



GR

- 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

# Granadero Baigorria

26 ESTRATEGIAS  
LOCALES UN PLAN METROPOLITANO



---

Estimados vecinos y vecinas de Granadero Baigorria,

Es un orgullo para nuestra ciudad poder invitarlos a participar de las jornadas que se realizarán para debatir el futuro Plan Urbano Local. Una herramienta fundamental para poder garantizar mejores condiciones de vida, en el mediano y largo plazo.

Este proyecto, necesita de la colaboración de los principales actores de Granadero Baigorria, los profesionales, las instituciones, las empresas y el Estado local. Cada integrante de la mesa de diálogo podrá aportar sus conocimientos y experiencias para poder conformar un proyecto inclusivo y novedoso.

La Municipalidad, es un grupo de vecinos organizados, la gestión que llevamos adelante dura cuatro años, por eso, es muy importante, legar un Plan Urbano que pueda ser sostenido en el tiempo.

En las reuniones se darán detalles sobre el trabajo que está realizando el Ente de Coordinación Metropolitana, con los diferentes proyectos que se ejecutan, el rol del Corredor Norte, y la trascendencia que tiene para Granadero Baigorria, contar con un Plan Urbano Local. Esto se realiza en el marco del Programa “26 Estrategias locales, un Plan Metropolitano”, en el que participan, también, diferentes instituciones coordinadas por el ECOM, como Conicet, Inta, el Colegio de Arquitectos y la Universidad Nacional de Rosario.

El acompañamiento de estas organizaciones, abre las puertas al aporte de profesionales especialistas en la materia, que conforman equipos técnicos para brindar herramientas en la confección de este importante proyecto.

A su vez, la implementación de este proyecto, forma parte del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior DAMI, dentro del ministerio de Interior, Obras Públicas y Vivienda, del gobierno nacional, y cuenta con financiación del Banco Interamericano de Desarrollo y gobierno de la provincia de Santa Fe.

La participación de los vecinos, en este Plan Urbano Local, permitirá darle mayor trascendencia, nos ayudará a pensar a Granadero Baigorria, mirando al futuro, con la certeza de que todos estarán incluidos.

**Ingeniero Adrián Maglia**

Intendente de Granadero Baigorria

---



- 
- 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–**  
Intendenta 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, Intendenta 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 Carezo  
Pueblo Andino, Presidente Comunal Juan Carlos Palotti  
Pueblo Esther, Presidente Comunal Martín 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, Intendenta Mónica Fein (Presidenta)

—

Edición, marzo de 2017.

—

Estimados vecinos y vecinas de Granadero Baigorria,

Es un orgullo para nuestra ciudad poder invitarlos a participar de las jornadas que se realizarán para debatir el futuro Plan Urbano Local. Una herramienta fundamental para poder garantizar mejores condiciones de vida, en el mediano y largo plazo.

Este proyecto, necesita de la colaboración de los principales actores de Granadero Baigorria, los profesionales, las instituciones, las empresas y el Estado local. Cada integrante de la mesa de diálogo podrá aportar sus conocimientos y experiencias para poder conformar un proyecto inclusivo y novedoso.

La Municipalidad, es un grupo de vecinos organizados, la gestión que llevamos adelante dura cuatro años, por eso, es muy importante, legar un Plan Urbano que pueda ser sostenido en el tiempo. En las reuniones se darán detalles sobre el trabajo que está realizando el Ente de Coordinación Metropolitana, con los diferentes proyectos que se ejecutan, el rol del Corredor Norte, y la trascendencia que tiene para Granadero Baigorria, contar con un Plan Urbano Local. Esto se realiza en el marco del Programa "26 Estrategias locales, un Plan Metropolitano", en el que participan, también, diferentes instituciones coordinadas por el ECOM, como Conicet, Inta, el Colegio de Arquitectos y la Universidad Nacional de Rosario.

El acompañamiento de estas organizaciones, abre las puertas al aporte de profesionales especialistas en la materia, que conforman equipos técnicos para brindar herramientas en la confección de este importante proyecto.

A su vez, la implementación de este proyecto, forma parte del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior DAMI, dentro del ministerio de Interior, Obras Públicas y Vivienda, del gobierno nacional, y cuenta con financiación del Banco Interamericano de Desarrollo y gobierno de la provincia de Santa Fe.

La participación de los vecinos, en este Plan Urbano Local, permitirá darle mayor trascendencia, nos ayudará a pensar a Granadero Baigorria, mirando al futuro, con la certeza de que todos estarán incluidos.

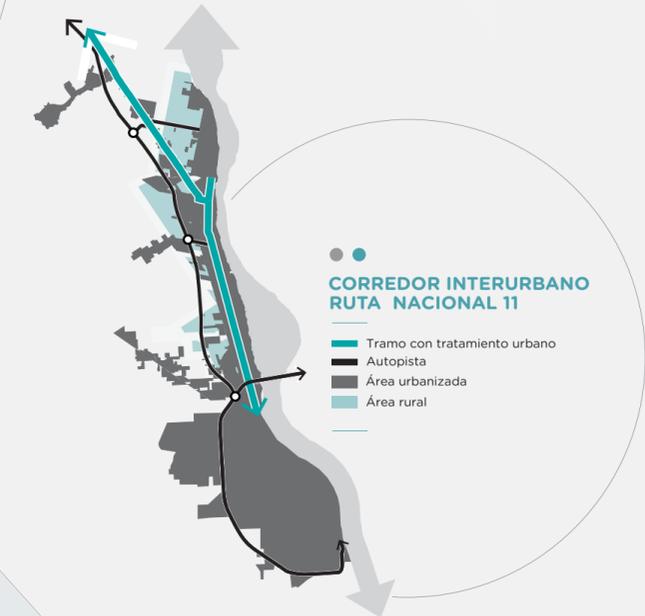
—

**Ingeniero Adrián Maglia**  
Intendente de Granadero Baigorria

—

● ●

**SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CORREDOR NORTE**



## CORREDOR NORTE

### 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 Norte 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 corredor y canalizando el transporte de cargas mediante un sistema de corredores logísticos.
- - La reconversión en corredor interurbano de la ruta nacional N° 11, a partir de la implementación de un servicio de transporte público metropolitano de pasajeros, que se presenta como una oportunidad para reafirmar y extender el carácter de "centro lineal" que en varios tramos asume este eje estructurador interurbano, con impacto directo en Granadero Baigorria, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán y San Lorenzo, e indirecto, en el resto de las localidades del Corredor Norte.
- La implementación de un Corredor Interurbano para canalizar el tránsito de cargas menores, a desarrollarse en forma paralela a las vías del Ferrocarril Mitre, extendida desde la A012, en San Lorenzo, hasta la Avenida de Circunvalación en Rosario.
- El ordenamiento, mediante el desarrollo de planes especiales, de los procesos de urbanización y transformación de la ribera del Paraná, contemplando el acceso público al frente costero, la continuidad de recorridos donde sea posible, la protección de elementos paisajísticos y naturales y la reestructuración o consolidación industrial en sectores ya muy comprometidos -y alejados de la planta urbana-.
- La generación de nuevos accesos al río y a la costa utilizando las trazas de calles delineadas en forma perpendiculares al río.
- La refuncionalización y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en el ámbito territorial del Corredor Norte del AMR.
- La restricción a la conformación de nuevas áreas residenciales en la Franja Oeste, en las grandes extensiones rurales del Borde Oeste y en torno a las grandes instalaciones industriales y portuarias del Nodo Noroeste, "congelando" el estado de hecho y vetando la construcción de nuevas viviendas.
- 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 refuncionalización del Centro de Disposición de Residuos de Ricardone para su transformación en un Centro GIRSU (Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos).
- La ampliación de la Planta de Aguas, localizada en Granadero Baigorria, y la construcción del Acueducto, la construcción de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales en San Lorenzo y de los conductos correspondientes y de la subestación transformadora de energía en Granadero Baigorria.



### MODELO TERRITORIAL DESEADO

Propuesta integrada Directrices de Ordenamiento Territorial Corredor Norte

- 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)
  - Vías colectoras paralela al ferrocarril Transporte de cargas menores
  - Vía de estructuración local Estructura de la dinámica local en función de la configuración metropolitana
  - Vías colectoras paralela al ferrocarril
  - Tranvía metropolitano

- 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

- Ordenación de los espacios libres
- Área periurbana Incentivo de desarrollo productivos agrícolas alternativos
  - Área natural protegida
  - Acceso público a la ribera

- Grandes infraestructuras de servicios
- Planta de tratamientos de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)
  - Planta de tratamiento cloacal
  - Planta de tratamiento de agua

- Proyectos especiales
- Parque de la cabecera
  - Predio Eva Perón
  - Batallón de Arsenales
  - Campo de la Gloria
  - ACA S.L.

## POTENCIALIDADES

El Corredor Norte del Área Metropolitana de Rosario (AMR) se extiende a la vera del Paraná y se estructura principalmente en torno a la ruta nacional N° 11, coincidente con la traza del ferrocarril Gral. M. Belgrano; a la traza del ferrocarril Gral. B. Mitre (Ramal Ceres-Rosario) y a la autopista Rosario-Santa Fe. Las localidades que lo conforman son: Granadero Baigorria, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, San Lorenzo, Puerto San Martín, Timbúes, Pueblo Andino y Ricardone. Este corredor conforma una estructura territorial con lógicas y dinámicas propias íntimamente vinculadas a su origen y desarrollo, predominantemente industrial y estrechamente asociado a la conformación de la cadena portuaria que distingue especialmente al Área Metropolitana de Rosario. Presenta características análogas y problemáticas comunes que requieren ser abordadas coordinadamente entre todas las localidades que lo integran.

Hacia el este, las áreas urbanizadas del corredor componen una conurbación que se extiende desde Puerto Gral. San Martín hasta Rosario. El Corredor Norte es el que presenta la mayor densidad, extensión y continuidad de toda el AMR, con una presencia muy significativa de instalaciones portuarias e industriales consolidadas sobre la ribera, lo que define en gran medida su perfil productivo que conforma la base económica del desarrollo regional. Hacia el oeste y el norte, este corredor se caracteriza por la predominancia de suelo rural y por la presencia de núcleos urbanos de menor escala, predominantemente residenciales y dependientes, en diversos aspectos, de las localidades que conforman la extensión conurbada hacia el este.

La ribera del río Paraná se caracteriza por la presencia de una barranca alta con bajadas puntuales que permiten, en escasos puntos a lo largo de su recorrido, la presencia de pequeñas playas y lugares acotados de contacto con el agua.

Sin embargo, a pesar de la consolidación de usos productivos/portuarios asentados sobre el frente ribereño, existen aún importantes predios situados en una posición estratégica que representan la reserva de suelo para potenciales desarrollos urbanos de apertura al río, con la incorporación de espacios públicos y equipamientos comunitarios útiles para todo el corredor (predio Eva Perón en Granadero Baigorria, Fábrica de Armas en Capitán Bermúdez).

## PROBLEMAS

Las principales problemáticas urbanísticas identificadas en el corredor son:

- Alto impacto ambiental, provocado por la actividad industrial, que se desarrolla en forma imbricada con la residencia; generando un gran flujo de camiones que circulan en el área y que producen la saturación de sus principales vías de comunicación.
- Grandes deficiencias en la estructura vial y ferroviaria de acceso a las implantaciones productivas localizadas sobre la costa.
- Accesibilidad al río, visiblemente comprometida por la existencia de grandes enclaves productivos, principalmente en el tramo norte, aunque es posible reconocer la existencia de tramos de costa aún no industrializada que pueden recuperarse para el uso público.
- Presencia de las vías del Ferrocarril Gral. M. Belgrano que, si bien constituyen una barrera física para la integración urbana y accesibilidad al río, también representan una gran potencialidad para su transformación en soporte físico útil en la generación de un sistema de vinculación metropolitano.
- Carencia de infraestructuras y servicios, en lo que respecta a la provisión de agua en ciertos casos particulares. Falta de un servicio de transporte público interno adecuado en algunas localidades y de un sistema de transporte eficiente a nivel metropolitano.
- Presencia de asentamientos irregulares radicados, principalmente, en la ribera del río Paraná y en el arroyo San Lorenzo.
- 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.
- 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.
- Desaprovechamiento y degradación en áreas de alto valor estratégico.



La ciudad de Granadero Baigorria, perteneciente al Corredor Norte del Área Metropolitana de Rosario (AMR), se localiza sobre la ribera del Paraná de manera contigua a Rosario. Tiene una extensión territorial total de 26 km<sup>2</sup>, siendo el 42% de suelo urbano y el 36% de suelo rural (excluye trazados viales, ferroviarios y espacio público en general). El 23% restante es suelo suburbano (uso industrial o vacante). Su área residencial queda definida en una superficie aproximada de 7,50 km<sup>2</sup>. Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 37.333 habitantes, presentando en los últimos períodos intercensales crecimientos del 46,75% (1991-2001) y del 14,88 % (2001-2010). Si tomamos en cuenta la población total del Corredor Norte, Granadero Baigorria aporta en cantidad de habitantes el 24,72%.

Esta ciudad cuenta con una mayor área de gran potencial, tanto por su dimensión como por su posicionamiento frente al río, destinada a la realización de un proyecto de carácter estratégico que incluya un programa diverso de vivienda, espacio público y servicios (Parque de la Cabecera del puente Rosario-Victoria). Éste se constituye como sitio de oportunidad en el armado del perfil ribereño y de enorme importancia en el futuro desarrollo de la ciudad. Con igual posición y carácter se registra, también, la mayor área ocupada por la Ciudad Deportiva de Rosario Central. Asimismo, el predio del Hogar Escuela y el Hospital Regional Eva Perón, efector de salud más importante del Corredor Norte, ocupa una posición central en la planta urbana y asume un rol jerárquico como equipamiento comunitario, comportándose como un complejo atractor de servicios a nivel regional.

Tres grandes objetivos generales marcarán el futuro desarrollo de la ciudad de Granadero Baigorria:

**1. Reestructurar la movilidad priorizando la recuperación de accesos al río Paraná y las vías de estructuración urbana.** El desarrollo y posterior expansión de la planta urbana de la localidad se dio en torno a la ruta nacional n° 11 y al frente ribereño. La falta de equipamientos e infraestructura acompañando ese crecimiento y la falta de planificación de la accesibilidad a la barranca y al río, son algunos de los factores que motivan la reestructuración urbana de la localidad, fortaleciendo el rol residencial y de servicios que se pretende consolidar para caracterizar su perfil.

Bajo el acuerdo de las Directrices de Ordenamiento Territorial, la traza de la ruta nacional n° 11 debe pensarse como avenida urbana en un sentido pleno y ponderar la implementación de un servicio público metropolitano de pasajeros, de gran importancia con impacto directo en la región, especialmente para el conjunto de localidades que conforman el Corredor Norte Metropolitano. La movilidad de Granadero Baigorria deberá integrarse al sistema de movilidad metropolitana dando continuidad a los recorridos ribereños que la vinculan con la costa.

**2. Conformar de un sistema de espacios públicos y del sistema ribereño con la protección de áreas verdes estratégicas.** Se plantea reorganizar el borde ribereño potenciando el espacio público como recurso de acceso, reconociendo áreas de oportunidad para resguardar el ambiente y promover el desarrollo de un mayor uso recreativo y de esparcimiento de la población. El registro de las áreas parquizadas o espacios verdes, especialmente en la ribera del Paraná, permitirá establecer el desarrollo de un circuito metropolitano, de carácter intercomunal, que conecte grandes áreas verdes, miradores, bajadas y tramos de costa pública.

**3. Reforzar la centralidad local.** Se propone potenciar la centralidad local por medio del desarrollo de proyectos especiales de carácter metropolitano y actuaciones integradas a la incorporación de equipamientos y servicios urbanos con carácter metropolitano, pero capaces de fortalecer la autonomía local.

Las acciones más significativas a desarrollar se incorporan al "Plan Interjurisdiccional Parque de la Cabeceza del puente Rosario - Victoria" y el "Plan Especial de reconversión urbana Predio Eva Perón"; incorporando aquellas actividades que contribuyan a consolidar el rol de estos enclaves como equipamientos de carácter y relevancia metropolitana. En términos físicos, esto significa redefinir la relación de los predios con la ciudad, sus frentes y su apertura pública; reacondicionar y poner en valor las instalaciones y espacios existentes; y construir nuevos edificios, instalaciones e infraestructuras.



Granadero Baigorria



# URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

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



## POTENCIALIDADES

Granadero Baigorria es la primera de las localidades ubicada hacia el norte de Rosario perteneciente a la gran conurbación que configura el Corredor Norte Metropolitano. El río Paraná, las vías del ferrocarril Belgrano y Mitre, la ruta nacional n° 11 y la autopista Rosario - Santa Fe, estructuran y caracterizan a este territorio.

Esta ciudad presenta un marcado perfil residencial, captando una gran cantidad de población de Rosario y del AMR que decide trasladarse a vivir en forma permanente. Granadero Baigorria dispone de suelo de gran interés para desarrollar programas de vivienda que atiendan tanto a las necesidades del área como de la propia ciudad. También desarrolla una importante actividad industrial, los principales sectores se componen de empresas de los rubros: agroalimenticio (20%), construcción y metales (36%), química (5%), textil (2%) y el 37% restante es de composición variada.

## PROBLEMAS

- Fragmentación de la planta urbana, debido a que los loteos residenciales poseen una estructura vial reticular heterogénea, que adopta diferentes direcciones según la disposición de las propiedades originales, los tendidos ferroviarios o los caminos. Estos ejes, aunque esenciales en la conexión territorial, significan, también, un elemento de fractura.
- Discontinuidad del frente fluvial que impide el desarrollo de un recorrido costero continuo.
- Presencia de asentamientos irregulares, donde se registran índices de conflicto y vulnerabilidad social. Se destacan los asentamientos El Espinillo y Remanso Valerio situados

ambos sobre la ribera, en el límite norte y sur de la ciudad, respectivamente. Además se identifican situaciones de pobreza y carencia de infraestructuras y servicios en los sectores de la Calamita y del cementerio.

- Presencia de implantaciones industriales localizadas dentro de la planta urbana (en estado de abandono), produciendo una fractura de las áreas residenciales.
- Desarrollo de urbanizaciones dispersas y de bajo nivel de ocupación localizadas al norte de las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano.





## ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La definición de las estrategias locales en Granadero Baigorria, 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 toda su jurisdicción. Por lo cual, se establecen las siguientes estrategias:

### 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 grandes concentraciones productivas planificadas para esos fines.
- Prohibición de la instalación de nuevas actividades industriales de alto impacto ambiental en las áreas con una clara vocación residencial. Se busca “congelar” la situación actual de la ciudad en relación a las industrias existentes, evitando nuevas instalaciones en sectores que se encuentran en contacto directo con los usos residenciales.

- Definición de una política de localización de suelo industrial, para que el desarrollo industrial y/o de servicios no vaya en desmedro del potencial reconocido a la ciudad para absorber importantes emprendimientos residenciales.
- Concentración de las actividades productivas industriales en parques y áreas industriales, en relación directa con los nodos logísticos y los principales corredores viales destinados al transporte de cargas. El área industrial, promovida por el municipio de Granadero Baigorria, se localiza sobre la ruta provincial n° 34-S entre la autopista Rosario-Santa Fe y el Ferrocarril Belgrano.

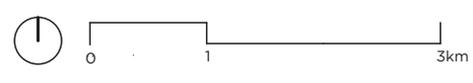
### 2. Definición de nuevas políticas de urbanización

- 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.
- Prohibición de la conformación de nuevas áreas residenciales en las grandes extensiones rurales al oeste de la autopista Rosario-Santa Fe.
- 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.
- 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
- Definición de nuevas políticas de transformación**
- Suelo urbano consolidado o a consolidar
  - Áreas de completamiento y expansión planificada del suelo urbano
  - Áreas restringidas a la urbanización
  - Nuevos barrios de vivienda en proceso de consolidación
  - Áreas de renovación y reordenamiento urbano
- Asentamientos irregulares**
- Reestructuración urbana de áreas de interés social
  - ① Asentamiento Remanso Valerio
  - ② Asentamiento Espinillo
  - ③ La Calamita - Asentamiento Camino muerto

- Nuevas áreas de equipamientos urbanos
- ④ Plan Especial Predio Eva Perón
- ⑤ Plan Especial Parque de la Cabecera
- Principales Equipamientos e Infraestructuras
- ⑥ Estación Paganini
- ⑦ Administración Municipal
- ⑧ Municipalidad
- ⑨ Hospital Regional Eva Perón
- ⑩ Cementerio
- ⑪ Parque Eva Perón
- ⑫ Planta potabilizadora de agua ASSA
- ⊕ Planta de Tratamiento de residuos
- ⊗ Planta de Tratamiento cloacal



# ESPACIOS LIBRES

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

# 2



## POTENCIALIDADES

Granadero Baigorria 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 cuatro categorías de espacios libres bien diferenciadas: 1. *El frente ribereño del río Paraná*, que comprende las parcelas localizadas sobre el borde este de la ciudad frente a la ribera en toda su extensión (se destacan tramos de costanera alta y puntos que pueden potenciarse como miradores); 2. *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 (el predio del club Rosario Central, el Camping Municipal, la Reserva Natural "Playa Granadero Baigorria", playas bajo barranca, el Camping Hermanos Maristas y el área arbolada que rodea el casco de la estación); 3. *Las áreas rurales*, mayormente destinadas a actividades agrícolas; y 4. *La isla de los Mástiles*, localizada en territorio santafesino frente a la localidad, que constituye un potencial para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas.

El predio de Eva Perón presenta un gran potencial para transformarse en un importante pulmón verde para la ciudad, incorporando equipamientos de escala regional.

## PROBLEMAS

- El frente ribereño de este corredor se encuentra fragmentado, posibilitando el acceso público sólo en tramos acotados.
- Vulnerabilidad ambiental debido a la actividad industrial, que se desarrolla en forma imbricada con la

residencia generando un gran flujo de camiones que circulan en el área, produciendo la saturación de sus principales vías de comunicación. Esto demuestra la necesidad de ordenar la localización de usos industriales en la planta urbana.





# 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 Granadero Baigorria sino también al desarrollo metropolitano. En este sentido, cobra valor la definición de una política de preservación del frente ribereño, 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 que se encuentran degradados y proteger aquellos recursos no intervenidos o con un potencial desaprovechado. Por lo expuesto, resulta factible pensar en las siguientes estrategias:

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

- Actuación integrada para el desarrollo de la ribera norte. El desarrollo urbanístico del frente fluvial del Paraná Corredor Norte, de alto potencial, demandará la elaboración de una propuesta local que promueva la accesibilidad pública, la generación de nuevos balcones al río y mejore la convivencia entre los diversos usos existentes.
- Extensión paulatina de tramos de costa de acceso público, donde sea posible, dando continuidad al sistema ribereño y favoreciendo la vinculación con Rosario (en el sector del Parque de la Cabecera del puente Rosario-Victoria).

- Interacción con las islas como parte de un sistema de espacios públicos recreativos; preservando sus características topográficas y naturales. Se propone la protección y el desarrollo sostenible de la Isla de los Mástiles y de la Reserva Natural "Playa Granadero Baigorria".
- Reducción de los niveles de contaminación ambiental y visual.
- Puesta en valor del patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico, urbano y rural (el conjunto de Iglesia y Plaza, los cuadros de estación Paganini y Esperanza, el predio del Conjunto Hogar Escuela y Hospital Eva Perón, predio ex jabonera Koop, predio la Calamita y parque Eva Perón).

### 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. La autopista Rosario-Santa Fe y las vías del ex Ferrocarril Mitre se constituyen como elementos límites contenedores de potenciales urbanizaciones, consolidando la clara demarcación entre el "campo" y la "ciudad".
- Restricción a la urbanización del suelo localizado hacia el oeste de la autopista Rosario-Santa Fe.



- Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios verdes**
- Desarrollo urbanístico del frente fluvial del Paraná Corredor Norte
- Protección y desarrollo recreativo y sostenible
- Protección de las áreas rurales**
- Preservación y protección del Área Rural
- Definición de Áreas Periurbanas

- Puesta en valor de los elementos patrimoniales, ambientales y arquitectónicos
- 1** Camping municipal
- 2** Plan Especial Parque de la cabecera
- 3** Predio Eva Perón
- 4** Camping Hermanos Maristas
- 5** Isla de los Mástiles
- 6** Reserva Natural "Playa Granadero Baigorria"
- 7** Predio del cuadro de Estación Paganini
- 8** Predio JOHN DEERE
- 9** Predio SHÖENSTATT

- Equipamientos existentes
- 10** Bosque
- 11** Guardería Tifón
- 12** Guardería Náutica
- 13** Club obras sanitarias
- 14** Club Botafogo
- 15** Club Rosario Central
- 16** Predio Ex-Jabonera Koop
- 17** Campus green
- 18** Parque Eva Perón
- 19** Estación Esperanza
- 20** Ex Predio de detención "La Calamita"

# INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3

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



## POTENCIALIDADES

Río Paraná

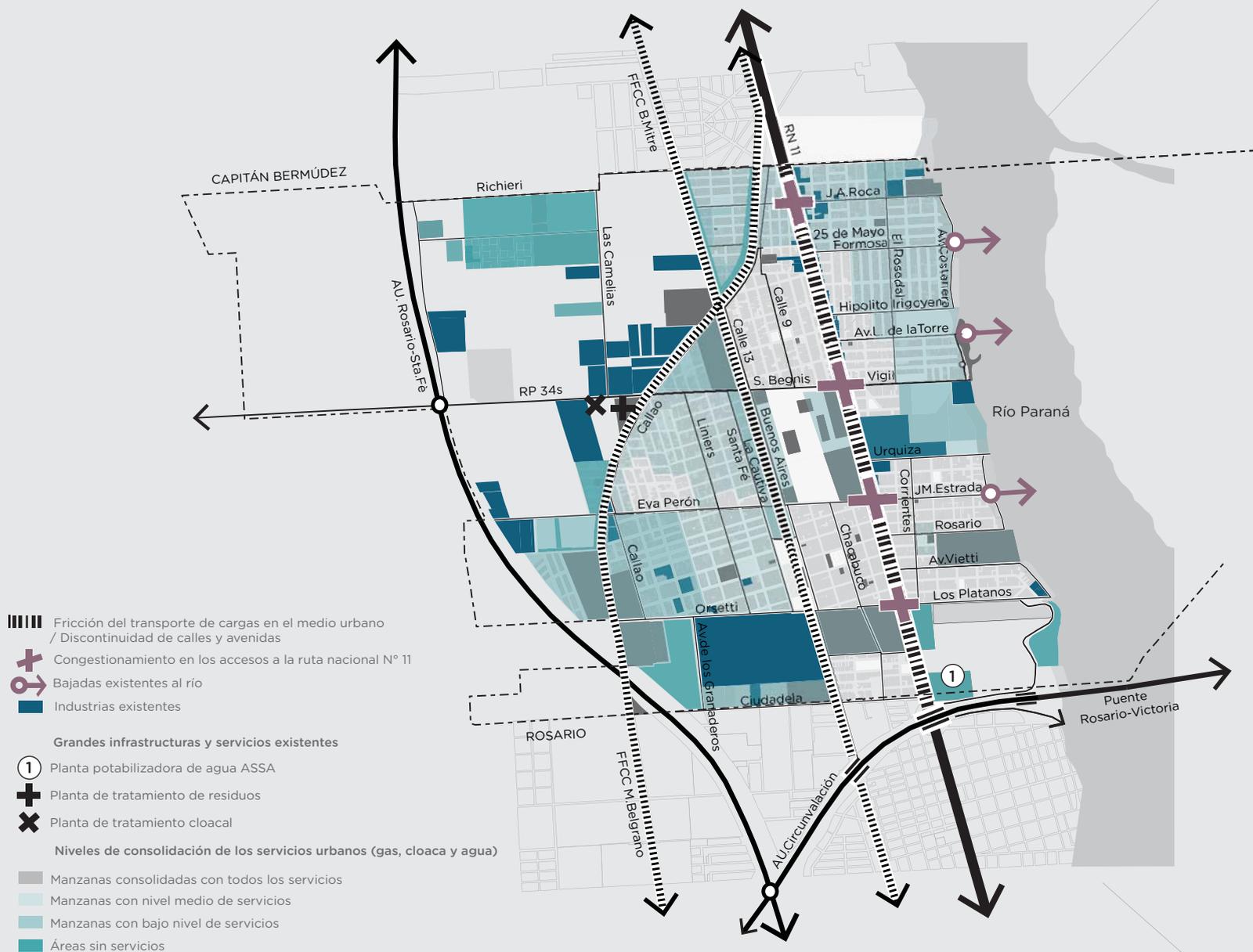
La ciudad de Granadero Baigorria presenta diversas fortalezas en torno a sus infraestructuras de conectividad que posibilitan una vinculación tanto con Rosario como con el resto de las localidades del Corredor Norte. Según su jerarquía o grado de significación, en relación al flujo que pueden conducir y su relación a los distintos sectores urbanos, se definen dos tipos de corredores: los viales principales y los secundarios. Dentro de los primeros se destacan: la ruta nacional nº 11, la autopista Rosario-Santa Fe y la Av. Circunvalación, límite sur con Rosario y conexión con la ruta nacional nº 174 hacia Entre Ríos. A su vez, la llegada a Granadero Baigorria de la ruta provincial nº 34-S (de gran relevancia para su vinculación con las localidades del Cuadrante Oeste) y la proximidad del puente Rosario-Victoria, la posicionan como enclave de alta conectividad regional. Como corredores secundarios se destacan las calles transversales que vinculan la ruta nacional nº 11 con el río Paraná (particularmente el par Eva Perón y Orsetti) y los ejes norte-sur: El Rosedal, Corrientes, Ameghino, Santa Fe y las calles paralelas a los FFCC Gral. B. Mitre y Belgrano.

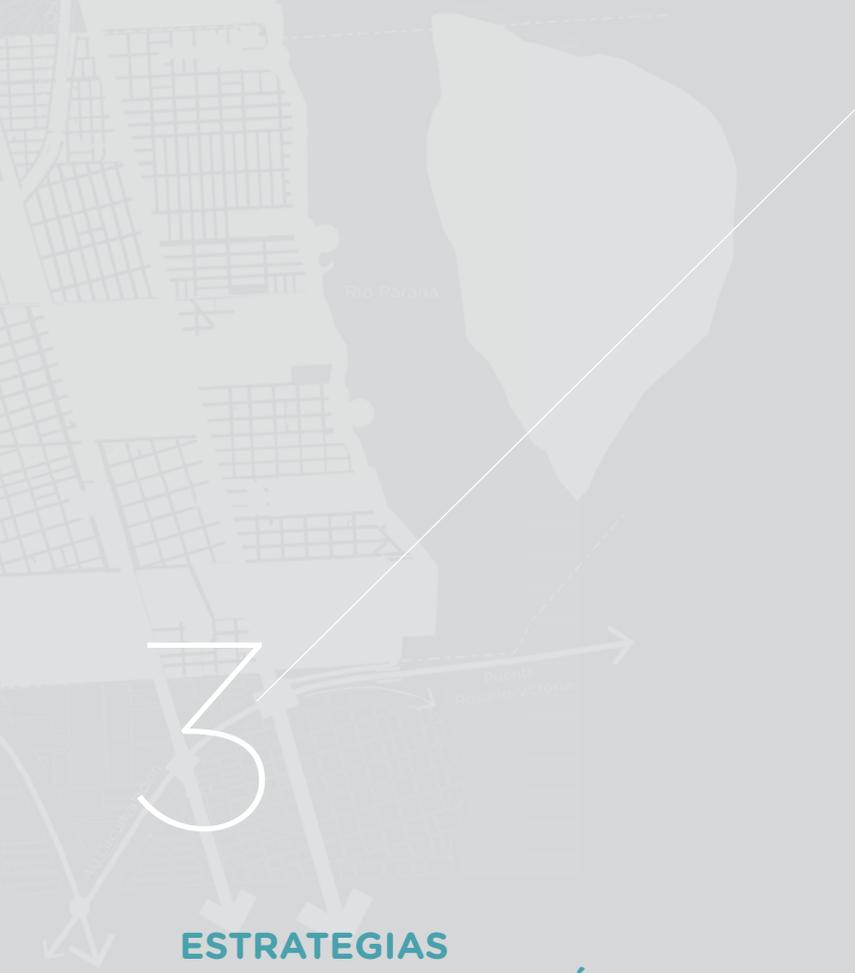
Se destaca que, en relación con otras localidades del corredor norte, es la única que no se encuentra fragmentada por las vías del FF.CC. General Manuel Belgrano, al situarse en su borde oeste y habiendo concretado el desdoblamiento de la ruta nacional nº 11 en dos carriles. A su vez, la conservación de las trazas viales a los lados de las vías férreas tiene el potencial de encauzar recorridos alternativos a la ruta nacional nº 11 para movimientos de tránsito pesado. También se registra la posibilidad de instalar sobre la avenida San Martín el sistema de transporte público que reforzará el vínculo con Rosario. Dicho vínculo se puede fortalecer, a su vez, con la extensión de la avenida Carrasco de Rosario, en Baigorria, dando continuidad al sistema ribereño.

Asimismo, se destaca que la totalidad de la planta urbana tiene abastecimiento de agua potable. En esta ciudad se localiza la planta potabilizadora de aguas que abastece a gran parte de la región. Se remarca que el 73% de las calles se encuentran pavimentadas y el 27% restante cuenta con algún tipo de mejorado.

## PROBLEMAS

- Gran conflictividad en el sistema de movilidad. Se produce una gran congestión en la ruta nacional n° 11, Avenida San Martín, ya que es único eje vial primario conector Norte-Sur, insuficiente para canalizar el flujo de tránsito existente. La falta de continuidad en la traza urbana es lo que determina, en gran parte, este problema. También se destaca la inexistencia de otro corredor norte-sur que canalice parte del tránsito de cargas.
- El tránsito de carga provoca serios niveles de congestión vehicular y un alto impacto ambiental, al atravesar la planta urbana.
- Carencia de un recorrido ribereño continuo, inclusive en relación a la ciudad de Rosario.
- Falta de un servicio de transporte público interno adecuado y de un sistema de transporte eficiente a nivel metropolitano.
- Falta de infraestructuras y servicios en sectores urbanizados: un 51% de la planta urbana no cuenta con red cloacal y el 42 % de la localidad no tiene servicio de gas de red.
- Faltan colectoras de la autopista Rosario-Santa Fe.





## ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La autopista Rosario-Santa Fe, la ruta nacional n° 11, el sistema ferroviario, el sistema vial y el frente ribereño del Paraná vinculan los diversos municipios y comunas que integran el Corredor Norte 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, del municipio de Granadero Baigorria 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 preferentemente hacia la autopista Rosario-Santa Fe y sobre la ruta provincial 34-S. Se propone, además, la consolidación del Corredor de Cargas norte-sur paralelo a las vías del Ferrocarril General B. Mitre; el cual será posible mediante la adecuación de tramos existentes y la apertura de otros nuevos.

- Consolidación del corredor interurbano norte priorizando el transporte público de pasajeros, reconvirtiendo la ruta nacional n° 11 como corredor interurbano Rosario - Puerto General San Martín. A partir de la implementación de un servicio público metropolitano de pasajeros (en una primera etapa un corredor de buses rápidos), se presenta como una oportunidad para reafirmar y extender el carácter de “centro lineal” que en varios tramos asume este eje estructurador interurbano, con impacto directo en las localidades del entorno.

- Revalorización de las vías de estructuración urbana, a fin de: solucionar la excesiva fragmentación de la conurbación, en sentido este-oeste; favorecer la accesibilidad hacia las costas alta y baja del río Paraná; consolidar centralidades lineales existentes y potenciar la generación de nuevas. Las calles involucradas son: J. C. Orsetti-Los Plátanos, Eva Perón-J. M. Estrada, Silvestre Begnis-Constancio C. Vigil, Av. Lisandro de la Torre y Formosa y la posibilidad de apertura de una vía urbana que conecte el predio Eva Perón con el río.

### 2. Dotación de infraestructura y servicios

- Promoción, a través de un desarrollo gradual, del tendido de gas de red y de desagües cloacales. Asimismo, se propone un esquema de mejoras y pavimentación de calzadas faltantes.
- Desarrollo de un colector maestro de líquidos cloacales con la construcción de una nueva Planta de tratamiento de Líquidos Cloacales, prevista en San Lorenzo. También se requiere la construcción de una nueva Subestación de Energía, que se instalará en el predio del Complejo Eva Perón. Estas obras son de vital importancia para posibilitar el crecimiento de la ciudad.



- Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad**
- Canalización de transporte de cargas
  - Consolidación del corredor Rosario - Puerto Gral San Martín como "avenida interurbana"
  - Tramo de costa a mejorar o materializar
  - Tramo de costa a verificar para posible paseo
  - Revalorización de las vías de estructuración urbana
  - Nuevo servicio metropolitano de transporte de pasajeros V.G. Galvez - San Lorenzo

- Sistema ferroviario existente
- Nudo vial de ingreso vehicular
- Nudo vial de ingreso de cargas
- Accesos, conexiones y bajadas al río

**Grandes infraestructuras y servicios existentes**

- Planta de Tratamiento de residuos
- Planta de Tratamiento cloacal
- Planta potabilizadora de agua ASSA
- Estación transformadora

- Industrias existentes
- John Deere
- Areneras
- Argental
- Agrinar
- Fundación Santiago Martínez
- Liliana
- Predio Ex-Jabonera Kopp
- Nueva área productiva - industrial

## MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

Frente a los desafíos y potencialidades que presenta la ciudad de Granadero Baigorria, se asume el compromiso de encauzar tanto el desarrollo local como propiciar simultáneamente el desarrollo metropolitano. La existencia de la ruta nacional n° 11, la autopista Rosario-Santa Fe, las vías ferroviarias y el frente ribereño en las distintas localidades que integran el Corredor Norte determinan una 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. El frente costero del Paraná y el desarrollo del Plan Interjurisdiccional de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria:** 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 Norte, 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; 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 en zonas de borde.  
En especial, en el frente ribereño de Granadero Baigorria, se destaca el desarrollo del Plan Interjurisdiccional de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria entre las localidades de Rosario y Granadero Baigorria. Se pretende con su concreción la recuperación de un fragmento de la costa, localizado sobre la ribera del río Paraná, generando un gran parque y un recorrido costero, en el marco del desarrollo de un proyecto de vivienda.
- **2. Reordenamiento y reestructuración de grandes equipamientos urbanos: Plan Especial de reconversión urbana del Predio Eva Perón.**

Se destaca en especial la reconversión del Predio Eva Perón, a fin de reordenar las actividades existentes e incorporando otras que contribuyan a consolidar el rol de este enclave como equipamiento de relevancia metropolitana. En términos físicos, esto significa redefinir la relación del predio con la ciudad, sus frentes y su apertura pública; reacondicionar y poner en valor las instalaciones y espacios existentes; y construir nuevos edificios, instalaciones e infraestructuras. Se trata de un área de gran valor urbanístico y natural, dado su potencial como espacio verde, con arboledas excepcionales y localización central. Se presenta como una de las grandes oportunidades del Corredor Norte Metropolitano, por su emplazamiento y su capacidad de dotar a este denso sector del Área Metropolitana de un espacio público de calidad y de equipamiento a gran escala, difícil de localizar en otros sitios.

- **3. Los ejes de integración y conectividad:**  
Con el claro objetivo de integrar los distintos barrios de la ciudad 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 al municipio. La principal política a desarrollar es la de reestructuración territorial incorporando mejoras estratégicas en la conectividad, tanto vial como ferroviaria, de cargas y de pasajeros. Se destaca el desarrollo del Corredor Metropolitano de Transporte 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. Se propone, además, la conformación del sistema ribereño en continuidad con la ciudad de Rosario; el desarrollo del corredor interurbano norte-sur para cargas menores; la reformulación de la ruta nacional n° 11 y la jerarquización del acceso de la ruta provincial n° 34-S.
- **4. Reordenamiento y reestructuración de áreas degradadas con problemáticas ambientales, de infraestructura y vivienda.**  
A fin de lograr la cohesión socio-territorial en toda la planta urbana y mejorar las condiciones de habitabilidad de toda la población se plantea el reordenamiento y reestructuración de las áreas degradadas de la localidad. Asimismo, se propone la reestructuración de las áreas urbanas localizadas al oeste del Ferrocarril M. Belgrano, en especial el sector localizado entre Eva Perón y S. Begnis y el área localizada entre Las Camelias y los ferrocarriles Mitre y Belgrano. Se prevé una actuación integral de desarrollo de viviendas, equipamientos, infraestructuras y servicios.



**Renovación y áreas de expansión urbana**

- ① Plan Especial Parque de la Cabecera
- ② Áreas de reordenamiento y expansión residencial
- ▤ Área de reordenamiento y reestructuración sobre el frente ribereño
- ▨ Nuevos barrios de vivienda en proceso de consolidación
- Espacios libres, ambiente y patrimonio
- ③ Plan Especial Predio Eva Perón
- ④ Protección y desarrollo sostenible del Camping Municipal
- ⑤ Protección y desarrollo sostenible Playa La Reserva
- ⑥ Protección y puesta en valor de área de Estación FFCC Granadero Baigorria
- Suelo periurbano
- Suelo rural

**Infraestructura y Servicios**

- Áreas de expansión industrial
- Jerarquización vial**
- ⑦ Corredor metropolitano integrado RP n°11 (articulación intercomunal)
- ⑧ Colectoras a las vías del FFCC B. Mitre
- ⑨ Colectoras a las vías del FFCC M. Belgrano
- ⑩ Transporte metropolitano
- ▨ Recorrido costero sobre frente ribereño
- 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

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 Martín 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, marzo de 2017.



Granadero  
Baigorria



METROPOLITANA  
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
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  
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

SANTA  
FE



DAMI



GB  
TU CIUDAD