el interior de la planta urbana, que fragmentan el desarrollo urbano y generan un impacto ambiental negativo por la aplicación de agroquímicos.
- Falta de centralidad de la localidad, a pesar de haber incorporado mucha población en los últimos años y de haber extendido su planta urbana.



- Áreas industriales
  - Dispersión y discontinuidad de las áreas urbanizadas
  - Infraestructuras que fragmentan la planta urbana
  - ▭ Asentamientos irregulares
  - ⊙ Actividades industriales conflictivas con respecto al área residencial
- Equipamientos existentes**
- ① Anfiteatro Municipal
  - ② Casa de Retiro
  - ③ Camping Municipal
  - ④ Polideportivo Municipal
  - ⑤ Centro Cultural Pueblo Esther





## ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La principal actividad de Pueblo Esther, ha estado fuertemente ligada al trabajo frutihortícola; cuando esta actividad empezó a decaer, el suelo productivo fue cediendo lugar a las urbanizaciones residenciales. Por su perfil predominantemente residencial, se despliega una actividad comercial de proximidad de cierta relevancia, situada principalmente en el eje de la ruta provincial N° 21 y, en menor escala, sobre el borde costero del Río Paraná y sobre la ruta provincial N° 16, antes del arroyo Frías y en proximidad a la autopista. En lo que refiere a la actividad industrial, actualmente se está iniciando la promoción del eje compuesto por la ruta provincial N° 16 para el desarrollo industrial, en continuidad con lo establecido por la localidad vecina de Alvear, y a casi veinte años de sancionada la Ley provincial N° 11.285 (destinada a la promoción de la radicación de la industria metalmecánica), se estima conveniente una modificación a la delimitación establecida por dicha norma. Se establecen así, las siguientes estrategias de transformación:

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

- Redefinición del eje metalmecánico Alvear-Pueblo Esther. Se propone redefinir los límites de dicha zona industrial, expandiéndola en un eje definido entre el límite sur del distrito de Alvear y el arroyo Saladillo, aprovechando el impacto producido por las nuevas colectoras, la autovía ruta nacional A012 y la ruta provincial N° 16. Esta localización, bastante alejada de la planta urbana,

permite dar una respuesta a las implantaciones industriales sin impactar en el desarrollo urbano.

- Traslado progresivo y concertado de las industrias areneras localizadas sobre la ribera del río Paraná, favoreciendo el tránsito fluido de vehículos, excluyendo la carga y resolviendo problemas de yuxtaposición con usos residenciales incompatibles.
- 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

- Organización de los procesos de urbanización y completamiento de los tejidos residenciales mediante la consolidación de la planta efectivamente urbanizada y el completamiento de los vacíos intersticiales localizados en su interior, evitando los procesos expansivos que generan dispersión y adoptan la forma de enclaves residenciales autónomos.
- Generación de un eje de nueva centralidad en el corazón de la localidad aprovechando los vacíos existentes.
- Restricción a la urbanización en el territorio definido hacia el oeste de las vías del Ferrocarril Gral. Mitre.
- Ordenamiento y contención de la urbanización en las riberas del arroyo Frías definiendo áreas parquizadas y de protección de la biodiversidad.
- 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.
- Reordenamiento e intervención sobre los asentamientos informales existentes, a través del desarrollo de Áreas de Interés Social.



- Definición de nuevas políticas de transformación**
- Consolidación del suelo urbano
  - Expansión planificada
  - Áreas de reordenamiento y reestructuración
  - 1 Proyecto Especial Alvear-Pueblo Esther (acceso a la ribera)

**Infraestructuras y grandes equipamientos existentes**

- 1 Anfiteatro Comunal
- 2 Administración Comunal
- 3 Camping Comunal
- 4 Polideportivo Sindicato de Seguro
- 5 Polideportivo
- 6 Aerodromo
- 7 Centro Cultural Pueblo Esther
- 8 Centro de Salud
- Industrias existentes
- 9 Astillero UABL
- 10 Parque Industrial Alvear

# ESPACIOS LIBRES

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

# 2



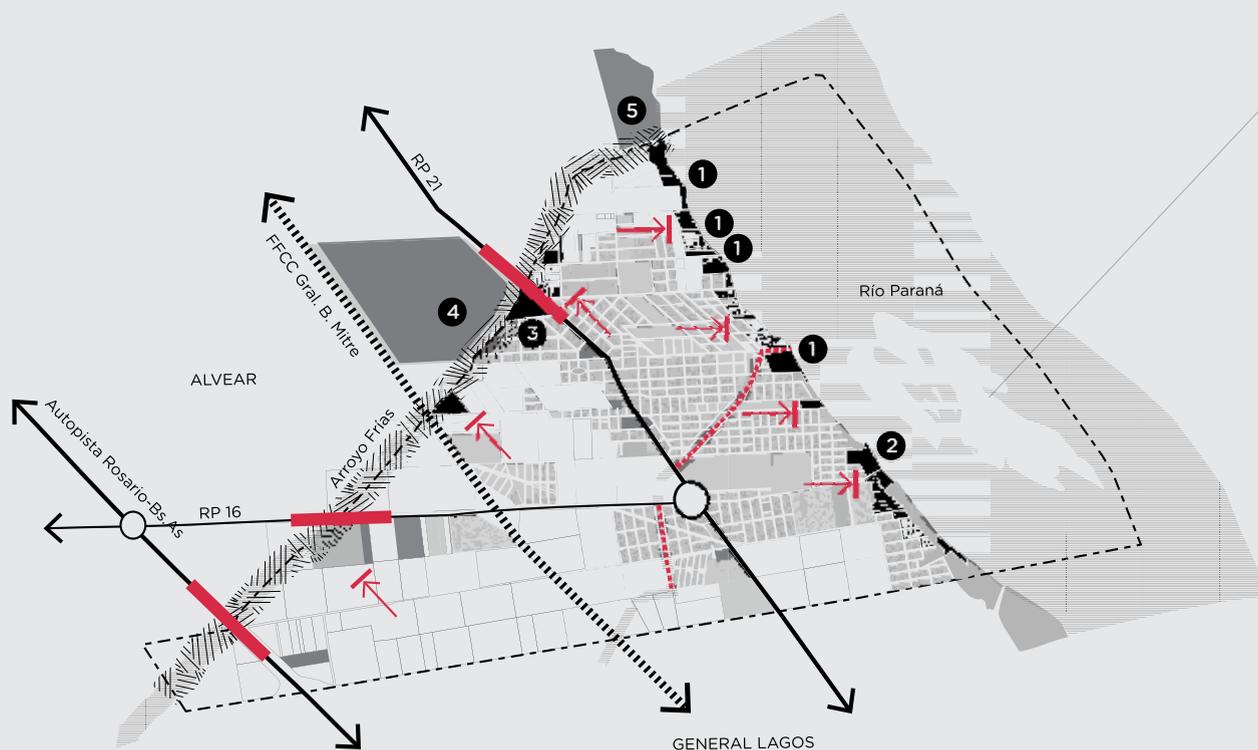
## POTENCIALIDADES

La comuna de Pueblo Esther presenta grandes potencialidades en torno a sus espacios libres. En primer lugar, se destaca el gran valor paisajístico del extenso frente fluvial que posee por la ribera del río Paraná, borde este del poblado, y la ribera sur del arroyo Frías, corredor verde y límite noroeste de la localidad. Ambos conservan un gran atractivo turístico-recreativo.

Por otro lado, debe mencionarse la presencia de una cañada que atraviesa las áreas residenciales, constituyendo un recurso potencial para generar un recorrido de penetración hasta la ribera. Además de la forestación de dichas riberas, la comuna presenta otras áreas forestadas de gran relevancia en el interior de la planta urbana, como la existente en el Barrio Vernazza. Se destacan diversos sitios y edificios de valor ambiental y paisajístico, con capacidad de configurar una estructura de espacios públicos. Por ejemplo, se distinguen: el predio del Club Gimnasia y Esgrima, sobre la ruta n° 21; el predio de la Casa de Retiro Santo Domingo, sobre el Paraná; y el sector del camping comunal, también sobre el río.

## PROBLEMAS

- Fragmentación del frente fluvial del río Paraná por la presencia yuxtapuesta de enclaves productivos, equipamientos y residencias privadas, que dificultan tanto la existencia de recorridos ribereños continuos como el desarrollo de espacios públicos ribereños y miradores.
- Falta de saneamiento del arroyo Frías y afectación de los humedales por el volcado de residuos urbanos.
- Vulnerabilidad ambiental por la contaminación que produce una fábrica de aceites ubicada sobre el arroyo Frías, dentro del Parque Industrial de la comuna de Alvear.



- Fragmentación del frente fluvial
  - ▨ Volcado de efluentes sin tratamiento
  - Inaccesibilidad al río y al arroyo
  - Infraestructuras que cortan el arroyo
  - Cañada atravesando la plata urbana
- Actividades productivas en contacto con los frentes ribereños
- 1 Areneras
  - 2 Astillero UABL
  - 3 CINA Frío
  - 4 Johnson Controls
  - 5 Parque Industrial Alvear
  - 6 Ultrapetrol Alvear





## ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La presencia del arroyo Frías como uno de los soportes del gran sistema verde metropolitano, del gran espacio verde conocido como Vignaduzzi, como gran pulmón verde a preservar y potenciar, y del río Paraná, como recurso ambiental excepcional y canal de acceso a los principales establecimientos portuarios, la presencia de la cañada; hacen factible pensar en las siguientes estrategias

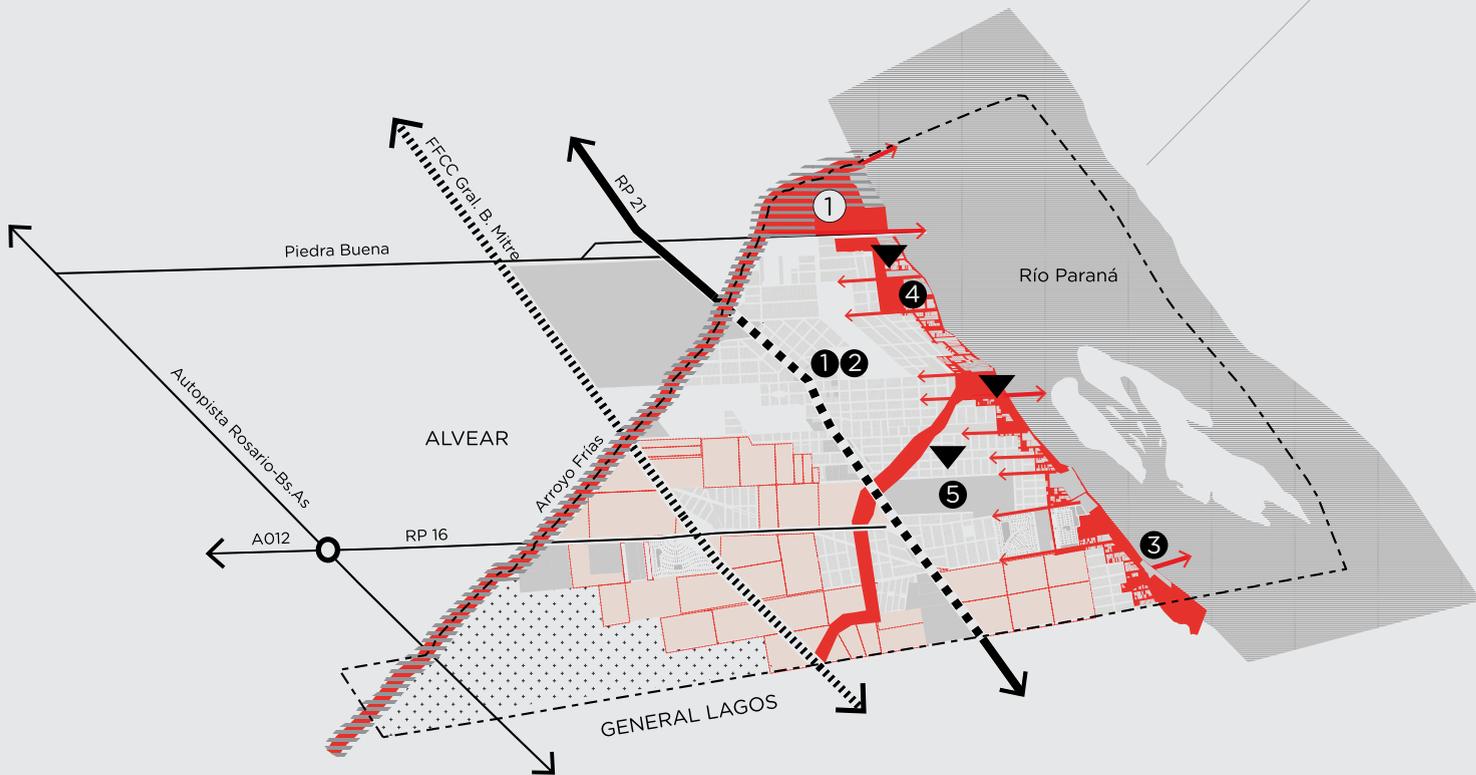
### 1. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes

- Recuperación de las márgenes de los cursos de agua (arroyo Frías, cañada y río Paraná). La actuación en el curso del arroyo deberá incorporar un programa de usos para vincular a las dos localidades limítrofes y generar nuevos espacios públicos proponiendo espacios naturales reconocibles. Se incluirán: el control de los efluentes de las industrias, la eliminación de basurales y acciones de parquización.

- El avanzado desarrollo urbanístico de la ribera del Paraná, de alto potencial paisajístico, demandará la elaboración de una propuesta que promueva la accesibilidad pública y mejore la convivencia de las áreas residenciales/recreativas con los usos productivos ya instalados.
- Creación de un parque metropolitano vinculado a la recuperación de los bordes del arroyo Frías y de los espacios de interés localizados sobre la ribera del río Paraná. El mismo se debe vincular con una serie de intervenciones a nivel metropolitano, con la intención de generar un sistema integrado de parques a escala regional.
- Preservación de un corredor verde central de reestructuración urbana.
- Puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en la jurisdicción de la comuna de Pueblo Esther. En especial, se destaca el predio de la Casa de Retiro Santo Domingo, el barrio Vernazza y la ex-estancia Onkel.

### 2. Protección de las áreas rurales

- Definición pormenorizada de las áreas periurbanas, que se constituyen como límite y resguardo de los centros urbanos. Se prevé destinar estas áreas, ubicadas en los bordes de las localidades, 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. Se fomenta, especialmente en estos sectores, a la agroecología, a fin de minimizar los impactos ambientales negativos.
- Calificación como "Área Rural" a la gran extensión de suelo no urbanizado que se dispone hacia el oeste de la vía del Ferrocarril General Mitre y a las áreas verdes intersticiales localizadas entre localidades, aún presentes a lo largo del corredor vial de la ruta provincial N° 21. En ese sentido, se plantea también la recalificación de áreas involucradas a proyectos de urbanización que en 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 n° 21 en su tramo urbano
- 1 Preservación del área Vignaduzzi
- Desarrollo urbanístico de la ribera del Corredo Sur

Protección de las áreas rurales

- Suelo rural
- Suelo periurbano para huertas

Infraestructuras y grandes equipamientos existentes

- 1 Anfiteatro Comunal
- 2 Polideportivo
- 3 Camping Comunal
- 4 Polideportivo Sindicato del Seguro
- 5 Aerodromo

# INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3

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



## POTENCIALIDADES

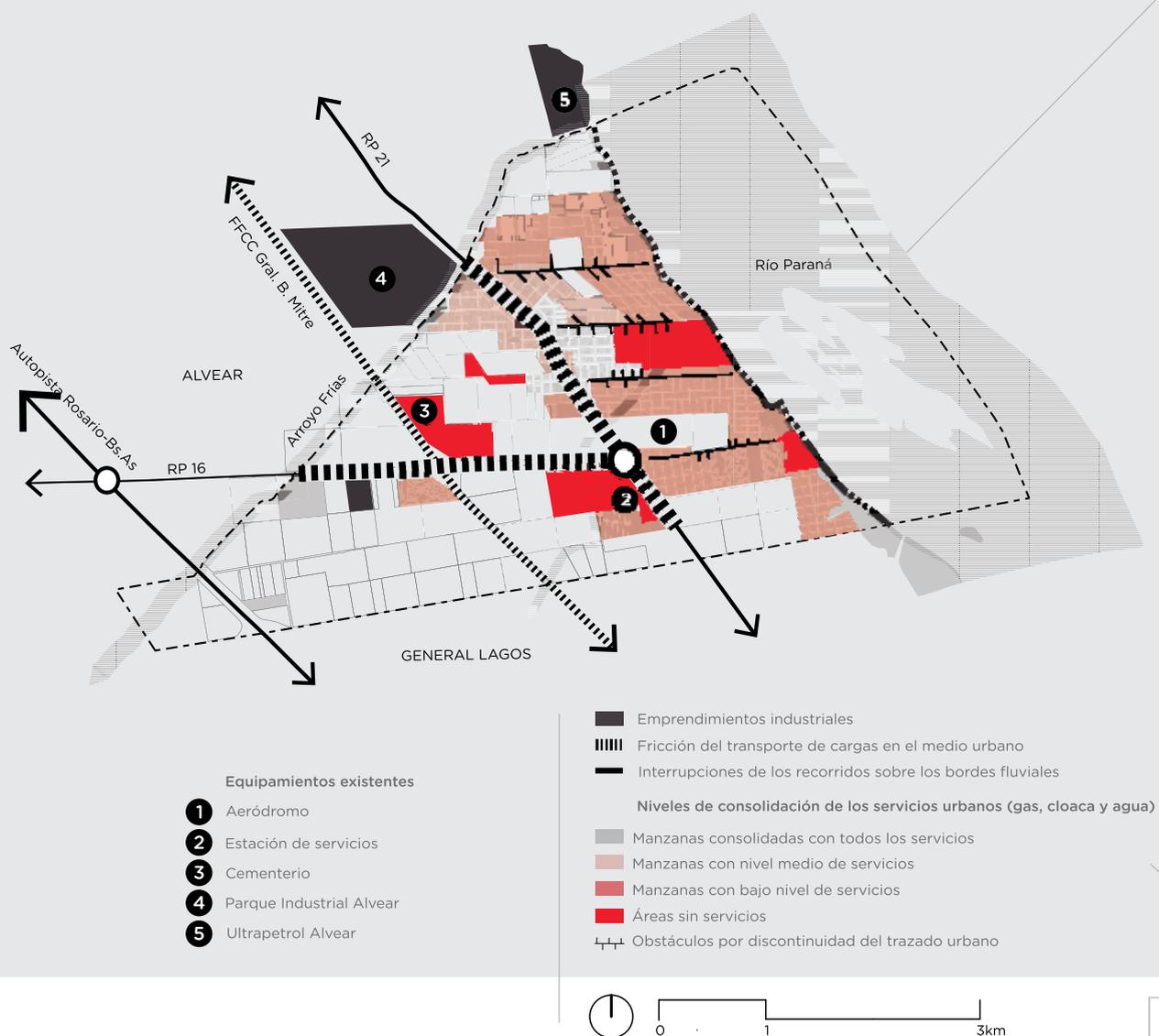
La comuna de Pueblo Esther presenta diversas fortalezas en torno a sus infraestructuras de transporte, que posibilitan una gran conexión tanto con Rosario como con el resto de las localidades del Corredor Sur, se destacan: el FFCC Gral. B. Mitre, que atraviesa su jurisdicción, los corredores viales principales (la ruta provincial N° 21, la ruta provincial N° 16, los principales accesos a la localidad y la autopista Rosario-Buenos Aires junto con la ruta nacional A012, que bordea el área metropolitana uniendo las autopistas y rutas provinciales del sector). Se suman a esta estructura jerárquica los corredores secundarios (como las calles transversales que vinculan la ruta provincial N°21 con el río Paraná y la ruta secundaria paralela al FFCC Gral. B. Mitre) y las principales calles de la ciudad que posibilitan una red articulada para el sistema de movilidad.

## PROBLEMAS

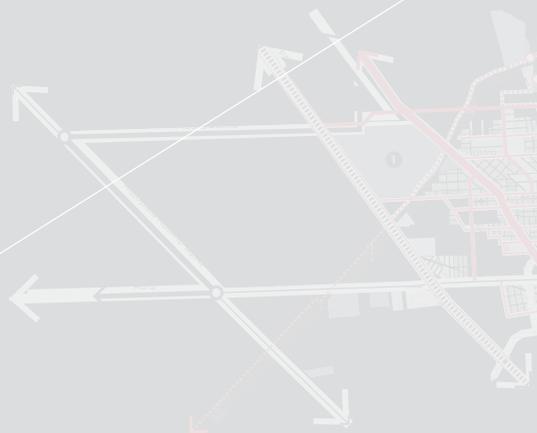
- Gran conflictividad en el sistema de movilidad, tanto de cargas como de pasajeros. La ruta N° 21 termina actuando como único medio de conexión entre las partes. A partir de esto, todos los modos y motivos de viajes se concentran desordenadamente sobre este eje. Esta convivencia inadecuada de modos implica una difícil yuxtaposición entre el tránsito pasante y el intra-urbano que, al extender recorridos innecesarios por el desorden de los trazados viales internos, induce al uso excesivo del automóvil individual. Pueblo Esther (de impronta residencial suburbana) precisa la traslación de la movilidad de las cargas por circuitos alternativos a la ruta N° 21 que no entorpezcan el uso propio de una avenida urbana.
- El ingreso por la ruta provincial n°16 del transporte de carga (en continuación con la A012) que impacta en el corazón de la localidad.
- Complicaciones por la disposición desarticulada de los trazados que generan fragmentos urbanos inconexos. Las

trazas jerarquizadas se desarrollan en sentido este-oeste, tomando como tronco articulador a la ruta N° 21. Por fuera de esa conexión no existen otras vinculaciones en sentido norte-sur; agravan esta situación las interrupciones de las calles de menor jerarquía, que surgen como producto de la falta de planificación de los diferentes loteos, aprobados en momentos diferentes.

- La ciudad carece de un recorrido vial ribereño continuo y de otro paralelo al borde del arroyo Frías; ambos de gran importancia para el desarrollo futuro de la localidad.
- Carencia de infraestructuras y servicios: un 95% de la planta urbana no cuenta con red cloacal, el servicio de gas cubre el 56% de la planta urbana y el servicio de agua potable cubre sólo el 19%. Asimismo, sólo el 15% de los trazados se encuentran pavimentados, el 18% tienen mejorado y el 67% son de tierra



# 3



## ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La autopista Rosario-Buenos Aires, la ruta N° 21, el sistema vial y el frente ribereño del Paraná, 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

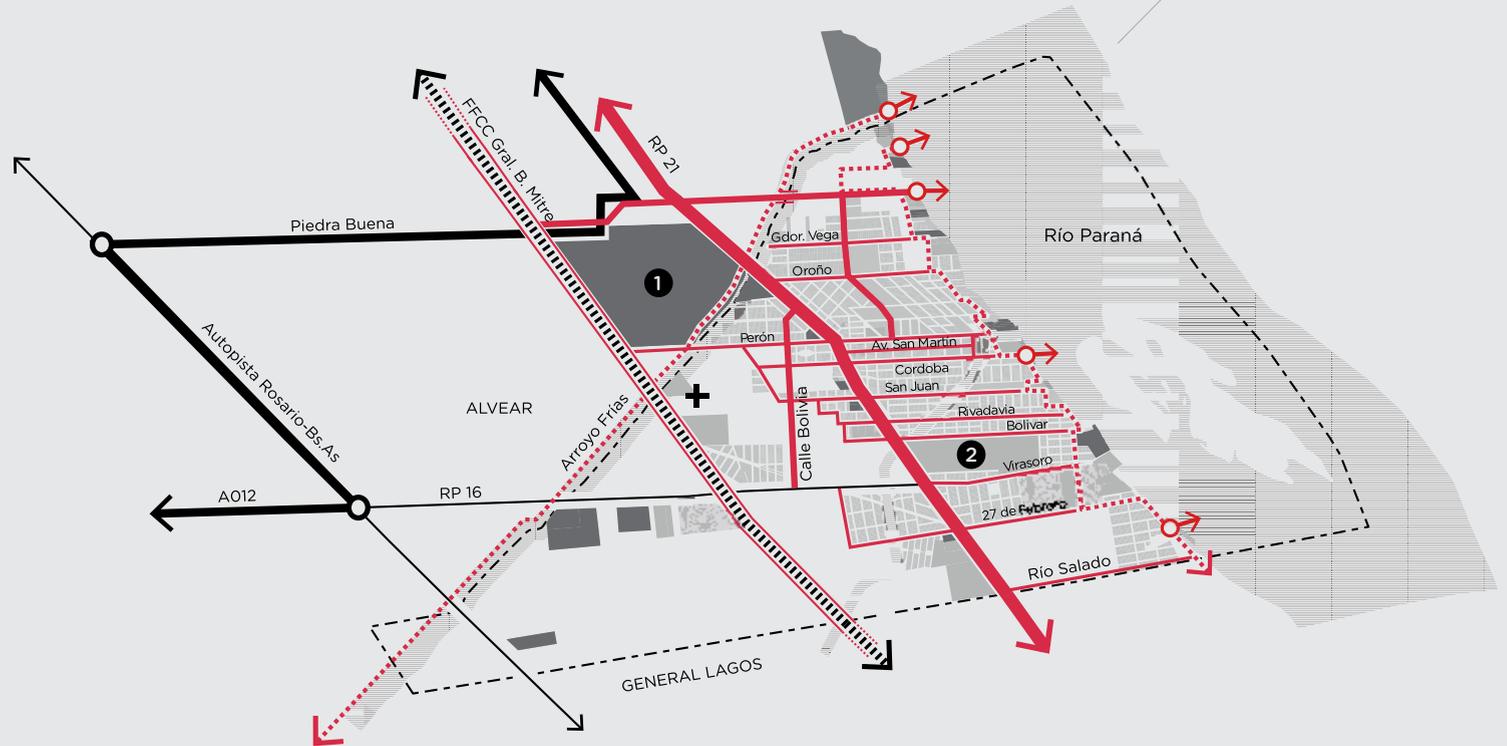
- Desarrollo más eficiente de la movilidad a través de la canalización del transporte de cargas, evitando el paso de camiones dentro de la planta urbana y re-direccionando su circulación hacia autopistas, rutas provinciales y nacionales. Eliminación del transporte de carga sobre la ruta provincial n°21 y la ruta provincial n°16.
- Consolidación del corredor interurbano de la ruta provincial N° 21, cambiando su carácter de “ruta” a “avenida interurbana”. Se alienta su transformación, por tramos, en boulevard arbolado con la instalación de los semáforos necesarios para organizar el cruce este-oeste y eliminar el carácter de barrera que tiene en estos momentos.
- Apertura de nuevas calles paralelas a los cursos de agua existentes -especialmente el arroyo Frías- aprovechando

do su llegada franca a la ribera del río Paraná, a través de la planta urbana; generando circuitos paisajísticos este-oeste y de acceso a la ribera pública. Estos circuitos permitirán remediar la excesiva fragmentación del entramado de calles y favorecer la accesibilidad a las riberas altas y bajas del río Paraná. Además de promover una relación franca con un entorno paisajístico privilegiado, estas acciones incrementarán la dotación de espacios verdes urbanos. Sobre el Frías deberá contemplarse estrategias para la recuperación integral del curso de agua.

- Revalorización de las vías de 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 los caminos ubicados en sentido este-oeste, que actualmente sirven de ingreso a la localidad (especialmente Oroño, Perón, Córdoba, San Juan, Rivadavia y Bolívar).
- Articulación intercomunal como alternativa a las vías regionales de comunicación, en especial a través del corredor urbano Alvear-Pueblo Esther (acceso a la ribera) y del corredor interurbano ribereño del Paraná. La construcción de un puente permitirá conectar ambos márgenes del arroyo Frías, consolidando un paso directo desde el casco histórico de Alvear hasta la costa.
- Generación de un eje articulador central de nueva movilidad en sentido norte- sur.

### 2. Dotación de infraestructura y servicios

- Promoción, a través de un desarrollo gradual, de la provisión de agua, desagües cloacales y conexión de gas para la planta urbana de la localidad. Asimismo, se propone un esquema de mejoras y pavimentación de calzadas.



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
- Nudos viales
- ➔ Nuevos accesos, conexiones y bajadas al río y arroyo

Infraestructura, servicios y equipamientos existentes

- Industrias
- + Planta de tratamiento cloacal
- ① Parque Industrial Alvear
- ② Aeródromo

## MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

### Grandes operaciones estructurales

Frente a los desafíos y potencialidades que presenta la comuna de Pueblo Esther, esta localidad asume el compromiso de encauzar tanto el desarrollo local como propiciar simultáneamente el desarrollo metropolitano, de acuerdo a las Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT) definidas para el Área Metropolitana de Rosario (AMR), acordadas en Mayo de 2014 por los intendentes y presidentes comunales integrantes del ECOM. En este sentido, se propone como estrategia general, priorizar cuatro grandes operaciones estructurales:

- **1. El frente costero del Paraná**

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, a través del cual, se proponen como objetivos principales: organizar adecuadamente los diferentes usos con el fin de garantizar una óptima coexistencia entre distintas actividades; aprovechar la existencia de grandes espacios vacantes o con instalaciones obsoletas como áreas de oportunidad para una transformación urbanística; preservar las características topográficas, la geografía 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 el desarrollo de 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 localizados en zonas de borde, mediante la construcción de nueva vivienda.

- **2. El sistema del arroyo Frías**

En el marco del mismo anteproyecto de ley, también se propone la realización del Plan Maestro del Frente Ribereño del Arroyo Frías, a fin de preservar las condiciones ambientales de gran relevancia y abogar por la conservación de sus características topográficas y ambientales en el suelo rústico o rural predominante. Este plan engloba una serie de proyectos concretos con el objetivo de plantear políticas de conservación, recuperación y mejoramiento para rehabilitar los elementos del medio natural que actualmente se encuentran degradados o en peligro de degradación.

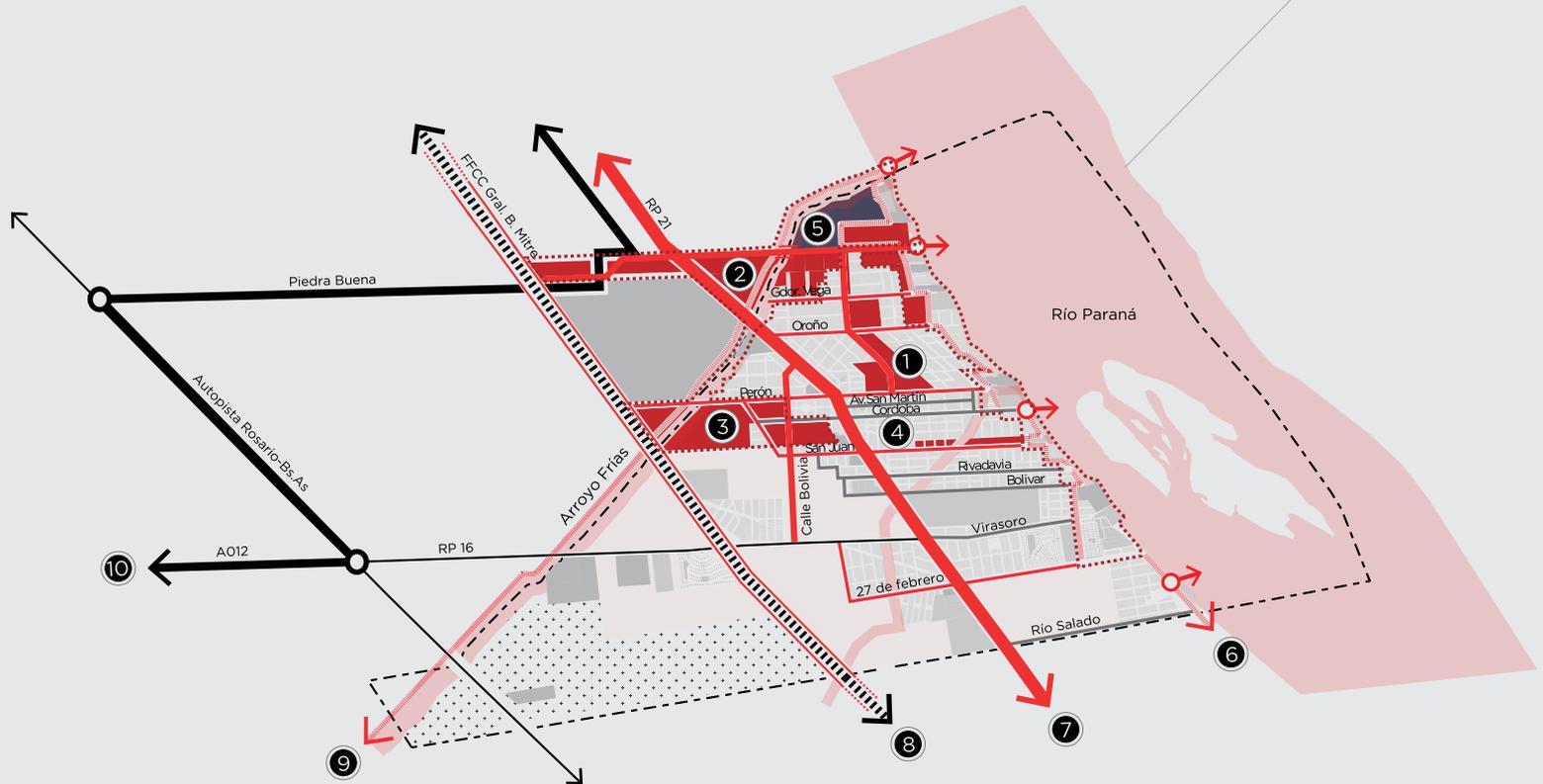
- **3. La nueva centralidad local**

La presencia de un nuevo eje central ofrece la oportunidad de recomponer la estructura urbana y crear un área urbanizada y corredor verde central estableciendo un nexo y recorrido extendido desde el arroyo hasta 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, utilizando inclusive el potencial que presenta la cañada.

- **4. Los ejes de integración y conectividad**

A fin de integrar los distintos barrios de la ciudad en una única planta urbana, se promueve una reorganización de la movilidad y del desarrollo de proyectos urbanos que confieran una lógica de cohesión al municipio. La principal política a desarrollar es la reestructuración territorial incorporando 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 nuevas infraestructuras y servicios, capaces de reformular el entorno inmediato con la perspectiva de la accesibilidad.

En este marco se plantea la conformación de un nuevo eje central de conectividad norte-sur y reestructuración de la planta urbana.



- Renovación y áreas de expansión urbana
- ① Área central de estructuración urbana/Desarrollo residencial
- ② Proyecto Especial Alvear-Pueblo Esther
- ③ Desarrollo de expansión residencial
- ④ Desarrollo de expansión residencial
- Área de reordenamiento y reestructuración sobre el frente ribereño

**■ Espacios libres, ambiente y patrimonio**

- ⑤ Parque Metropolitano Alvear-Pueblo Esther
- Suelo rural periurbano
- Suelo rural

**Jerarquización vial**

- ⑥ Recorrido costero sobre frente ribereño
- ⑦ Corredor metropolitano integrado RP n°21(articulación intercomunal)
- ⑧ Colectoras a las vías del FFCC B. Mitre
- ⑨ Recuperación de ambos márgenes del arroyo Frías y acceso a la ribera
- ⑩ Transformación del carácter la RP16, eliminación tránsito de carga
- Nuevas trazas y revalorización de las vías de estructuración existentes
- ↔ Accesos conexiones y bajadas al río



---

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, noviembre de 2016.



# Pueblo Esther



METROPOLITANA  
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
Y GESTIÓN ESTRATÉGICA  
ROSARIO



ECOM  
ROSARIO | ENTE DE COORDINACIÓN  
METROPOLITANA

SANTA  
FE



DAMI



COMUNA  
Pueblo Esther



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