



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

Fray Luis Beltrán

26 ESTRATEGIAS
LOCALES UN PLAN METROPOLITANO



Vecinos y vecinas de nuestra ciudad,

Como Intendente de Fray Luis Beltrán los invito a participar e involucrarse activamente en estas jornadas de trabajo, organizadas con la finalidad de debatir el futuro de nuestra localidad y visualizar sus posibilidades de transformación urbanística con una mirada a 10 o 15 años. Nuestra preocupación por resolver los problemas que se presentan día a día no debe impedirnos tener una mirada a más largo plazo, para que lo que decidamos hacer hoy no obstaculice acciones futuras. Así cada pequeña intervención podrá formar parte de una de mayor alcance, integrándose a una estrategia de desarrollo urbano de carácter integral. Necesitamos para ello contar con un Plan Urbano Local, para lo cual les proponemos reconocer los problemas y potencialidades que tenemos, para luego definir las políticas y estrategias urbanísticas que debemos impulsar. Hemos valorado tres grandes temas sobre los cuales centrar el debate: **urbanización y vivienda, desarrollo de espacios libres y completamiento de infraestructuras y servicios**. Nos interesa también reflexionar acerca de los proyectos estratégicos que queremos implementar, muchos de los cuales nos vincularán con otras localidades vecinas y nos ayudarán a lograr una mejor integración metropolitana y regional, especialmente.

Esta iniciativa se llevó adelante gracias a nuestra incorporación al “Programa 26 estrategias locales, un plan metropolitano”, junto a otras comunas y municipios que constituyen el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM Rosario). Distintas instituciones participarán en su desarrollo coordinadas por el ECOM (CONICET, INTA, Universidad Nacional de Rosario y Colegio de Arquitectos), prestando colaboración técnica y aportando personal idóneo que se sumará a la tarea encauzada por los equipos del ECOM y al personal técnico de la comuna. Su realización se inscribe en el Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI), encuadrado en el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda del gobierno nacional, y cuenta con el financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Gobierno de la provincia de Santa Fe.

Confiamos en que esta decisión que nos orientará y nos marcará el rumbo a seguir para lograr transformar positivamente nuestra ciudad y mejorar la calidad de vida de nuestra gente.

Mariano Cominelli Chiara
Intendente de Fray Luis Beltrán

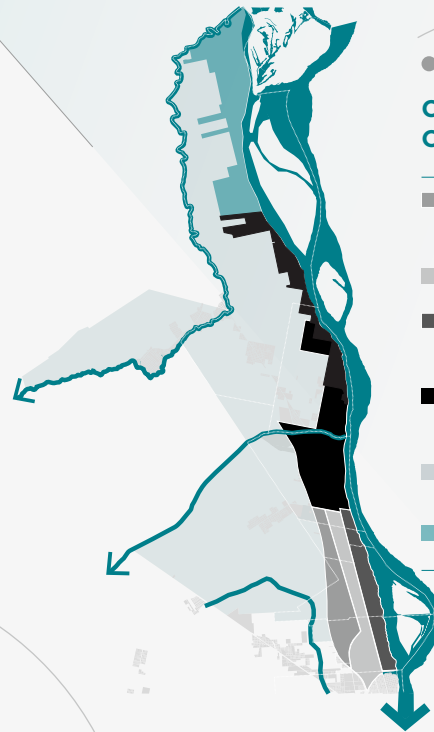
SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CORREDOR NORTE



FRENTES RIBEREÑOS

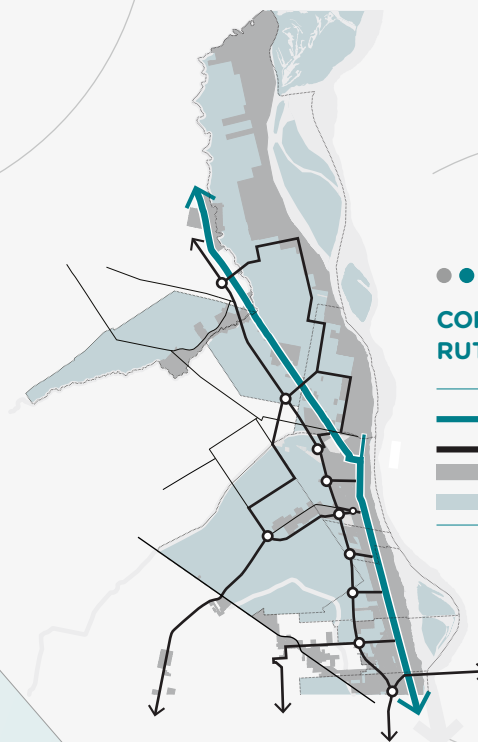
Cursos de agua

- Tramo ribereño de protección rural y/o ambiental
- Tramo ribereño de consolidación y reordenamiento residencial y recreativo
- Tramo ribereño de reestructuración productivo industrial
- Tramo ribereño de completamiento productivo industrial
- Área urbana



CRITERIOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Franja Oeste**
Coexistencia de áreas residenciales de baja ocupación con áreas industriales y rurales intersticiales
- Franja Central**
Predominancia de áreas residenciales
- Franja Este**
Coexistencia de áreas residenciales, portuarias e industriales, con presencia de áreas vacantes o subutilizadas
- Nudo Noroeste**
Coexistencia de áreas residenciales, portuarias e industriales de alta consolidación
- Borde Oeste**
Núcleos residenciales rodeados de importantes áreas rurales
- Preservación de áreas rurales con alto valor ambiental



CORREDOR INTERURBANO RUTA NACIONAL 11

- Tramo con tratamiento urbano RN° 11
- Sistema vial primario
- Área urbanizada
- Área rural



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 Luís 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:

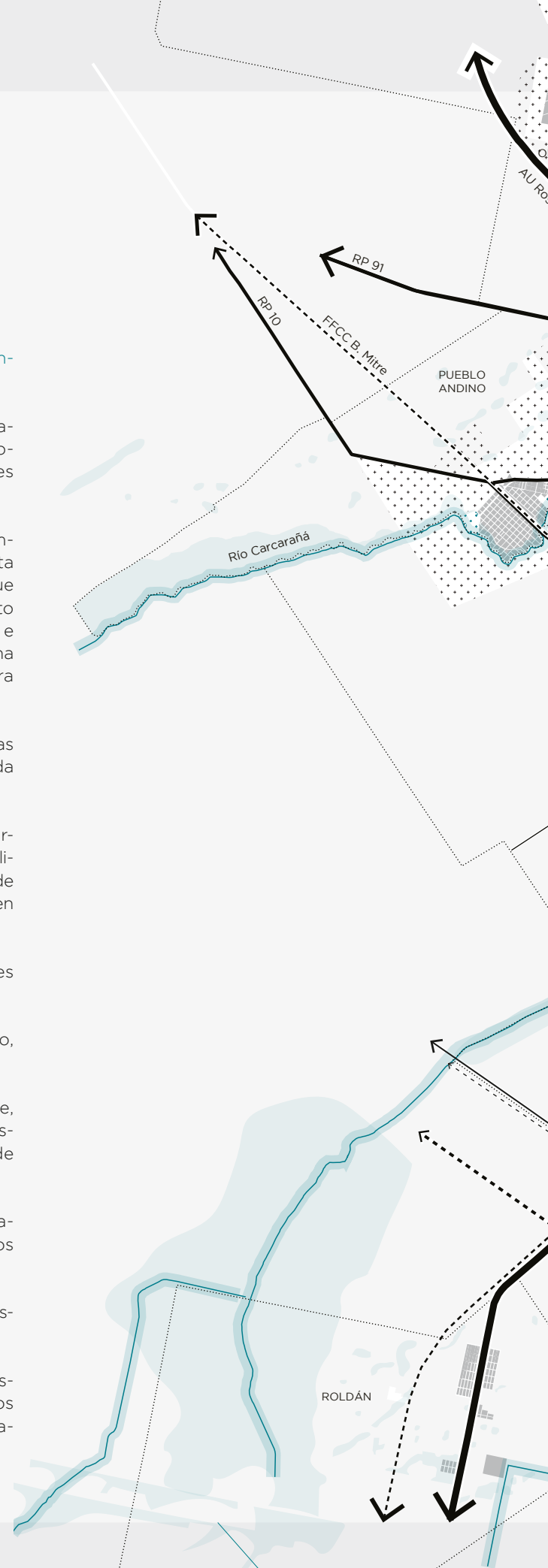
- Alto impacto ambiental, provocado por la actividad industrial, que se desarrolla en forma imbricada con la residencia; generando un gran flujo de camiones que circulan en el área y que producen la saturación de sus principales vías de comunicación.
- Grandes deficiencias en la estructura vial y ferroviaria 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.
- Inexistencia de una traza vial de jerarquía en sentido norte-sur que funcione como alternativa a la ruta N° 11, con un gran congestionamiento y superposición del tránsito de vehículos particulares con el tránsito de carga.
- Carencia de infraestructuras y servicios, en lo que respecta a la provisión de agua y tendidos cloacales, por la necesidad de construcción del Acueducto y la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales en San Lorenzo.
- 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 y problemas de contaminación ambiental en establecimientos industriales abandonados.

●● 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:

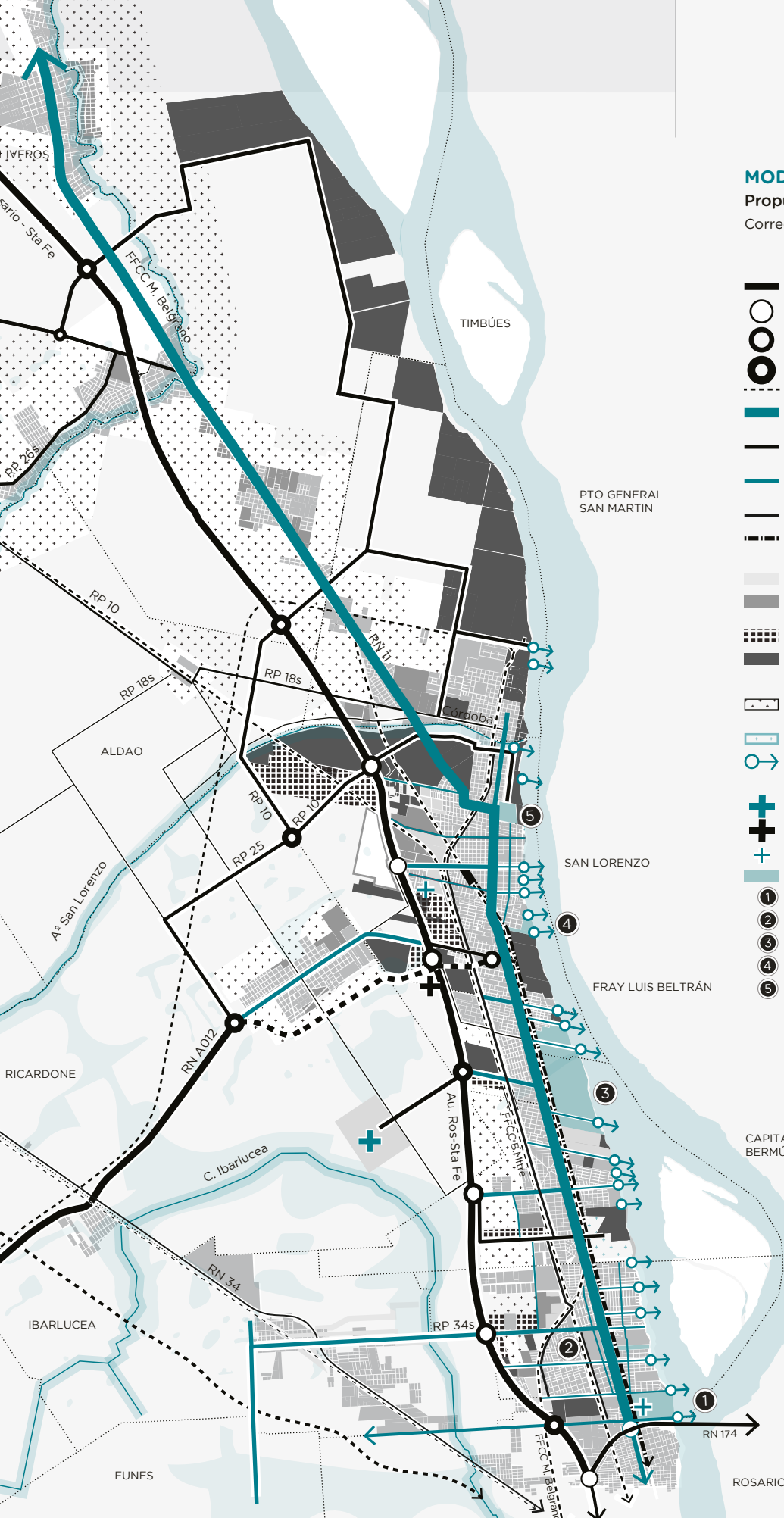
- El desarrollo de un sistema eficiente de movilidad integral, evitando el atravesamiento del paso de camiones por las plantas urbanas de las localidades del corredor y canalizando el transporte de cargas mediante un sistema de corredores logísticos.
- La reconversión en corredor interurbano de la ruta nacional N° 11, a partir de la implementación de un servicio tranviario 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. Construcción de una calle trazada en forma paralela y al este de las vías del ex Ferrocarril Belgrano, para canalizar fundamentalmente el transporte público de pasajeros.
- 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 AO12, 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 PROYECTUAL

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 existente por Autopista (prioridad automóvil)
- Acceso existente por Autopista (prioridad transporte de carga)
- Acceso propuesto por Autopista (prioridad transporte de carga)
- Red de ferrocarril existente
- Vía metropolitana interurbana RN 11 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 paralela al ferrocarril
- Propuesta de servicio tranviario metropolitano

Ordenación de las áreas urbanizadas

- Área urbanizada ocupada o en proceso de ocupación
- Área de expansión urbana Crecimiento de la planta urbana en forma programada
- Suelo recomendado para uso industrial
- Concentraciones 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 Paganini (complejo Eva Perón)
- Fábrica de Armas y Batallón de Arsenales
- Predio Guerrero Pagoda
- Predio A.C.A.



ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL

La ciudad de Fray Luis Beltrán, perteneciente al Corredor Norte del Área Metropolitana de Rosario, se localiza aproximadamente a 20 km de la ciudad de Rosario. Tiene una extensión territorial de 8,27 km² (827 ha de las cuales 317 ha son urbanas), siendo el 69,9% de suelo urbano (incluyendo trazados viales, ferroviarios y espacio público) y el 30,1% de suelo rural. Su área residencial queda definida en una superficie de 4 km². Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 15.389 habitantes, presentando en los últimos períodos intercensales, crecimientos correspondientes al 20,07% (1991-2001) y al 6,94% (2001-2010). Según estimaciones realizadas por INDEC, se considera que la población de la ciudad en el 2018 alcanza los 16.306 habitantes. Si se toma en cuenta la población total del Corredor Norte, Fray Luis Beltrán aporta en cantidad de habitantes el 10,20%.

Esta localidad se ubica en la conurbación característica del Corredor Norte, entre las localidades de Capitán Bermúdez y San Lorenzo. Si bien posee una historia fuertemente vinculada a la producción industrial (en especial, en torno a las instalaciones del Batallón de Arsenales 603, Fábrica Militar de Armas y de la ex-AR Zinc S.A.), en la actualidad, presenta un fuerte rol residencial. Se destaca el gran potencial de transformación urbanística que presenta esta ciudad, por registrar grandes predios subutilizados o desafectados de usos industriales localizados junto al río Paraná formando parte de una gran porción territorial (de aproximadamente 340 ha) en la cual se impulsa, en forma conjunta con la localidad de Capitán Bermúdez, un proceso de transformación urbanística de gran escala, mediante el desarrollo de un Plan Especial Intejurisdiccional. Por lo cual, uno de sus mayores desafíos y oportunidades es reincorporar esos grandes espacios al resto de la ciudad, con la generación de nuevos accesos a la ribera junto a la dotación de equipamientos y espacios públicos, posibilitando el disfrute del frente fluvial a todos sus habitantes.

TRES GRANDES OBJETIVOS GENERALES
MARCARÁN EL FUTURO DESARROLLO
DEL MUNICIPIO DE FRAY LUIS BELTRÁN:

1. Abrir la ciudad al río reordenando y reestructurando las grandes parcelas localizadas sobre la costa. Fray Luis Beltrán posee una importante superficie de suelo localizada entre la ruta nacional N°11 y el río Paraná correspondiente a la ex industria AR Zinc S.A y otro sector correspondiente al Batallón de Arsenales n°603 y Fábrica Militar de Armas, con instalaciones en desuso, subutilizadas y/o abandonadas. Su localización estratégica con un extenso frente sobre el río, la presencia de grandes vacíos sin ocupar, edificaciones de valor patrimonial y una forestación de gran relevancia y valor ambiental, hacen que el impulso de un paulatino proceso de reestructuración resulte de alta significación, tanto para la localidad como para la ciudad vecina de Capitán Bermúdez y para toda el Área Metropolitana de Rosario (especialmente para el Corredor Norte Metropolitano). Por estos motivos se define a dicho sector como “Área de Reserva para Plan Especial Interjurisdiccional Fábrica Militar de Armas y Batallón de Arsenales”, a fin de establecer un proyecto integral que incorpore viviendas, equipamientos y servicios; y reorganice el frente ribereño de la ciudad estableciendo nuevos espacios y recorridos públicos continuos, nuevos accesos, bajadas y miradores. Se intenta así promover un mayor uso y disfrute de estos espacios por parte de la población de Fray Luis Beltrán y de otras localidades del área, consolidando un sistema de parques metropolitanos y posibilitando una mayor relación entre los ciudadanos y el paisaje del frente fluvial del Paraná.

2. Consolidar dos corredores de movilidad en sentido norte-sur y nuevos ejes de estructuración urbana en sentido este-oeste. La ruta nacional N°11 es una vía que articula a todas las localidades del Corredor Norte Metropolitano y canaliza todo tipo de movimientos, conviviendo aún en su traza la circulación del transporte de cargas con el transporte público y el tránsito interurbano y local de vehículos particulares interno de cada localidad. Bajo el acuerdo de las Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT), la traza de la ruta nacional N°11 debe pensarse como avenida interurbana en un sentido pleno y ponderar la implementación de un servicio de transporte metropolitano de pasajeros alternativo al existente. Se propone así, consolidar esta ruta como eje de comercios y servicios, con el trazado de una colectora ubicada en forma paralela y al este de las vías del ex Ferrocarril Belgrano para canalizar fundamentalmente este nuevo servicio. Para complementar la comunicación norte-sur se plantea la construcción de una nueva avenida (actualmente en ejecución), trazada en forma paralela a las vías del ex Ferrocarril Mitre, destinada fundamentalmente a descongestionar la ruta N°11 canalizando el tránsito de cargas menores que generan las pequeñas instalaciones industriales y de servicio dispersas en el tejido residencial del corredor. Por otra parte, también se propone establecer una nueva jerarquización de vías que unan la costa y la ruta nacional N°11, con la autopista Rosario-Santa Fe.

3. Reestructurar y ordenar el cuadrante noroeste de la ciudad (Barrio Granaderos) y dos sectores ubicados en forma paralela a las vías del ex Ferrocarril Mitre. Estos sectores aún no consolidados en su totalidad registran porciones de suelo sin ocupar, por lo cual requieren un tratamiento y cuidado específico para abordar la construcción de vivienda y espacios públicos necesarios en la localidad, junto a la apertura de calles y provisión de infraestructura.

Fray Luis Beltrán



URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

1



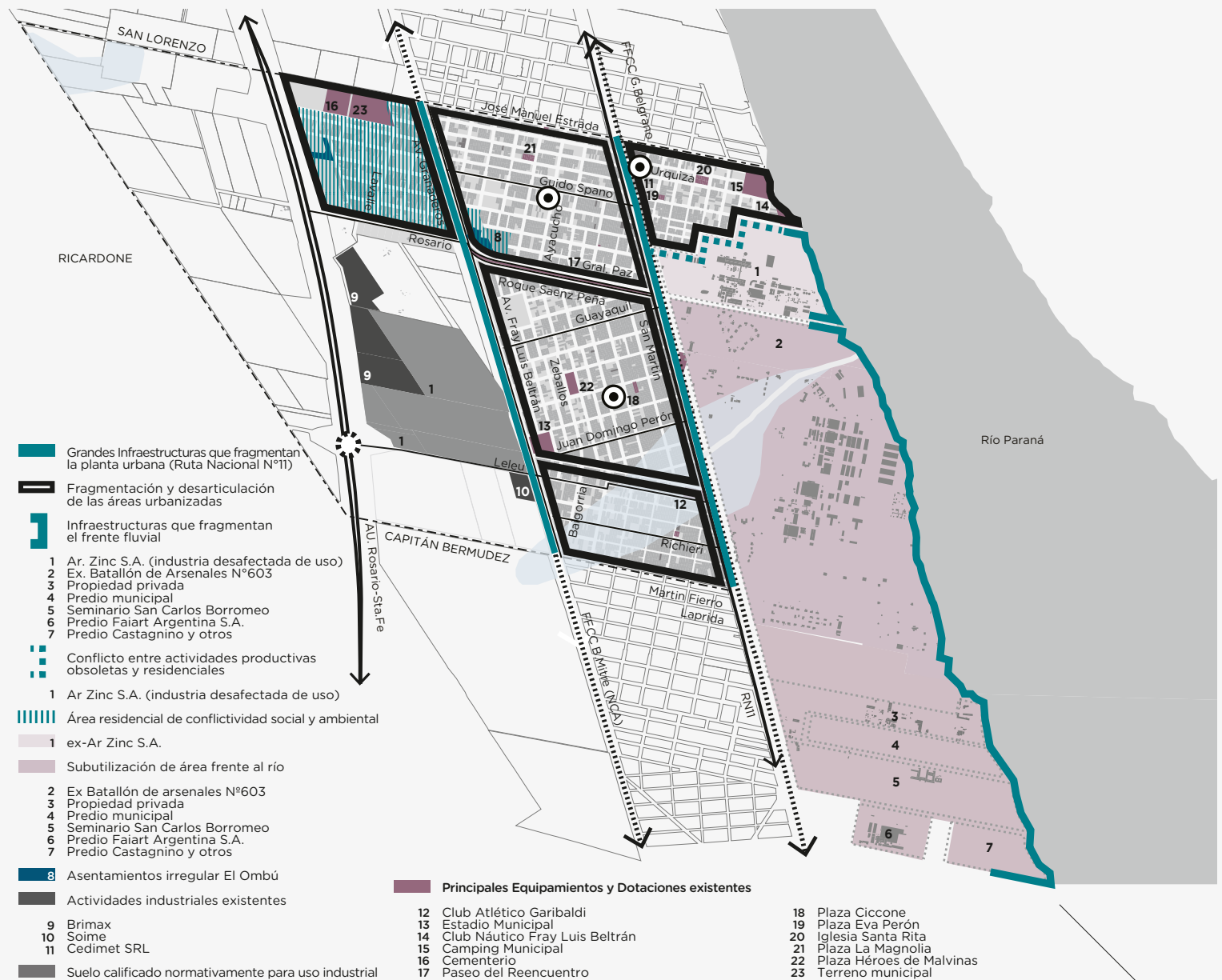
POTENCIALIDADES

Fray Luis Beltrán es una localidad perteneciente a la conurbación del Corredor Norte Metropolitano que se encuentra localizada al sur de la ciudad de San Lorenzo y al norte de Capitán Bermúdez. El río Paraná, la ruta nacional N°11, las vías de los Ferrocarriles Gral. M. Belgrano y B. Mitre y la autopista Rosario-Santa Fe estructuran su territorio. Esta ciudad posee un perfil residencial en convivencia con diversas industrias. Presenta, además, como ya se mencionó, mayores áreas con gran potencial de reestructuración urbana, lo que representa una oportunidad para desarrollar nuevos programas de vivienda, espacios públicos y equipamientos urbanos de jerarquía, ubicados sobre la costa y frente al río. Estos terrenos representan la posibilidad a futuro de crecimiento de esta localidad que, por fuera de este suelo, tiene poco territorio pendiente de urbanizar con capacidad de canalizar su crecimiento. También dispone de suelo bien posicionado, ubicado al oeste de las vías del ex Ferrocarril Mitre, aptas para incorporar usos industriales y de servicio

PROBLEMAS

- Fragmentación y desarticulación de la planta urbana por la presencia del cuadro de la estación y el atravesamiento de las vías ferroviarias y de la ruta nacional N°11 que imposibilitan la continuidad del sistema vial jerárquico y contribuye a la desconexión entre sectores: especialmente la del Barrio Granaderos, localizado al oeste de las vías del FFCC Mitre, y la del Barrio Remedios de Escalada, ubicado al este de las vías del FFCC. Belgrano, los cuales se encuentran aislados por dichas infraestructuras.
- Carencia de instrumentos normativos que regulen adecuadamente el desarrollo de nuevas urbanizaciones.

- Fragmentación y subutilización de los terrenos ubicados sobre el frente fluvial por la presencia de instalaciones poco aprovechadas en función de la localización que ocupan, especialmente se destaca el gran predio desafectado de Ar Zinc S.A y el predio del ex Batallón de Arsenales 603, que ocupan la mayor parte de sector ribereño de la ciudad y dificultan la posibilidad de un acceso público al río.
- Localización dispersa de establecimientos industriales y fricción entre las instalaciones productivas y la residencia.
- Presencia de áreas residenciales de conflictividad social y ambiental, con procesos de urbanización incompletos y grandes carencias.
- Déficit de establecimientos educativos tanto a nivel primario, secundario y terciario, dado que se encuentran saturados los existentes





ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La definición de las estrategias locales en Fray Luis Beltrán, 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 entre los distintos usos presentes en la jurisdicción. Ellas son:

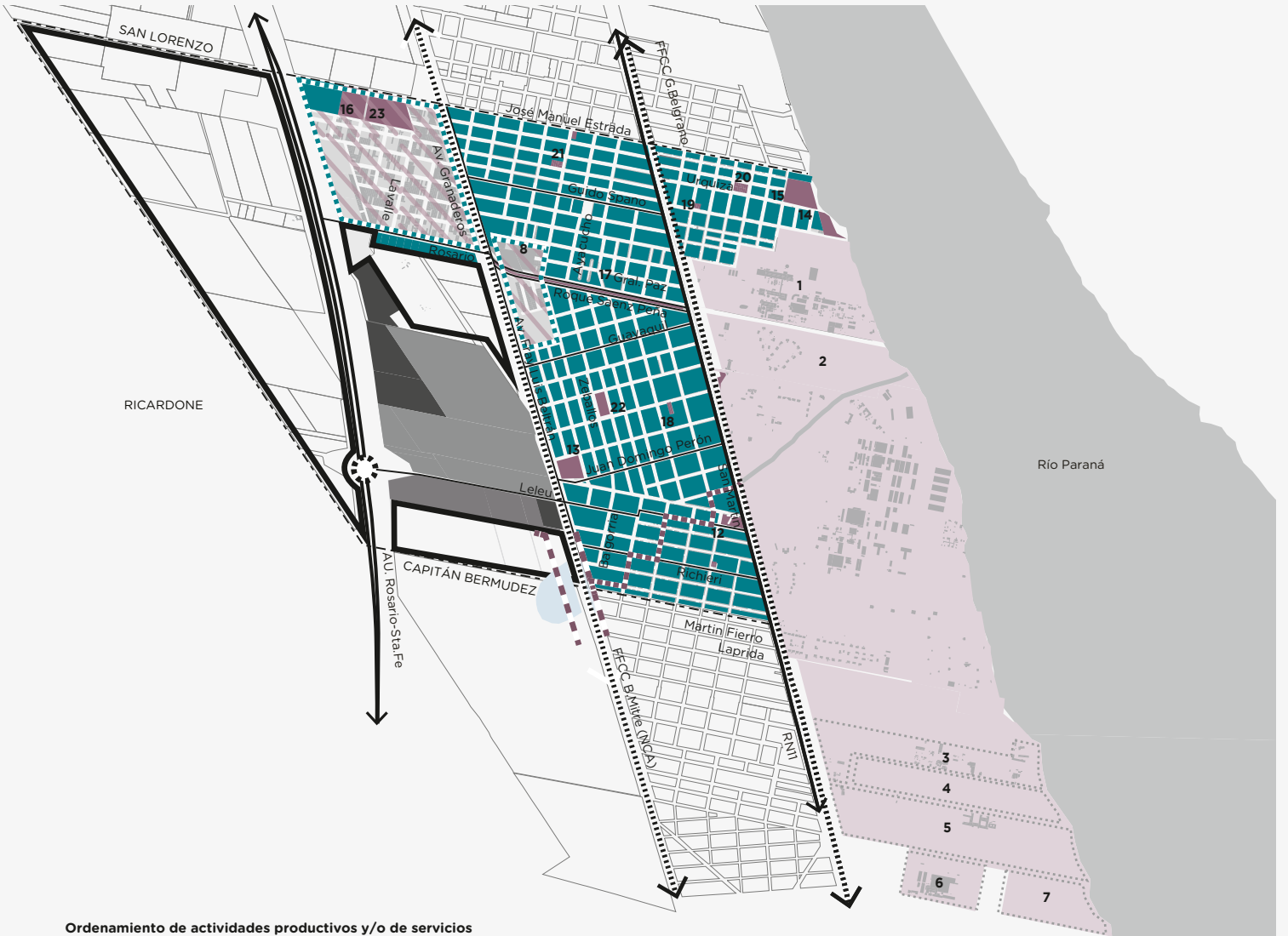
1. Definición de nuevas políticas de urbanización

- Calificación de porciones del territorio como “Áreas de Reserva” para la implementación de proyectos especiales, preservando los terrenos, que tienen un valor estratégico en el desarrollo de la localidad, para desarrollo de nuevos equipamientos, servicios, residencias y espacios públicos. Se destaca, en especial, el Área de Reserva para el Plan Especial Interjurisdiccional Fábrica Militar de Armas y Batallón de Arsenales y el sector NO de la ciudad.
- Restricción de nuevos procesos de urbanización promoviendo la consolidación de la planta ya urbanizada y fomentando el completamiento de los vacíos intersticiales localizados en su interior. Calificación del suelo como “Suelo de máxima protección rural”.
- Prohibición de la conformación de nuevas áreas residenciales en las grandes extensiones rurales, ubicadas hacia el oeste de la autopista Rosario-Santa Fe., calificando este territorio como “Suelo de Máxima Protección Rural”.

- Definición, en las áreas residenciales, de indicadores urbanos que planteen mayor 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.
- Prohibición del avance de desarrollos de carácter industrial por sobre áreas destinadas al cultivo extensivo e intensivo, y áreas de producción ganadera, buscando optimizar una convivencia equilibrada de los usos. Definición del sector destinado al desarrollo industrial de la localidad.
- Promoción de acciones integrales para la resolución de las condiciones deficitarias que presentan los asentamientos irregulares existentes, a través de su calificación y desarrollo como “Área de Interés Social”. Se prevén acciones tendientes a mejorar la situación en aquellos barrios en condición de riesgo y en barrios que requieran el reordenamiento y regularización dominial.

2. 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 que ocasionan mayores conflictos, hacia las áreas planificadas para esos fines.
- Prohibición de la instalación de nuevas actividades industriales de alto impacto ambiental en las áreas con una clara vocación residencial y en áreas de exclusiva producción rural. Restringir, en lo sucesivo, la instalación de nuevas industrias en áreas en las que se apunta hacia una consolidación de la residencia. Se busca evitar nuevas instalaciones en sectores que se encuentran en contacto directo con los usos residenciales.
- 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 sector de expansión industrial se propone en el área localizada entre la autopista Rosario-Santa Fe y las ex vías del FF.CC. Mitre.
- Traslado progresivo y programado de aquellos usos productivos que interfieran con el desarrollo costero programado.



Ordenamiento de actividades productivos y/o de servicios

- Industrias existentes
- Actividades industriales propuestas

Definición de nuevas políticas de urbanización

- Suelo urbano consolidado o a consolidar
- Áreas de Reserva para Proyecto Especial
- 1 Ar. Zinc S.A.
- 2 Ex. Batallón de Arsenales N°603
- 3 Propiedad privada
- 4 Predio municipal
- 5 Seminario San Carlos Borromeo
- 6 Predio Faiart Argentina S.A.
- 7 Predio Castagnino y otros
- Reestructuración urbana de áreas de interés social y ambiental
- Áreas restringidas a la urbanización
- Áreas de riesgo hídrico

Infraestructuras y grandes equipamientos existentes

- 12 Club Atlético Garibaldi
- 13 Estadio Municipal
- 14 Club Náutico Fray Luis Beltrán
- 15 Camping Municipal
- 16 Cementerio
- 17 Paseo del Reencuentro
- 18 Plaza Ciccone
- 19 Plaza Eva Perón
- 20 Iglesia Santa Rita
- 21 Plaza La Magnolia
- 22 Plaza Héroes de Malvinas
- 23 Terreno municipal
- Obra hidráulica de protección

ESPACIOS LIBRES

2



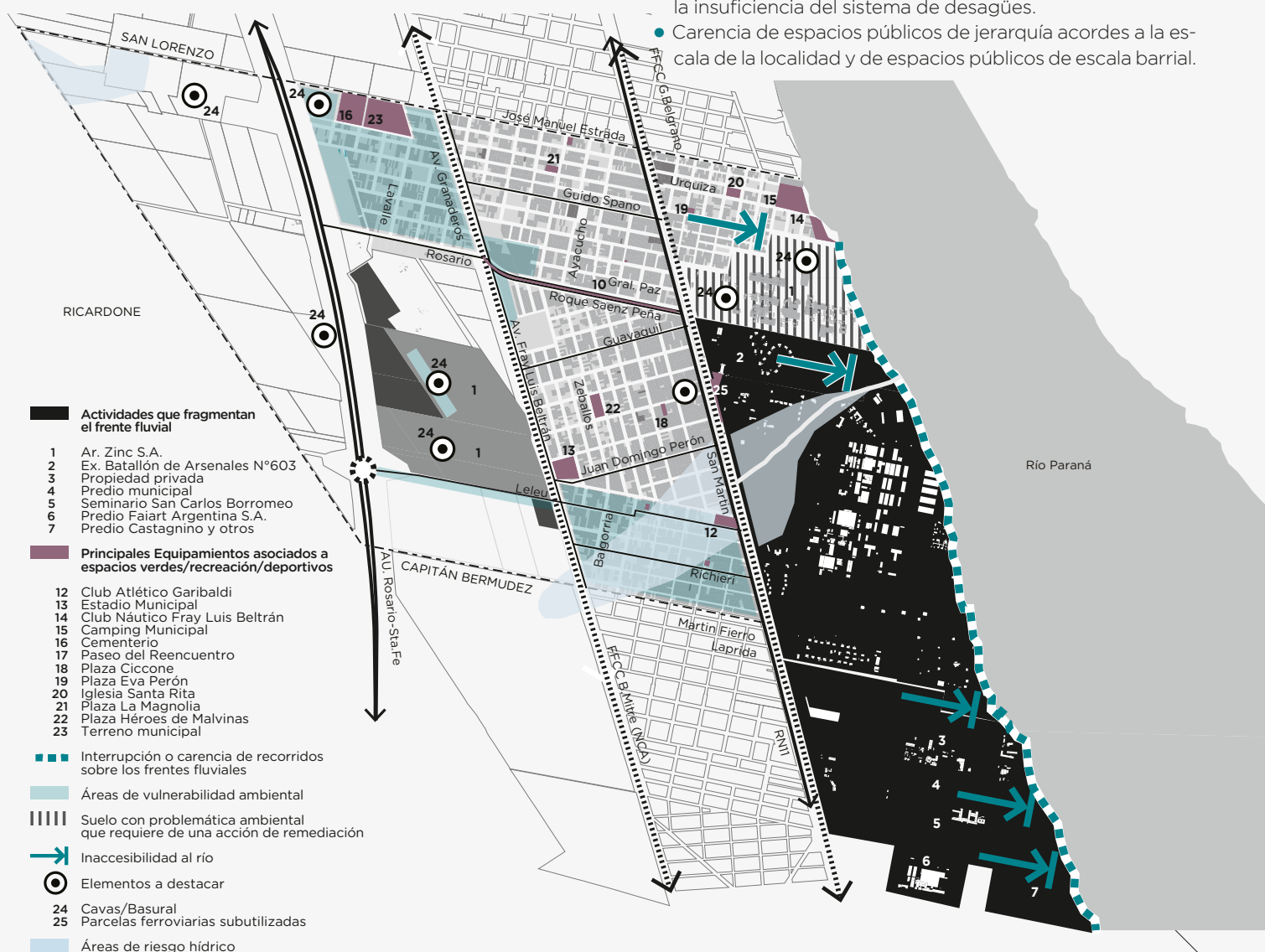
POTENCIALIDADES

Fray Luis Beltrán presenta grandes potencialidades en torno a sus espacios libres, los cuales desempeñan una función estructural en la organización espacial de la ciudad y del territorio, sea que se trate de terrenos de dominio público o privado. Por sus características físicas y funcionales se distinguen tres categorías de espacios libres bien diferenciados: 1. El frente ribereño del río Paraná, de un alto valor paisajístico-ambiental, que comprende las parcelas localizadas sobre el borde de esta ciudad frente a la ribera en toda su extensión (se destacan en especial: el camping municipal, el club náutico FLB, el predio de Ar Zinc S.A. y el ex Batallón de arsenales N°603) 2. La infraestructura ferroviaria en desuso (especialmente la playa de maniobras obsoleta) y 3. Las áreas rurales, mayormente destinadas a usos agrícolas extensivas ubicadas al oeste de las vías del Ferrocarril General B. Mitre.

PROBLEMAS

- Convivencia conflictiva entre áreas rurales y áreas residenciales contiguas, por falta de un tratamiento adecuado de los bordes del área urbana en contacto con parcelas rurales productivas. La inexistencia de forestación u otros recursos que amortigüen los efectos del uso de productos agroquímicos para fumigar, particularmente en el borde longitudinal norte de la localidad.
- Escaso contacto entre la ciudad y el río, por la presencia de grandes predios privados que generan una barrera imposibilitando un franco acceso al río y el desarrollo de recorridos continuos sobre el frente costero, dificultando el acceso y disfrute de la ribera y su paisaje.
- Presencia de cavas contaminantes por desechos industriales en distintas áreas de la jurisdicción de Fray Luis Beltrán en los predios correspondientes a ex-Arc Zinc S.A.

- Subutilización de grandes parcelas ferroviarias de valor histórico-patrimonial y ambiental, debido al desmantelamiento de la actividad ferroviaria que produjo áreas vacantes de posible reutilización, como la estación del Ferrocarril General M. Belgrano, ubicada en proximidad con la localidad de Capitán Bermúdez.
- Áreas de vulnerabilidad ambiental provocada por la presencia de basurales a cielo abierto, la contaminación producto de la actividad industrial y la existencia de desagües ilegales que contaminan zanjas y cunetas a cielo abierto.
- Degradación ambiental de arroyos o los cursos de agua, principalmente debido al volcado de efluentes cloacales sin tratamiento o tratamiento incompleto, especialmente por la descarga de pozos ciegos (por la carencia de red cloacal) y el volcado de fluidos tóxicos provenientes de usos industriales.
- Áreas de riesgo hídrico por el anegamiento de campos y de sectores urbanos debido a la condición de los suelos y la insuficiencia del sistema de desagües.
- Carencia de espacios públicos de jerarquía acordes a la escala de la localidad y de espacios públicos de escala barrial.



2

ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La protección de los recursos naturales y la generación de nuevas áreas verdes de esparcimiento, que cubran el déficit de espacios públicos registrado en la localidad, se consideran un aporte no sólo al desarrollo local sino también al desarrollo metropolitano. En este sentido, cobra valor la definición de una política de preservación de los frentes ribereños, así como la protección de las masas arbóreas, los espacios verdes libres y las áreas rurales presentes en Fray Luis Beltrán. 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. Las diversas potencialidades que se presentan hacen factible pensar en las siguientes estrategias:

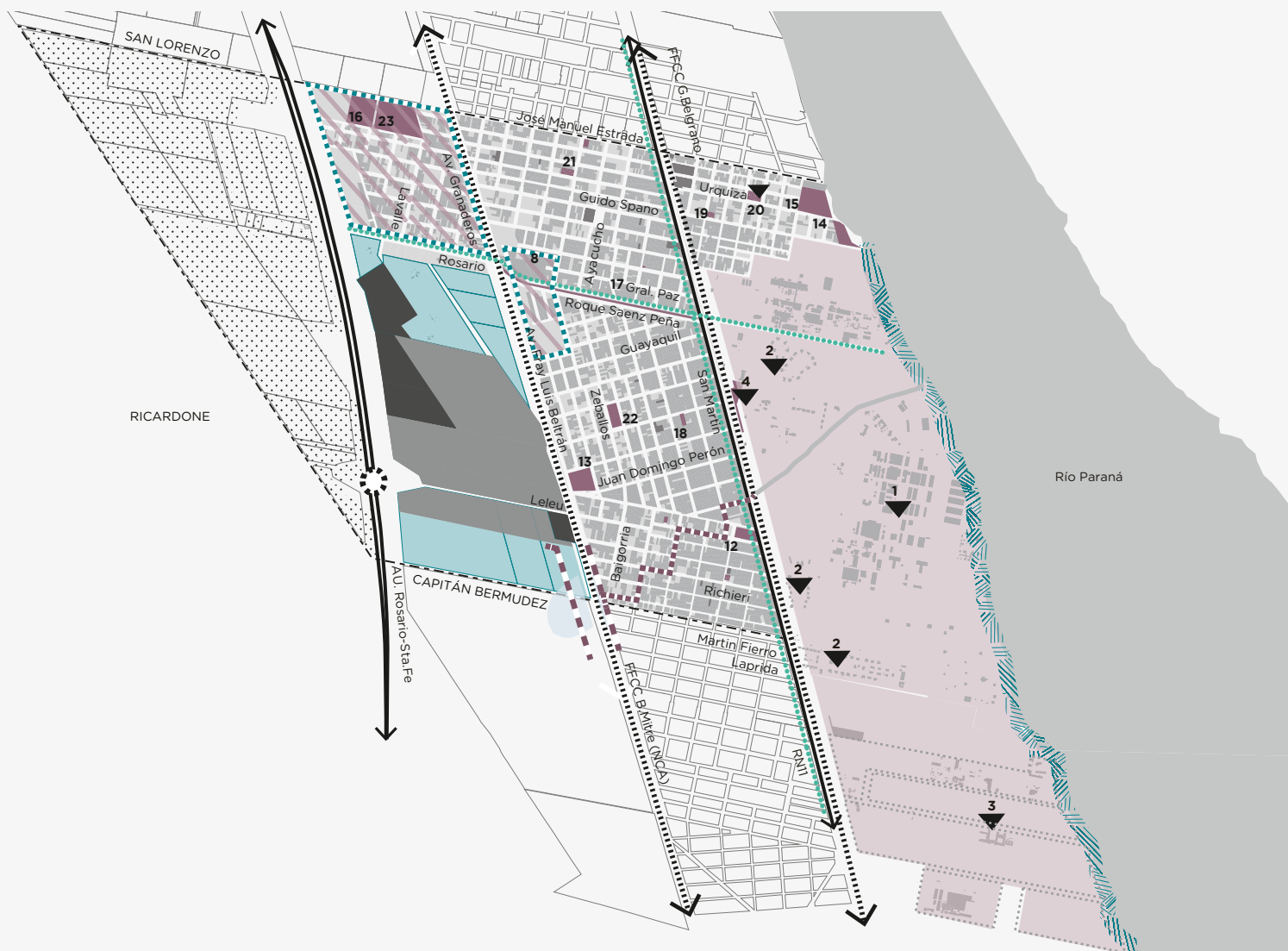
1. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios y recorridos verdes

- Consolidar el sistema de espacios libres existentes dentro de la localidad y proveer de nuevos espacios verdes públicos.

- Actuación integrada para el desarrollo de la ribera norte del Paraná. 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 balcones al río y mejore la convivencia de las áreas residenciales y recreativas con los usos productivos existentes. Para lo cual, se propone el desarrollo del “Plan Especial Interjurisdiccional Fábricas de Armas y Batallón de Arsenales”.
- Incorporación de nuevos espacios públicos en las áreas definidas como “Áreas de Reserva para Planes Especiales y Planes de Detalle”.
- Reordenamiento y reestructuración de las grandes parcelas o áreas en estado de vacancia o subutilizadas para el desarrollo de proyectos especiales mediante operaciones de concertación público-privado.
- Potenciación y mejora de las bajadas actuales y apertura de las calles que, en sentido este-oeste, ofician de conectores directos con la ruta nacional N°11 y permiten acceder y generar nuevos recorridos hacia la barranca, revalorizando en muchos casos las arboledas existentes.
- Protección y puesta en valor del patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en la jurisdicción de la localidad (áreas forestadas, ingreso, y construcciones patrimoniales en el Batallón de Arsenales N°603; Iglesia Santa Rita y su sector forestado aledaño, Cuadro de Estación ferroviario, entre otros).

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, adoptando a su vez una función de contención hídrica importante. Se propone la potenciación de proyectos de producción alternativa, que no requieran importantes aplicaciones de productos agroquímicos.
- Restricción a la urbanización en las grandes extensiones de suelo rural presentes hacia el oeste de la autopista Rosario-Santa Fe; preservando las grandes extensiones de suelo no urbanizado.



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

- Recuperación de las márgenes fluviales
 - Tratamiento paisajístico de las principales vías de estructuración urbana
 - Obra hidráulica de protección
 - Protección de las áreas rurales**
 - Suelo rural
 - Suelo rural - periurbano
 - Áreas de riesgo hídrico
 - Puesta en valor de los elementos patrimoniales, ambientales y arquitectónicos
- 1 Edificios Batallón de Arsenales n°603
 - 2 Conjunto de viviendas y equipamientos
 - 3 Seminario San Carlos Borromeo
 - 4 Predio de la estación de FFCC Belgrano

- Área de reserva para proyecto especial
 - Reestructuración urbana de áreas de interés social y ambiental
 - Principales equipamientos asociados a espacios verdes / recreación deportes
- 12 Club Atlético Garibaldi
 - 13 Estadio Municipal
 - 14 Club Náutico Fray Luis Beltrán
 - 15 Camping Municipal
 - 16 Cementerio
 - 17 Paseo del Reencuentro
 - 18 Plaza Ciccone
 - 19 Plaza Eva Perón
 - 20 Iglesia Santa Rita
 - 21 Plaza La Magnolia
 - 22 Plaza Héroes de Malvinas
 - 23 Terreno municipal

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3



POTENCIALIDADES

La ciudad de Fray Luis Beltrán 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 con el flujo que pueden conducir y su relación a los distintos sectores urbanos se definen dos tipos de corredores: los viales principales y secundarios. Dentro de los primeros se destacan la ruta nacional N°11, la nueva avenida interurbana en construcción y la autopista Rosario-Santa Fe y como corredores secundarios se destacan las calles: Zeballos Roque Saenz Peña, José Manuel Estrada, Rosario y Pte. Perón.

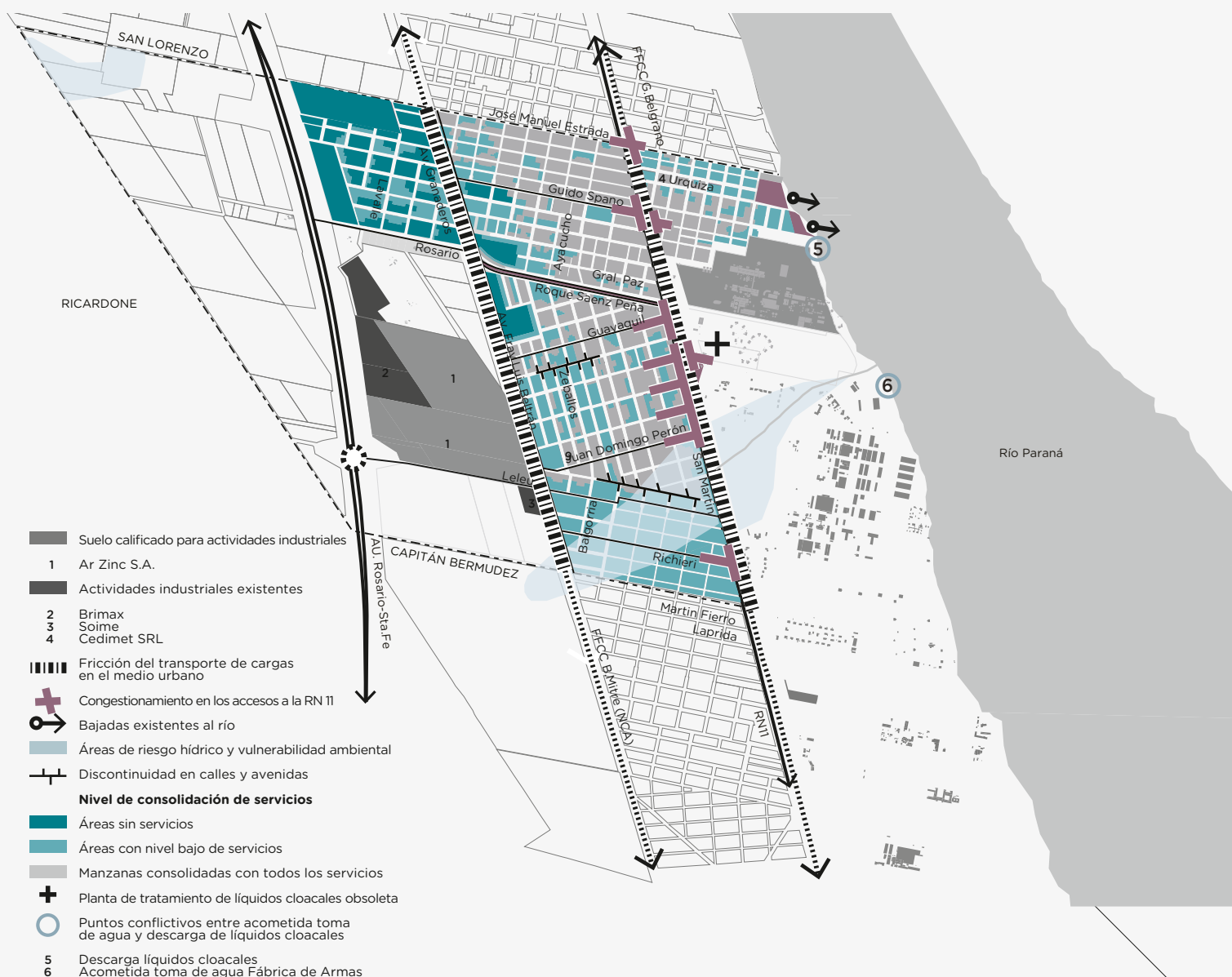
Se destaca que la totalidad de la planta urbana tiene abastecimiento de agua, el servicio de gas alcanza al 50% de la ciudad y la red cloacal al 60% de la población.

PROBLEMAS

- Fricción del transporte de cargas en sectores urbanos, debido a que el tránsito de cargas provoca serios niveles de congestión vehicular y un alto impacto ambiental, especialmente en la ruta nacional N°11, única vía de jerarquía existente en la actualidad que atraviesa el tejido urbano del corredor.
- Carencia de un fragmento de la calle colectora paralela al Ferrocarril Gral. M. Belgrano.
- Complicaciones en la continuidad de los trazados de las calles y avenidas, debido a los cambios de dirección de los fragmentos urbanos surgidos por diferentes procesos de urbanización no planificados.
- Conflictividad en el sistema de movilidad, en relación con

las componentes ferroviarias y el tejido urbano, dado que la falta de barreras en pasos a nivel ocasiona accidentes.

- Fragmentación de la localidad debido a la presencia de los componentes ferroviarios en dos sectores, complicando la continuidad de los trazados de calles y avenidas.
- Discontinuidad de algunas calles pertenecientes a la extensión de la planta urbana.
- Falta de tratamiento integral de la problemática hídrica, con serios problemas de anegamiento.
- Carencia de infraestructuras y servicios en determinados sectores urbanos.
- Volcado de efluentes industriales que se encuentran próximos a la toma de agua de Fábrica Militar de Armas.
- Presencia de una planta de tratamientos de líquidos cloacales inconclusa y en estado de abandono, por lo cual se descargan los efluentes sin un tratamiento adecuado.



3

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 gran parte de 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 Fray Luis Beltrán 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 del centro urbano y redireccionando su circulación preferentemente hacia la autopista Rosario-Santa Fe. Redireccionamiento del transporte de cargas menores hacia la nueva avenida interurbana en construcción.
- Consolidación de corredores interurbanos priorizando el transporte público de pasajeros. Se propone la reconversión de la ruta nacional N°11 como corredor interurbano Rosario - Puerto General San Martín. A partir de la implementación de un servicio de transporte 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. Construcción de una calle trazada en forma paralela a las vías del ex Ferrocarril Belgrano para resolver esta demanda.

- Fortalecimiento de la articulación intermunicipal a través de la creación de un nuevo corredor interurbano ribereño. Se propone la recuperación del circuito existente formalizando aquellas calles que necesiten apertura y ratificando los trazados funcionales a la conformación de dicho circuito, como también así la apertura de nuevas bajadas de acceso al río.

- Desarrollo de nuevas trazas viales que mejoren la conectividad y articulación entre los diversos sectores de la planta urbana. En especial, que articulen de este-oeste el tejido urbano con el río Paraná, como también entre la autopista Rosario-Santa Fe y el tejido urbanizado.

- Revalorización de las vías de estructuración urbana, a fin de: solucionar la fragmentación de la conurbación, en sentido este-oeste; favorecer la accesibilidad hacia la costa del río Paraná; consolidar centralidades lineales existentes y potenciar la generación de nuevas.

2. Dotación de infraestructura y servicios

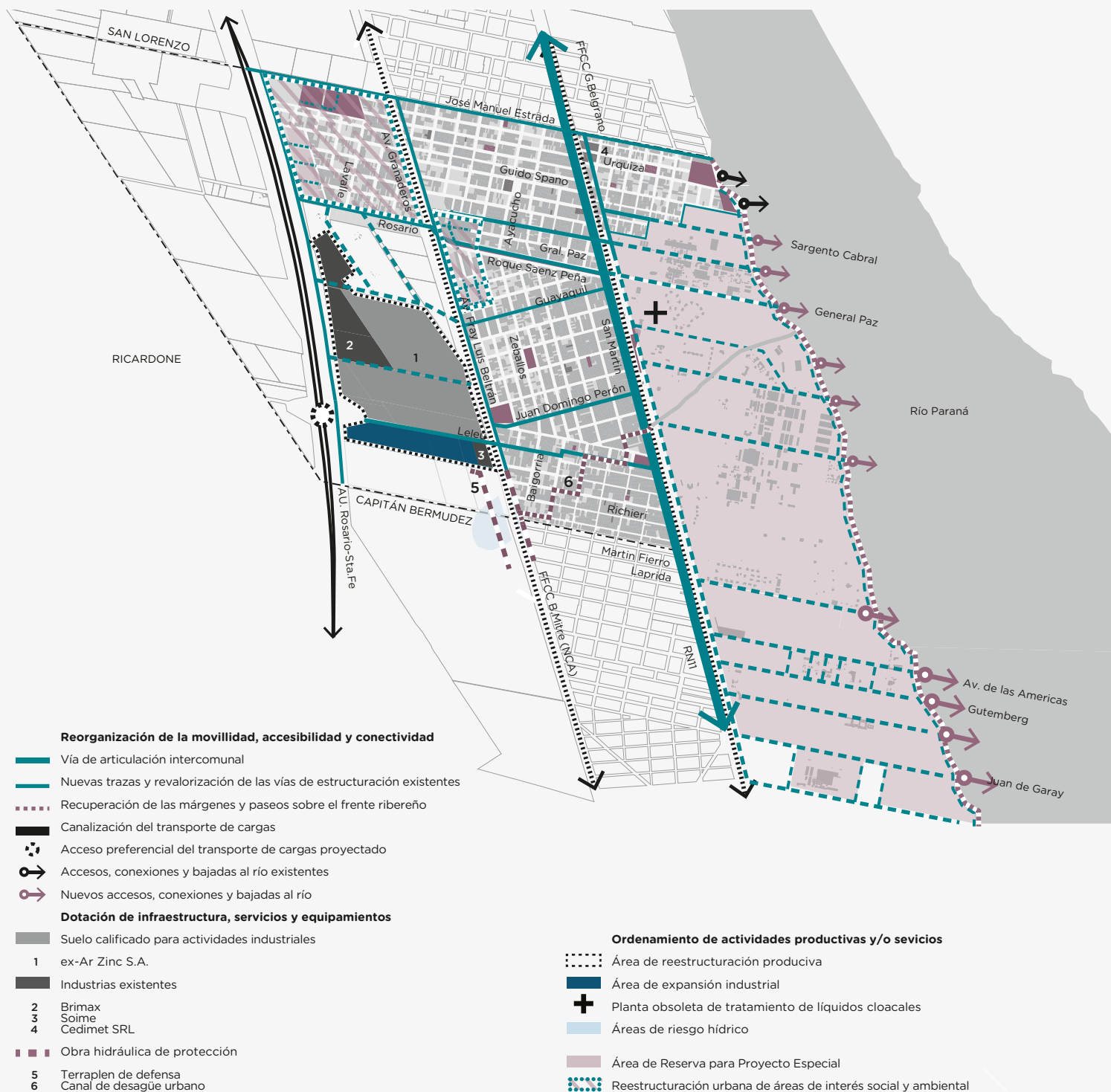
- Promoción, a través de un desarrollo gradual, de la provisión de infraestructuras y servicios en toda la planta urbana. Asimismo, se propone un esquema de pavimentación de calzadas.

- Implementación de las obras hidráulicas necesarias para el saneamiento de las áreas anegadas o con posibilidad de anegamiento, teniendo en cuenta las recomendaciones de áreas competentes en la provincia de Santa Fe. La implementación de nuevas bajadas al río puede contribuir a la resolución de este tema.

- Confección de un plan hídrico integral para atender la problemática en suelos anegables y en áreas urbanizadas donde se manifiesta insuficiente la infraestructura.

- Realización de obras hidráulicas, complementarias a la construcción de la nueva avenida interurbana trazada en forma paralela al Ferrocarril B. Mitre, a fin de solucionar la problemática hídrica de la localidad y evitar el anegamiento de importantes sectores de la ciudad.

- Finalización de las obras de construcción de la Planta de Líquidos cloacales.



MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

Frente a los desafíos y potencialidades que presenta la ciudad de Fray Luis Beltrán, 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 del Paraná, en 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 tres grandes operaciones estructurales:

- **1. El frente costero del Paraná:**

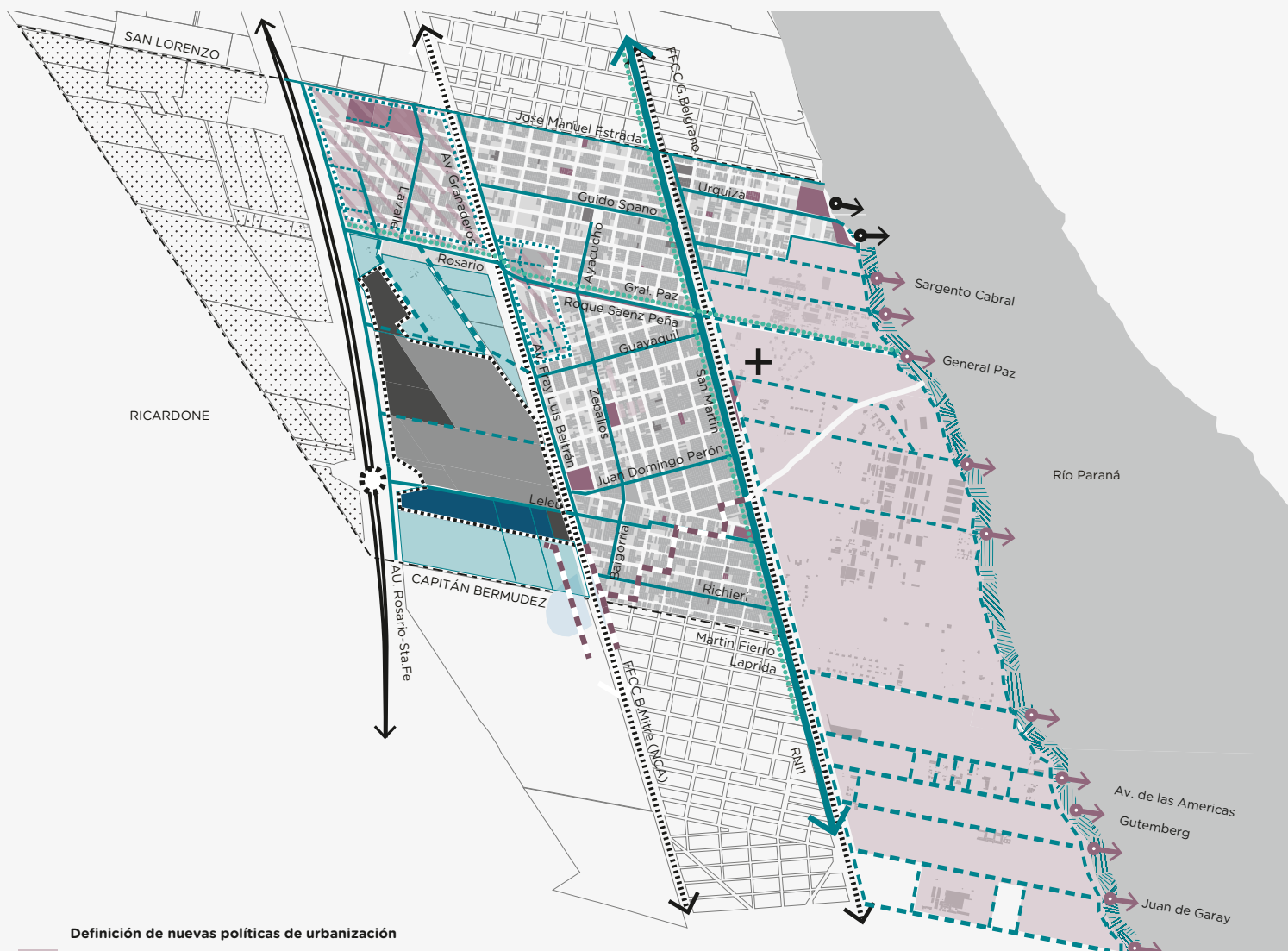
En el marco del anteproyecto de "Ley de Ordenamiento Territorial de los frentes ribereños de los ríos Coronda y Paraná y de los arroyos San Lorenzo, Ludueña, Saladillo, Frías, Seco y Pavón", se plantea la realización del Plan Maestro del Frente Ribereño del Río Paraná Corredor Norte, a través del cual, 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.

- **2. Reordenamiento y reestructuración de grandes áreas urbanas:**

Se establece el reordenamiento y reestructuración de grandes áreas urbanas frentistas al Paraná. En especial, se destaca el predio del Batallón de Arsenales N°603, la ex Fábrica Militar de Armas Fray Luis Beltrán y el predio correspondiente a la industria desafectada de uso AR Zinc S.A, localizados en un fragmento importante de la franja costera. Se propone el desarrollo de un Plan Especial Interjurisdiccional entre Fray Luis Beltrán y Capitán Bermúdez que contemple una serie de actuaciones como, por ejemplo: la liberación de suelo para el desarrollo de nuevos espacios públicos; nuevas situaciones de bajadas y mirador al río; la preservación de masas arbóreas existentes, la rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial y la conectividad con los sectores urbanos aledaños. La reestructuración de este importante sector territorial constituye un gran potencial para todo el Corredor Norte Metropolitano.

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

Fray Luis Beltrán se encuentra fuertemente estructurada por sus ejes norte-sur: la ruta nacional N°11, las vías de los Ferrocarriles Belgrano y Mitre y la autopista Rosario - Santa Fe. Asimismo, los grandes predios subutilizados o en desuso sobre la ribera, que complejizan la distribución interna y la accesibilidad al Río Paraná, en especial en su sentido este-oeste. Por lo cual, 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.



Definición de nuevas políticas de urbanización

- Área de Reserva para Proyecto Especial
- Reestructuración urbana de áreas de interés social y ambiental
- Suelo calificado normativamente para uso industrial
- Actividades industriales existentes
- Áreas de expansión industrial
- Área de reestructuración productiva

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

- Recuperación de las márgenes sobre el frente ribereño
- Tratamiento paisajístico de las principales vías de estructuración urbana
- Suelo periurbano
- Suelo rural
- Áreas de riesgo hídrico

Infraestructura y servicios

- + Planta obsoleta de tratamiento de líquidos cloacales
- Obra hidráulica de protección

Jerarquización vial

- Corredor de transporte interurbano
- Nuevas trazas del sistema vial
- Revalorización de las vías de estructuración urbana
- Nuevos Accesos, conexiones y bajadas al río
- Accesos, conexiones y bajadas al río existentes

Gobernador de la Provincia de Santa Fe
Miguel Lifschitz

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

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

Municipios y comunas miembros del Consejo de Gobierno - ECOM Rosario

Arroyo Seco, Intendente Nizar Esper
Capitán Bermúdez, Intendente Carlos Daniel Cinalli
Fray Luis Beltrán, Intendente Mariano Cominelli
Funes, Intendente Diego León Barretto
Granadero Baigorria, Intendente Adrián Maglia
Pérez, Intendente Pablo Corsalini
Rosario, Intendente Mónica Fein
San Lorenzo, Intendente Leonardo Raimundo
Villa Constitución, Intendente Jorge Berti
Villa Gobernador Gálvez, Intendente Alberto Ricci
Acebal, Presidente Comunal Daniel Siliano
Álvarez, Presidente Comunal Joel De Genaro
Alvear, Presidente Comunal Leandro Tabares
Carmen del Sauce, Presidenta Comunal Grasiela Lucci
Coronel Domínguez, Presidenta Comunal Mónica Villegas
Empalme Villa Constitución, Presidente Comunal Raúl Ballejos
Figuera, Presidente Comunal Rodolfo Stangoni
General Lagos, Presidente Comunal Esteban Ferri
Ibarlucea, Presidente Comunal Jorge Massón
Piñero, Presidente Comunal José Antonio López
Pueblo Esther, Presidente Comunal Martín Gherardi
Pueblo Andino, Presidente Comunal José Abraham
Ricardone, Presidente Comunal Juan Carlos Doria
Soldini, Presidente Comunal Alejandro Luciani
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, Febrero de 2019.

Fray Luis Beltrán



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

SANTA
FE

