



- Acebal
- Álvarez
- Alvear
- Arroyo Seco
- Capitán Bermúdez
- Carmen del Sauce
- Coronel Domínguez
- Empalme Villa Constitución
- Fighiera
- Fray Luís 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**

Zavalla

26 ESTRATEGIAS
LOCALES UN PLAN METROPOLITANO





Vecinos y vecinas de nuestra comuna,

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

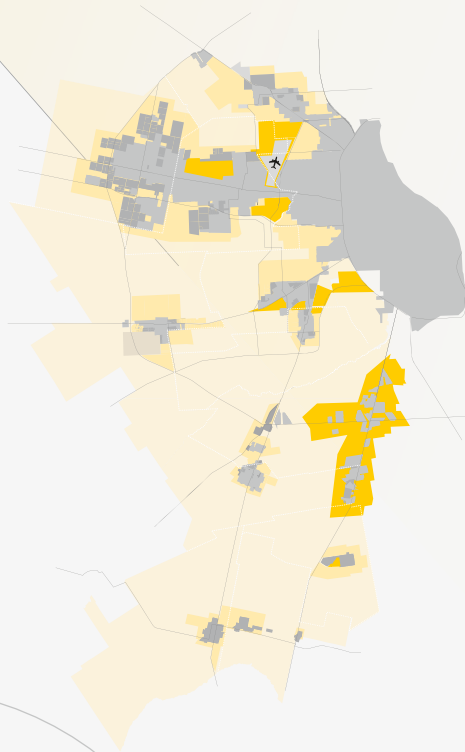
En los últimos años detectamos la necesidad y conveniencia, como otros centros urbanos, de diversificar las actividades que impulsarán su desarrollo de nuestra querida localidad. Debemos descubrir y afrontar nuevas oportunidades y también resolver los conflictos existentes.

Creemos que las decisiones que tomamos en el día a día pueden condicionar la realización de un proyecto mayor. Consideramos indispensable que cada intervención que se efectúe se piense y forme parte de una estrategia de desarrollo urbano de más largo alcance. Necesitamos para ello contar con un Plan Urbano Local, para lo cual les proponemos reconocer los problemas y potencialidades que tenemos, para luego definir las políticas y estrategias urbanísticas que debemos impulsar. Hemos valorado tres grandes temas sobre los cuales centrar el debate: **urbanización y vivienda, desarrollo de espacios libres y completamiento de infraestructuras y servicios**. Nos interesa también reflexionar acerca de los proyectos estratégicos que queremos implementar, muchos de los cuales nos vincularán con otras localidades vecinas y nos ayudarán a lograr una mayor y mejor integración metropolitana y regional.

Esta iniciativa, que estamos encauzando en la ciudad, se está llevando 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) y que fueron integradas en esta fase de su implementación. Distintas instituciones participarán en su desarrollo coordinadas por el ECOM (CONICET, INTA, Universidad Nacional de Rosario y Colegio de Arquitectos), prestando colaboración técnica y aportando personal idóneo que se sumará a la tarea 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 esta actividad y en el aporte que recibiremos de cada uno de ustedes para construir un plan, que nos orientará y nos marcará el rumbo a seguir para lograr transformar positivamente nuestra localidad y mejorar la calidad de vida de nuestra gente.

Guillermo Rajmil
Presidente Comuna de Zavalla

SÍNTESIS DE LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARA EL CUADRANTE OESTE

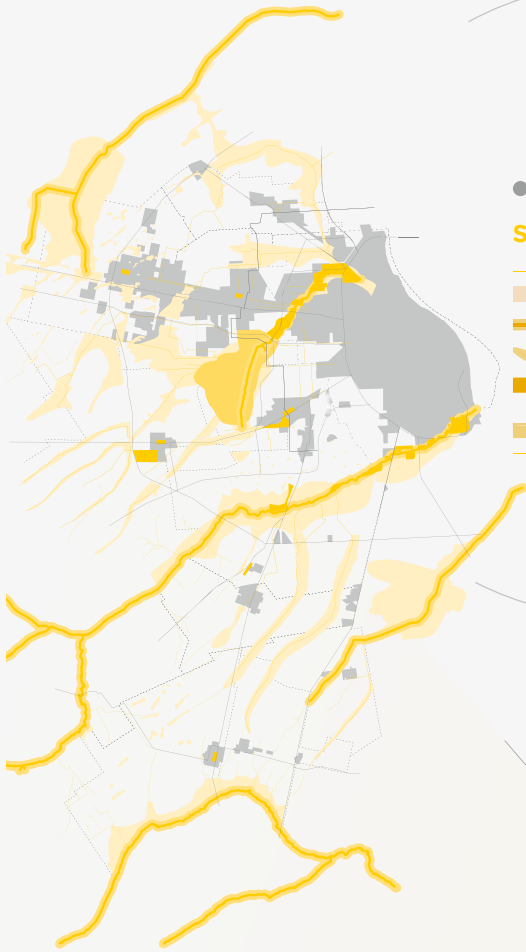


CRITERIOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

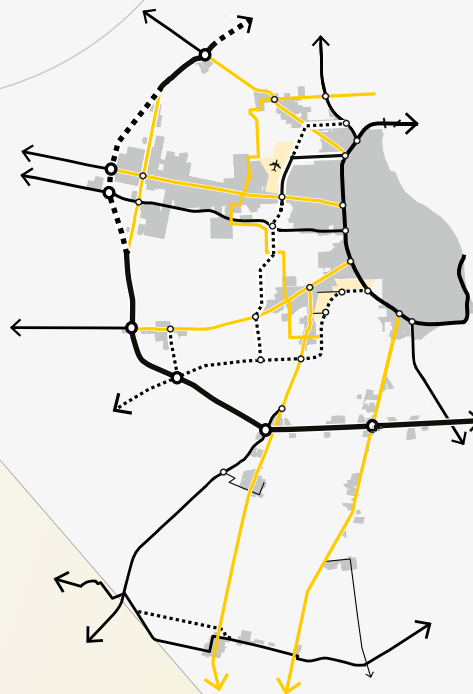
SISTEMA AMBIENTAL INTEGRADO

- Distrito
- Arroyos y cañadas
- Áreas de riesgo hídrico
- Área natural protegida sobre los cursos de agua
- Área de valor paisajístico



ESQUEMA DE MOVILIDAD DEL TRANSPORTE

- Corredores regionales de carga Autopistas - Rutas nacionales y provinciales - Cinturón de Ronda Integrado
- Propuesta de corredores regionales de carga
- Propuesta de autopista alternativa RN-N°33
- Vía metropolitana interurbana Transporte de personas. Concentración del transporte público
- Vías de de estructuración urbana Transporte de cargas
- Vías de de estructuración urbana Transporte de personas. Concentración del transporte público
- Área urbanizada
- Aeropuerto

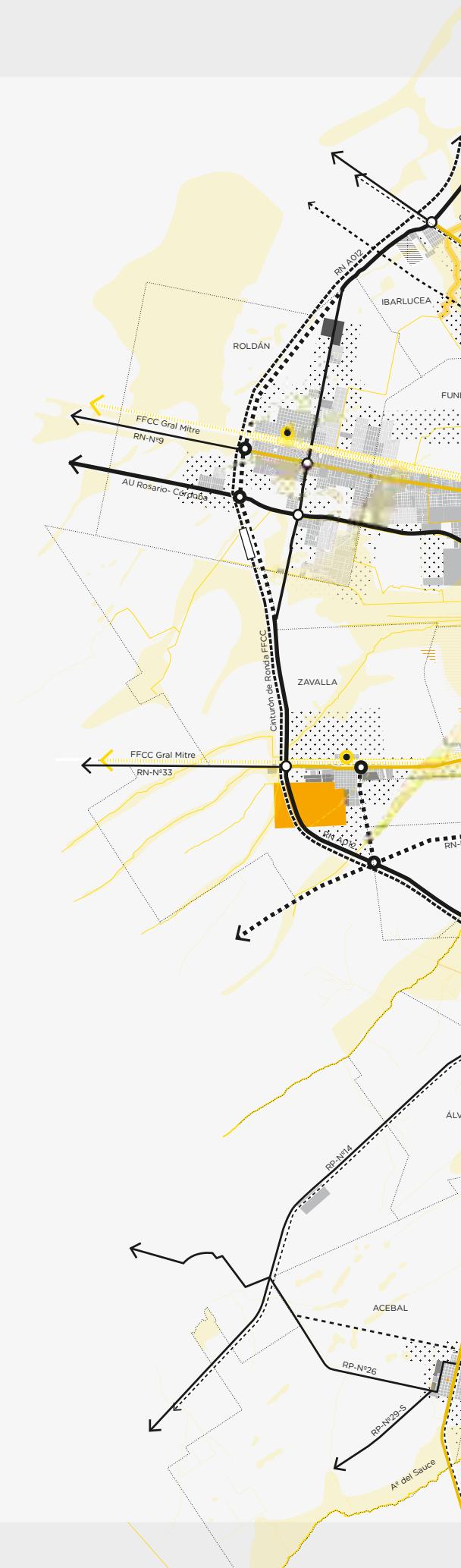


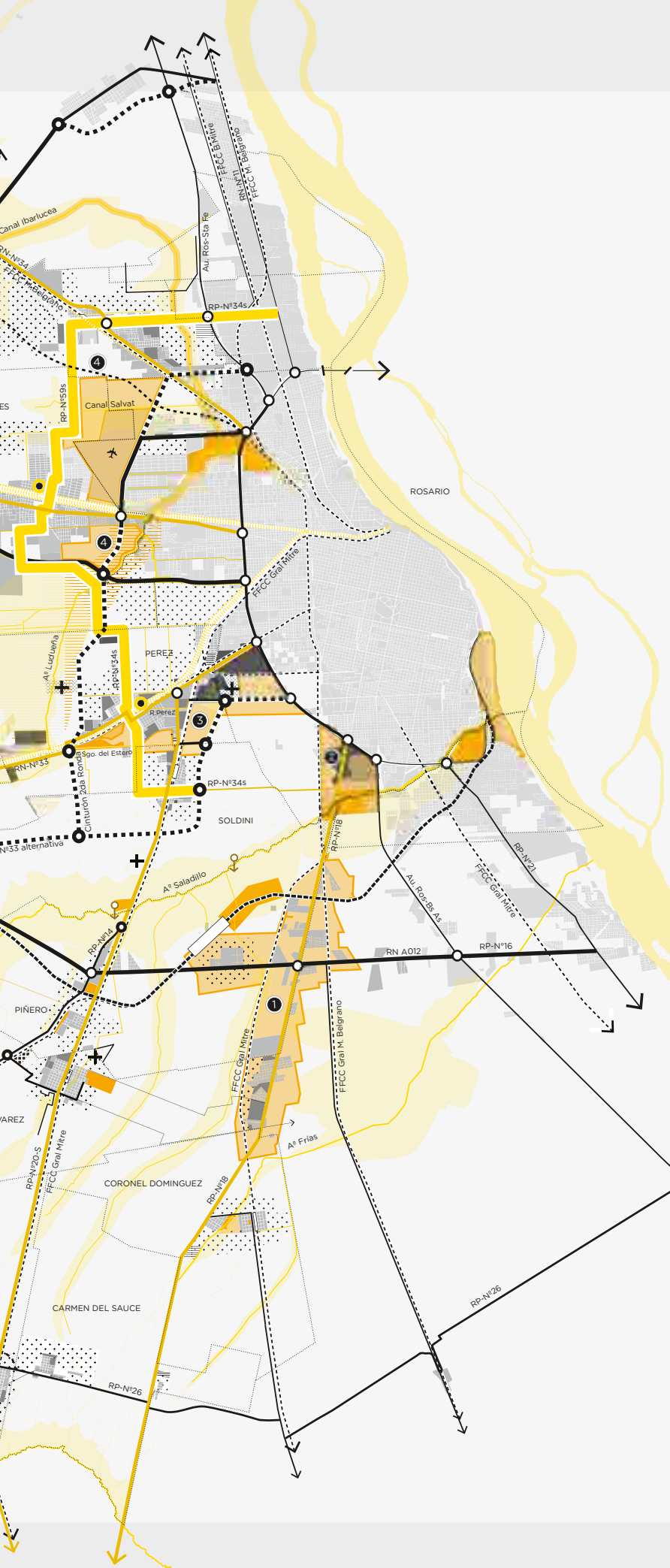
●● CUADRANTE OESTE

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO METROPOLITANO

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

- El desarrollo de un sistema eficiente de movilidad integral, evitando el atravesamiento del paso de camiones por las plantas urbanas de las localidades del cuadrante y canalizando el transporte de cargas mediante un sistema de corredores logísticos.
- La construcción de una nueva traza vial jerárquica como alternativa a la ruta nacional N° 33 (en una primera instancia como ruta provincial), para encauzar el tráfico de cargas y evitar su ingreso a las plantas urbanas de Pérez, Soldini y Zavalla.
- La implementación de un “Sistema de Rondas”, conformado por 2 circuitos metropolitanos diferentes: 1) la Segunda Ronda, para facilitar y mejorar la llegada al aeropuerto desde las distintas localidades (Granadero Baigorria, Ibarlucea, Funes, Pérez, y Soldini); 2) el Anillo Conector Intercomunal, rectificando y mejorando la ruta provincial 34s, para reforzar la comunicación entre seis centros urbanos (Granadero Baigorria, Ibarlucea, Funes, Pérez, Soldini y Rosario).
- La reconversión de las rutas en avenidas interurbanas -al atravesar cada núcleo poblado- mejorando la conexión entre los municipios y comunas que conforman el cuadrante.
- La consolidación y desarrollo de un área logística productiva de carácter metropolitano a fin de concentrar la actividad industrial, logística y de servicios en un sector estratégico del Cuadrante Oeste, y ordenar el tránsito de carga resolviendo los problemas de yuxtaposición e incompatibilidades con usos residenciales.
- El planteo de posibles soluciones para las situaciones deficitarias de hábitat, que presentan asentamientos irregulares presentes en las localidades del Cuadrante Oeste.
- La refuncionalización y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico, urbano y rural.
- La restricción a la urbanización, protección ambiental y la potenciación turística y recreativa en espacios de carácter metropolitano, especialmente junto a cursos de agua y/ grandes masas de forestación, aprovechando las características paisajísticas del territorio.
- La consolidación de las plantas urbanas, alentando el completamiento de los vacíos intersticiales localizados dentro de cada núcleo urbano, y el desaliento de los procesos de expansión que generan dispersión.
- La definición de un plan de dotación y extensión de los servicios infraestructurales, en particular de provisión de agua potable y desagües cloacales.
- El diseño y materialización de pavimentos especiales, en calles y veredas, en sintonía y respeto por las condiciones paisajísticas particulares de algunas localidades; por ejemplo en Funes, Pueblo Andino y Coronel Domínguez.





MODELO TERRITORIAL PROYECTUAL

Propuesta integrada Directrices de Ordenamiento Territorial Cuadrante Oeste

Ordenación de las infraestructuras de la movilidad

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

Ordenación de las áreas urbanizadas

- Área urbanizada ocupada o en proceso de ocupación
- Nuevos barrios de vivienda en consolidación
- Área de expansión urbana
Crecimiento de la planta urbana en forma programada
- Suelo recomendado para uso industrial
- Concentraciones industriales
- Residuos sólidos
- Parque metropolitano
- Proyectos Especiales
- Proyecto Especial Ruta Provincial N°18
- PIM Sudoeste
- PIM Oeste
- PIM Noroeste

Ordenación de los espacios libres

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

Grandes infraestructuras de servicios

- Planta de tratamiento cloacal



POTENCIALIDADES

El Cuadrante Oeste del Área Metropolitana de Rosario (AMR) se extiende al oeste de la ciudad de Rosario, conformado por un marco territorial complejo que incluye diversos municipios y comunas. Las localidades que lo integran son: Ibarlucea, Funes, Roldán, Pérez, Zavalla, Soldini, Piñero, Álvarez, Coronel Domínguez, Acebal y Carmen del Sauce. Su estructura territorial está asociada a diferentes componentes viales y ferroviarios: las rutas nacionales N° 34, N° 9, N° 33 y AO12; las rutas provinciales N° 14, N° 34-S, N° 20-S, N° 26 y N° 18; la autopista Rosario-Córdoba y diversos ramales de los Ferrocarriles Gral. M. Belgrano y Gral. B. Mitre.

Este ámbito territorial presenta características análogas y problemáticas comunes que requieren ser abordadas coordinadamente entre todas las localidades que lo conforman. Particularmente, se reconocen distintos procesos de crecimiento y expansión urbana que, en general, responden al modelo de ciudad dispersa. El cual se distingue, especialmente, por presentar un patrón de urbanización basado en desarrollos residenciales de baja densidad, escasa dotación de infraestructuras y una movilidad apoyada, casi en exclusividad, en el uso del automóvil particular. Si bien este proceso de formación de áreas suburbanas se inicia en las localidades que fueron tradicionalmente centros recreativos estacionales y de fin de semana (Funes y Roldán), en las últimas dos décadas se incrementa esta dinámica también en el resto de las localidades de este cuadrante como, por ejemplo, Ibarlucea, Zavalla, Soldini, Piñero y Álvarez. Frente a estas tendencias de crecimiento disperso, se propone una estrategia de contención y reorientación de estos procesos, alentando las operaciones de completamiento del tejido urbano en todas las localidades.

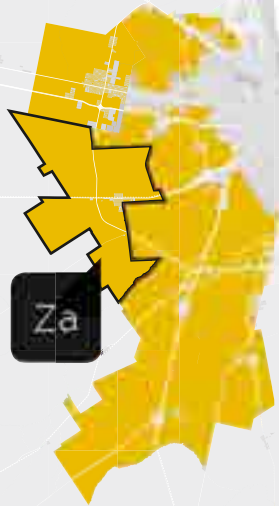
Este cuadrante, por su gran conexión territorial, presenta un notable crecimiento, especialmente en los últimos años, de desarrollo de industrias y áreas calificadas para tal fin. A su vez, posee una extensa superficie de suelo destinada a actividades rurales extensivas, como también se destaca el desarrollo de actividades de producción fruti y flori-hortícolas en distintas comunas y municipios, que constituye un componente identitario del sector oeste metropolitano. Si bien se reconoce y destaca un valioso sistema hídrico -representado por un gran número de canales, cauces, cañadas, paleo-cañadas, lagunas y sectores deprimidos, que forman parte de las cuencas de los arroyos Ludueña, Saladillo y Pavón- se hace necesario tomar cuenta de la afectación y condicionamientos que esto genera en los procesos de urbanización, asumiendo la necesidad de restringir el avance sobre estos territorios.



PROBLEMAS

Las principales problemáticas urbanísticas identificadas en el Cuadrante Oeste son:

- El notable incremento de nuevas urbanizaciones, fundamentalmente aprobadas en la última década, que trajeron como consecuencia la saturación de los servicios urbanos, el aumento de volumen en la generación de residuos y la congestión de los accesos viales, además de alteraciones en el nivel de permeabilidad de los suelos que modifican el comportamiento hídrico de la región.
- Las inundaciones recurrentes son una problemática extremadamente relevante para este cuadrante, agravada por la presencia de un ramificado sistema hídrico que atraviesa particularmente estos territorios. Con frecuencia, las localidades se ven afectadas por anegamientos originados por lluvias y factores tales como la alta impermeabilidad del suelo y los excedentes pluviales, provenientes tanto de localidades vecinas como propios.
- La deficiencia de infraestructuras, equipamientos comunitarios y servicios, por ejemplo, carencia en muchos casos de provisión de agua, desagües pluviales, cloacas y pavimentos, en calles y veredas.
- Los conflictos ocasionados por la incompatibilidad entre los usos residenciales y la producción rural extensiva, principalmente en lo que refiere a la aplicación de agroquímicos en cultivos que se extienden junto a las plantas urbanas.
- El atravesamiento de los centros urbanos por la presencia de las infraestructuras de conexión territorial, superponiendo el tránsito de camiones con el de los vehículos particulares y presentando una grave saturación de las rutas en épocas de cosecha.
- Ineficiencia en el sistema de conexión entre las localidades del cuadrante y hacia el aeropuerto, con una excesiva recurrencia al sistema radial concéntrico convergente hacia Rosario.
- La falta de un sistema de transporte público eficiente a nivel metropolitano.
- La presencia de asentamientos irregulares radicados en diversos municipios y comunas del Cuadrante Oeste.
- La carencia de una estrategia común para el tratamiento y disposición final de los residuos sólidos urbanos (RSU). Actualmente, cada una de las localidades aborda el tema individualmente y en su mayoría deposita sus residuos en basurales a cielo abierto. Algunas localidades recurren al dispositivo localizado en Pérez.
- Carencia de espacios públicos de jerarquía, en varios centros urbanos, y falta de aprovechamiento y protección de los territorios frentistas a los cursos de agua de alto valor paisajístico y natural.
- La falta de instrumentos urbanísticos adecuados para regular el creciente desarrollo de urbanizaciones residenciales e instalaciones productivas, de alto impacto ambiental y con dificultades para acceder a una prestación de servicios satisfactoria.



ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL

La comuna de Zavalla, perteneciente al Cuadrante Oeste del Área Metropolitana de Rosario, se localiza a 24 km aproximadamente de la ciudad de Rosario. Tiene una extensión territorial de 166,54 km², siendo el 3,44% de suelo urbano (incluyendo trazados viales, ferroviarios y espacio público) y el 96,56% de suelo rural. Su área residencial queda definida en una superficie de 3,3 km². Según el Censo Nacional realizado en el año 2010 su población es de 5.166 habitantes, presentando, en los últimos períodos intercensales, incrementos poblacionales correspondientes al 11,13% (1991-2001) y al 10,79% (2001-2010). Según estimaciones realizadas por la localidad, se considera que la población actualmente supera los 7.000 habitantes. Si tomamos en cuenta la población total del Cuadrante Oeste Metropolitano, Zavalla aporta en cantidad de habitantes el 5,53%. Se destaca la presencia del Parque Villarino, de 500 hectáreas de extensión, un área de enorme riqueza paisajística y ambiental para toda el Área Metropolitana de Rosario que contiene una biodiversidad de gran relevancia, con más de 160 especies de vegetación y una gran variedad de aves, insectos, anfibios, mamíferos, entre otros. En este parque se localiza la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Rosario, lo que genera una fuerte presencia de estudiantes universitarios, docentes y no docentes que viven temporaria o permanentemente en Zavalla. También es de gran relevancia la presencia del Campo Experimental de la Facultad de Ciencias Agrarias, en el cual se desarrollan actividades diversas (por ejemplo: tambo, agroecología, producción ovina y porcina y fruticultura), y la Eco-huerta municipal, que registra plantaciones agroecológicas. Asimismo, se destaca la producción agrícola en la jurisdicción de Zavalla, una localidad predominantemente rural, si bien en los últimos años se ha producido nuevos loteos que provocaron incremento de superficie en su planta urbana, a través de diversas modalidades de gestión público-privado.

CUATRO GRANDES OBJETIVOS GENERALES
MARCARÁN EL FUTURO DESARROLLO
DE LA COMUNA DE ZAVALLA:

1. Consolidar la planta urbana existente junto al desarrollo de ampliaciones estratégicas planificadas. La localidad de Zavalla ha crecido originalmente con relación a la estación ferroviaria y, luego de la pavimentación de la ruta nacional N°33, se produce su expansión y desarrollo en torno a la misma. También ha influido mucho en su desarrollo la presencia del núcleo universitario. En los últimos años, se han realizado algunas nuevas urbanizaciones separadas del casco histórico, por lo cual, se propone fomentar el completamiento de los vacíos urbanos, con una mayor dotación de infraestructuras y servicios. Asimismo, se plantea la ampliación de la planta urbana en sectores estratégicos de pequeña y mediana escala por medio del mecanismo ya implementado en Barrio Varela, de gestión público-privada. Sobre todo se alienta el completamiento de la planta urbana con equipamientos comerciales y de servicio localizados en torno al Parque Villarino, a los efectos de consolidar y atraer población vinculada a la actividad universitaria.

2. Ordenar y potenciar el desarrollo productivo, protegiendo las áreas residenciales. Se propone planificar el ordenamiento de los distintos usos del suelo, a fin de preservar las áreas residenciales de inconvenientes provocados por otras actividades, pero garantizando y potenciando el desarrollo productivo de la localidad. Se registra la presencia de actividades industriales y productivas de pequeña escala dentro del tejido residencial de la localidad, por lo cual se propone impulsar con un cambio normativo la consolidación de un acotado sector industrial, en el límite jurisdiccional con Pérez al norte de la ruta nacional N°33, aprovechando la existencia de un núcleo industrial en dicha localidad. Para solucionar los conflictos, por utilización de agroquímicos, que se registran en la yuxtaposición de áreas residenciales con áreas rurales, se propone determinar una franja de amortiguación entre ambas definida como "Suelo Periurbano".

3. Potenciación de los recursos ambientales y patrimoniales de valor tanto para la localidad como para toda el AMR. La presencia del Parque Villarino resulta un equipamiento de enorme valor ambiental para toda el Área Metropolitana de Rosario. A su vez, su íntima articulación con la Universidad Nacional de Rosario, por la presencia allí de la Facultad de Ciencias Agrarias, lo transforma en un polo educativo-laboral y cultural de gran importancia para toda la localidad. Esta valoración lleva a promover y reforzar la impronta ambiental de Zavalla, impulsando el desarrollo de nuevos espacios públicos a escala barrial y mejora de los existentes, a los efectos de conformar una red articulada de espacios libres, junto a la revalorización de edificios y predios de importancia, como el Cuadro de Estación ferroviario y la ex cremería Cotar, apuntalando en este caso su uso como un nuevo espacio cultural y museo.

4. Reestructuración de la accesibilidad y movilidad con la generación de nuevos ingresos a la localidad. A nivel metropolitano se plantea la construcción de una nueva autopista Rufino/Rosario que ingrese a esta última localidad por Uriburu. Con la implementación de esta vía, en forma alternativa a la ruta nacional N°33 (construida en una primera etapa como ruta provincial), se lograría desviar el tránsito de carga evitando el atravesamiento de la planta urbana. Para conectar el núcleo central con esta nueva traza vial se propone consolidar el Camino del Veintidós.

Zavalla



URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

1



POTENCIALIDADES

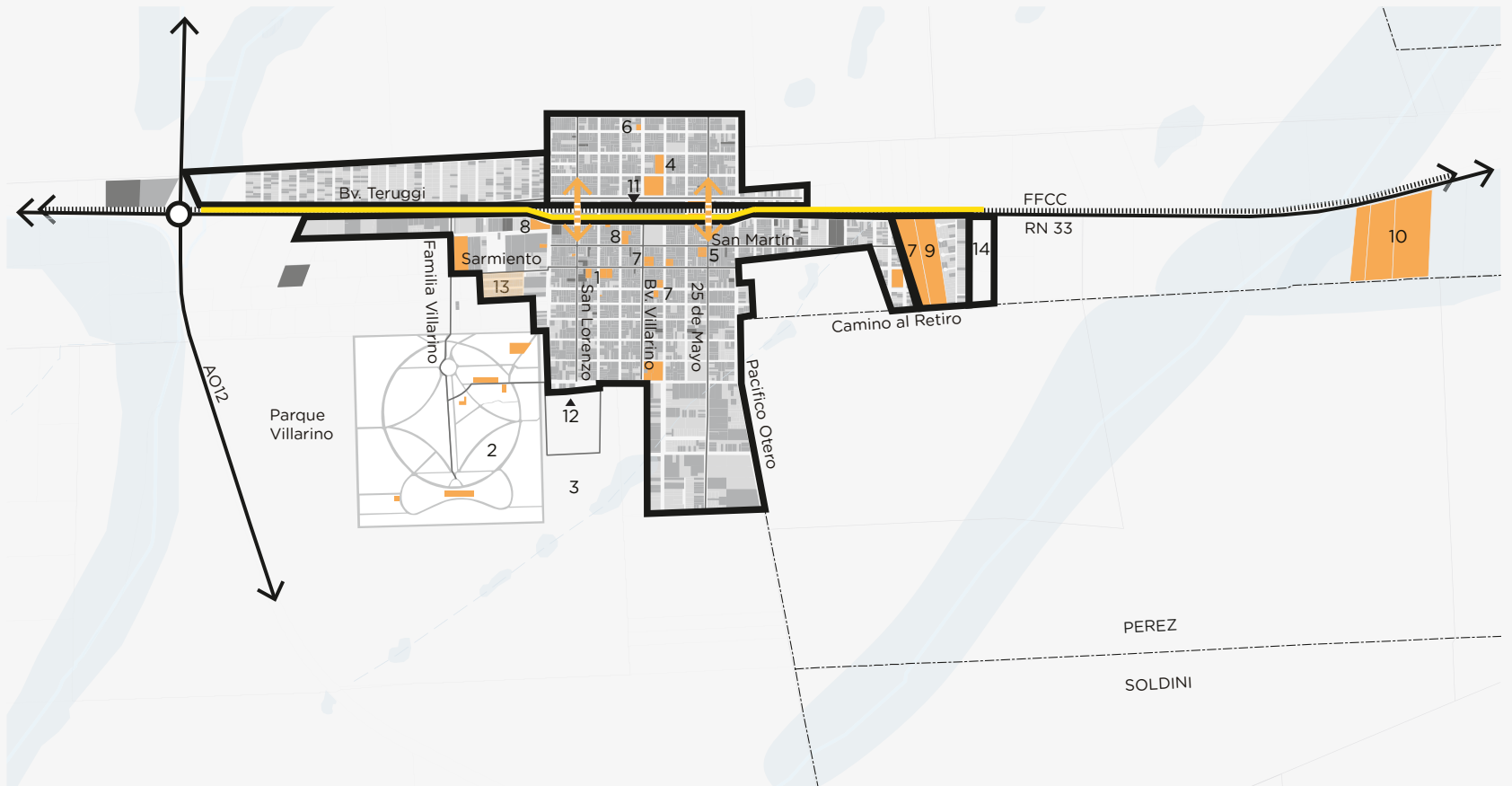
La comuna de Zavalla, perteneciente al Cuadrante Oeste Metropolitano, conserva la identidad de su núcleo urbano por mantenerse de manera independiente a otras localidades, distanciadas -las más cercanas- a 15 km aproximadamente. Presenta una notable impronta residencial, tanto de carácter permanente como temporal, vinculada a afluencia de estudiantes, docentes y no docentes de la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Rosario. Por esta situación se destaca como centro educativo, dado que estudiantes de diversas localidades de la región asisten a Zavalla atraídos por el centro de altos estudios localizado en el Parque Villarino. También presenta usos productivos diversos, tanto industriales de pequeña escala como rurales extensivos y agroecológicos. Asimismo, se registran grandes áreas contiguas a la planta urbana con posibilidad de desarrollar proyectos especiales de carácter integral, mediante los cuales se contribuya a resolver el déficit de vivienda incorporando equipamientos, espacios públicos y servicios.



PROBLEMAS

- Discontinuidad e interrupciones en la planta urbana por la presencia de infraestructuras, como el cuadro de la estación ferroviaria y el atravesamiento de las vías del Ferrocarril Gral. B. Mitre, las cuales imposibilitan la continuidad del sistema vial jerárquico y contribuye a la desconexión entre sectores.
- Desarrollo de urbanizaciones desconectadas y alejadas de la planta urbana original, que carecen de condiciones adecuadas de accesibilidad, servicios y equipamientos.
- Carencia de instrumentos normativos que regulen adecuadamente el desarrollo de nuevas urbanizaciones.

- Localización dispersa de actividades industriales dentro de la planta urbana.
- Conflicto entre la convivencia de actividades productivas, especialmente el cultivo extensivo, junto a áreas residenciales y recreativas.
- Anegamiento de áreas urbanas por problemas de escurrimiento que afectan algunos sectores del barrio Bione y del barrio Primavera. En el sector oeste también se encuentra afectado el extremo de Punta Chacra, que no cuenta con el completamiento de las obras de reservorio que estaba previsto para el barrio.
- Saturación de plazas en todos los niveles educativos y déficit de salud y equipamientos socio-comunitarios.



Principales equipamientos existentes

- 1 Comuna de Zavalla
- 2 Parque Villarino: Facultad de Ciencias Agrarias, Esc. Prim N° 6371, Jardín N° 280
- 3 Campo experimental Facultad Ciencias Agrarias
- 4 Escuelas: Prim. N° 224, Secundaria N° 605, Jardín N° 280, Taller Malvinas Argentinas, Comedor. SAMCO Zavalla
- 5 SAMCO Zavalla
- 6 Centro de Rehabilitación "Ramon Carrillo"
- 7 AIAM (Sede, Camping, Clinica)
- 8 Club Zavalla (Sede, Camping Falucho)
- 9 Ecohuerta
- 10 Camping ATRAR

Subutilización de componentes de valor histórico patrimonial

- 11 Predio FFCC: Galpon, Cuadro de Estación y Anexos
- 12 Edificio antigua Cremeria COTAR
- 13 Barrio Varela

Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental

- Líneas de escurrimiento
- Canales y arroyos

Infraestructuras que fragmentan la planta urbana

Pasos a nivel existentes

Fragmentación y desarticulación de las áreas urbanizadas

- 14 Proyecto de barrio abierto residencial

Industrias existentes

- 20 Gabimad SRL
- 21 Puertas Placas OB
- 22 Aberturas Zavalla
- 23 Flincky
- 24 Nutricer SA
- 25 Oscar Talleres gráficos
- 26 Tecnoplast
- 27 Gabe Electrificaciones SA
- 28 Calafate





ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La definición de las estrategias locales en Zavalla, 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:

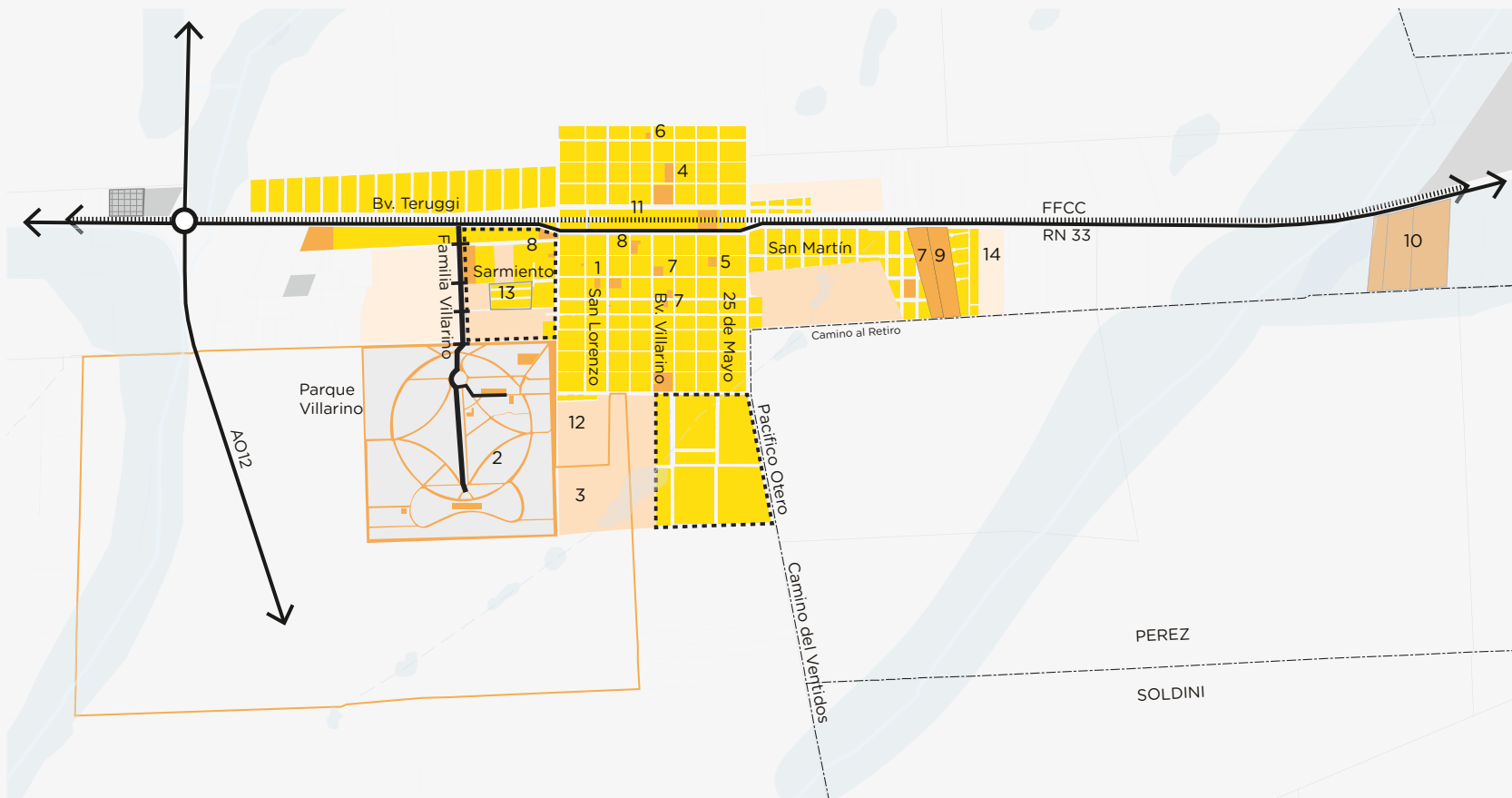
1. Definición de nuevas políticas de urbanización

- Organización de los procesos de urbanización mediante la consolidación de la planta urbanizada y el completamiento de los vacíos intersticiales localizados en su interior, conteniendo el proceso expansivo de la localidad.
- Definición de iniciativas de desarrollo urbano mixto público-privado en Barrio Varela.
- Promoción de acciones integrales para la resolución de las condiciones deficitarias que presentan algunas familias en la localidad, 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 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 de la conformación de nuevas áreas residenciales en las grandes extensiones rurales existentes en su jurisdicción, calificando este territorio como “Suelo de Protección Rural”.
- Definición de “Áreas de Reserva” para el desarrollo de proyectos especiales que incorporen residencia, equipamientos y espacios públicos, con estudios particulares para evitar la anegabilidad hídrica.
- Incorporación de nuevos programas de vivienda para distintos sectores sociales.
- Ampliación y desarrollo de nuevos equipamientos de educación (a nivel inicial, primario, secundario y terciario), y fomento de una mayor integración de la Facultad de Ciencias Agrarias con la comunidad local.

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 comuna y promoción, mediante gestiones concertadas, de la reubicación progresiva de las industrias conflictivas hacia las concentraciones industriales, planificadas para esos fines. En Zavalla se prevé desarrollar un área industrial en el límite jurisdiccional con Pérez al norte de la ruta nacional N°33.
- 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.



Infraestructuras y grandes equipamientos existentes

- 1 Comuna de Zavalla
- 2 Parque Villarino: Facultad de Ciencias Agrarias, Esc. Prim N° 6371, Jardín N° 280
- 3 Campo experimental Facultad Ciencias Agrarias Escuelas: Prim. N° 224, Secundaria N° 605, Jardín N° 280, Taller Malvinas Argentinas, Comedor.
- 4 SAMCO Zavalla
- 5 Centro de Rehabilitación "Ramon Carrillo"
- 6 AIAM (Sede, Camping, Clínica)
- 7 Club Zavalla (Sede, Camping Falucho)
- 8 Ecohuerta
- 9 Camping ATRAR

Ordenamiento de las actividades productivas y/o de servicios

- Área industrial propuesta
- Recalificación normativa del suelo industrial

Definición de nuevas políticas de urbanización

- Suelo urbano consolidado o a consolidar
- Áreas de completamiento y expansión planificada
- Áreas de completamiento y expansión planificada supeditado a obras hídricas
- Áreas de renovación y reordenamiento urbano
- Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental
- Líneas de escurrimiento
- Canales y arroyos
- Nuevo eje de centralidad



ESPACIOS LIBRES

2



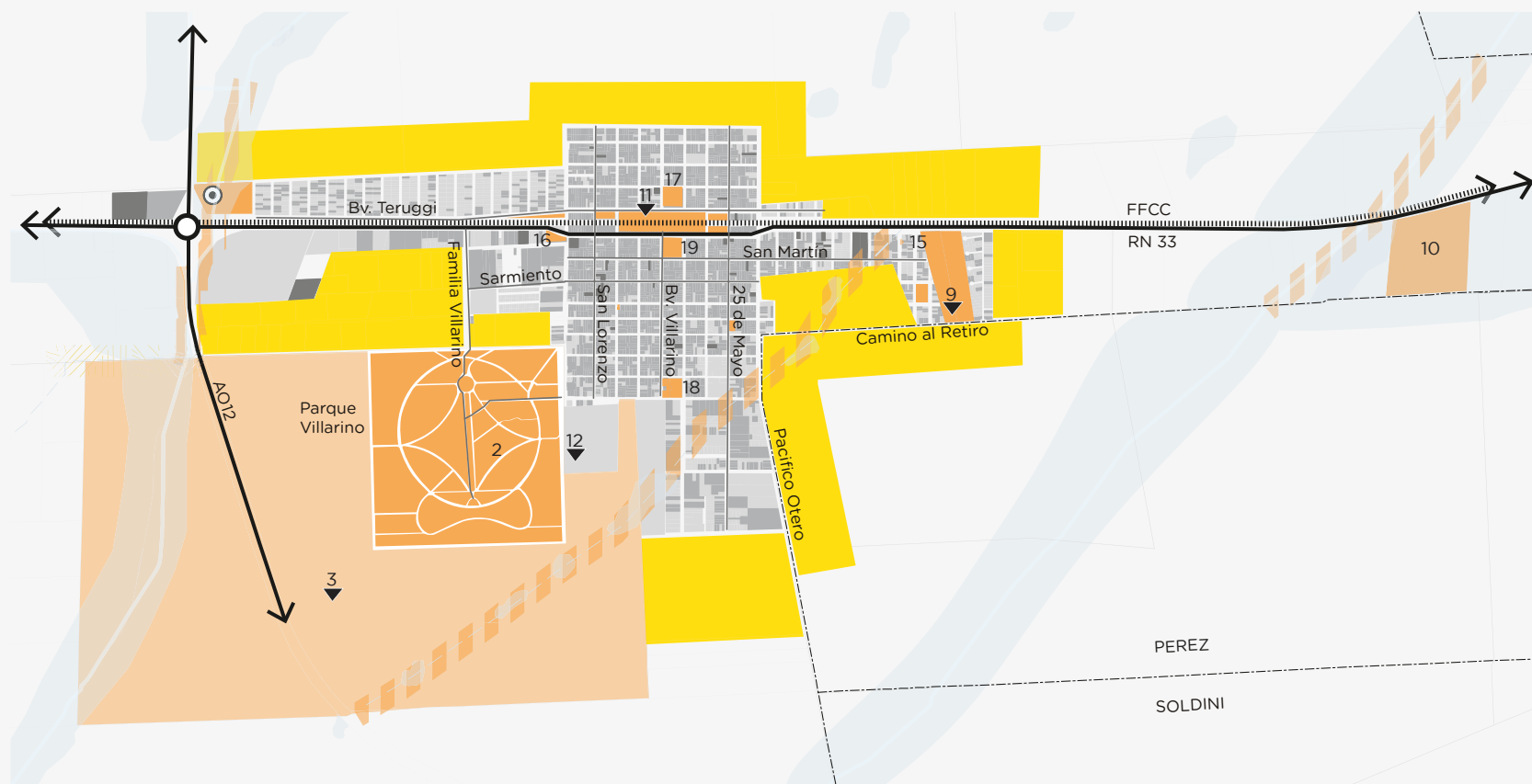
POTENCIALIDADES

Como fue mencionado anteriormente, Zavalla 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. Especialmente, se destaca la presencia del Parque Villarino como un enclave ambiental de una gran riqueza de biodiversidad, además del territorio anexo a éste, en el cual se desarrolla el campo experimental de la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Rosario. Por otra parte, también se destaca el predio del cuadro de estación ferroviario y diversos predios públicos como privados de gran potencial como espacio libre/recreativo (por ejemplo: Club Atlético Zavalla; la antigua Cremería, predio el Retiro). También se destaca la existencia de gran cantidad de áreas rurales con una importante producción agrícola. A su vez, es de remarcar la presencia de cursos de agua, especialmente el arroyo Ludueña y canales presentes en su cauce, de gran potencia para un mayor aprovechamiento paisajístico/ambiental.

PROBLEMAS

- Convivencia conflictiva, en algunos sectores de la localidad, 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, especialmente al sur del Camino al Retiro (en las áreas rurales correspondientes a la ciudad de Pérez). La inexistencia de forestación u otros recursos que amortigüen los efectos del uso de productos agroquímicos para fumigar.
- 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 para el desarrollo de un parque con equipamientos culturales y recreativos.

- Problemáticas hídricas en relación con el arroyo Ludueña, cañadas, paleocañadas y depresiones del terreno, tanto en áreas rurales como urbanas.
- Vulnerabilidad ambiental en los sectores donde se localizan asentamientos irregulares, por la existencia de desagües ilegales que contaminan zanjas y cunetas a cielo abierto, y por el volcado de efluentes cloacales sin tratamiento en el arroyo Ludueña, canales y zanjones existentes.
- Anegamientos de campos que ocasionan cortes de rutas en varios sectores en épocas de abundantes lluvias. También algunos sectores urbanos se ven afectados por el anegamiento de calles y la impermeabilización de los suelos por el aumento de las construcciones.
- Carencia de espacios públicos de escala barrial, especialmente en áreas de nueva urbanización.



- ▬ Áreas de vulnerabilidad ambiental
- ▬ Convivencia conflictiva con las áreas rurales
- ▬ Volcado de efluentes sobre el arroyo

- ▬ Principales equipamientos asociados a los espacios verdes / recreativos / deportivos
- 2 Parque Villarino
- 3 Campo experimental Facultad Ciencias Agrarias
- 9 Ecohuerta
- 10 Camping ATRAR
- 15 Camping AIAM
- 16 Camping Falucho
- 17 Cancha Infantiles Zavallenses
- 18 Cancha Unidos
- 19 Plaza "Julio A. Roca"

- ▾ Subutilización de componentes de valor histórico patrimonial
- 11 Predio FFCC: Galpon, Cuadro de Estación y Anexos
- 12 Edificio antigua Cremería COTAR
- ⊙ Reservorio del Barrio Punta Chacra
- ▬ Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental
- ▬ Líneas de escurrimiento
- ▬ Canales y arroyos





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 local sino también al desarrollo metropolitano. En este sentido, cobra valor la definición de una política de preservación ambiental de los diversos recursos presentes en la jurisdicción de Zavalla, destacándose, en especial, el Parque Villarino, pero también se registran otras masas forestadas de relevancia, espacios verdes libres y áreas rurales. 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:

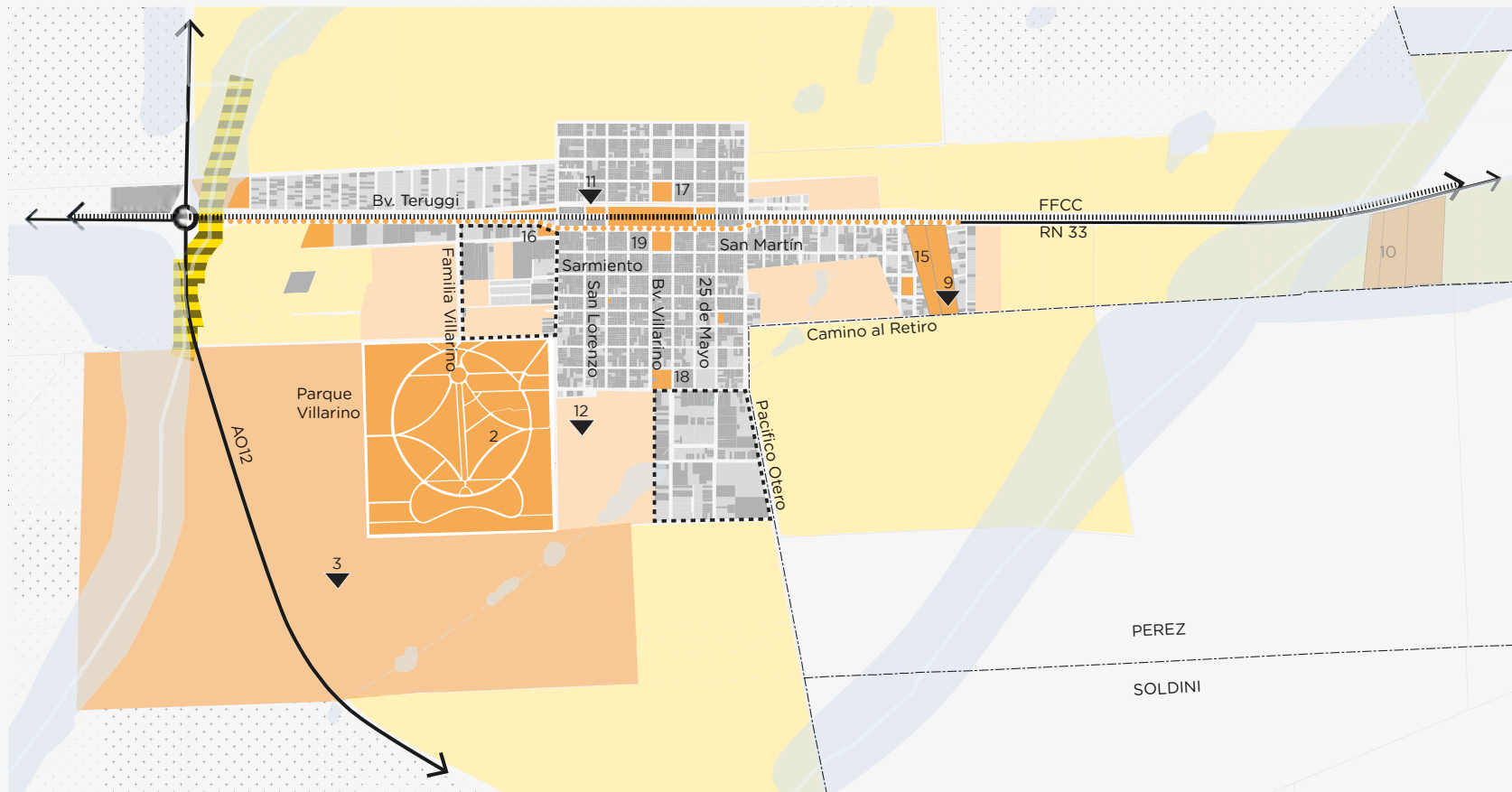
1. Optimización de los recursos ambientales y patrimoniales y creación de espacios y recorridos verdes

- Tratamiento paisajístico de la ruta nacional N°33 en el sector urbanizado de la localidad mediante un abordaje integral de movilidad, paisaje y recreación. Se propone la incorporación de una franja de forestación, a modo de barrera ambiental, y el rediseño de la ruta como vía Interurbana a fin de fortalecer su rol como eje urbano-paisajístico central para Zavalla.

- Calificación normativa de 3 sectores como “Área de Reserva” para el desarrollo de proyectos especiales que contemplen las condiciones hídricas, las áreas forestadas y de valor ambiental.
- Protección y puesta en valor del patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico, urbano y rural, presente en la jurisdicción de la localidad (En especial: el Parque Villarino, el predio correspondiente a la ex cremería Cotar, áreas forestadas de gran relevancia y el predio del Cuadro de Estación ferroviario).
- Protección y desarrollo sostenible y recreativo en los cursos de agua, en especial en el sector del arroyo Ludueña en el sector próximo a la planta urbana, en el cruce entre la ruta nacional AO12 y la ruta nacional N°33.
- Consolidar el sistema de espacios libres existentes dentro de la localidad y proveer de nuevos espacios verdes públicos de escala barrial.
- Definición de áreas de oportunidad junto al Parque Villarino y otro sector en la planta urbana sobre el Camino al Retiro, que prevea un estudio hídrico-ambiental propio para el desarrollo de proyectos especiales.

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. Se propone la potenciación de proyectos de producción alternativa, algunos ya desarrollados en la localidad como la Eco-Granja y actividades en el campo experimental de la Facultad de Agrarias, que no requieran importantes aplicaciones de productos agroquímicos.
- Restricción a la urbanización en las grandes extensiones de suelo rural, a fin de preservar las grandes extensiones de suelo no urbanizado.



- Protección de las áreas rurales**
 - Suelo rural
 - Suelo rural - periurbano
- Tramos de reestructuración Productiva**
 -
- Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental**
 -
- Líneas de escurrimiento**
 -
- Canales y arroyos**
 -
- Definición de nuevas políticas de transformación**
 - Áreas de completamiento y expansión planificada
 - Áreas de completamiento y expansión planificada supeditado a obras hídricas
 - Áreas de renovación y reordenamiento urbano



INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3



POTENCIALIDADES

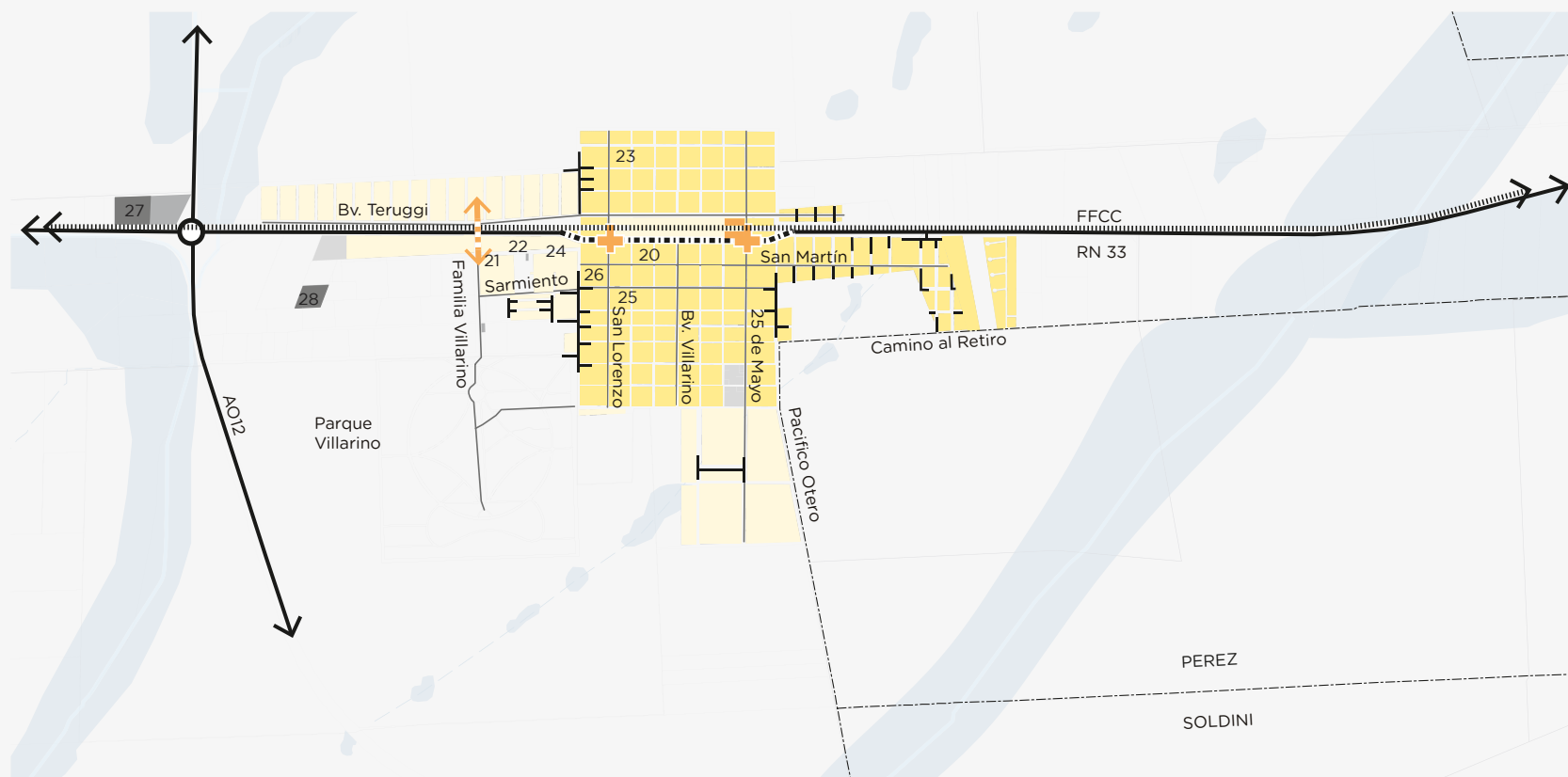
Zavalla presenta diversas fortalezas en torno a sus infraestructuras de conectividad que posibilitan una vinculación tanto con Rosario como con otras de las localidades del Cuadrante Oeste como del Área Metropolitana. Según su jerarquía o grado de significación, en relación con el flujo que pueden conducir y su relación con 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°33 y la ruta nacional AO12. Como corredores secundarios se destacan las calles: Bv. Teruggi, San Martín, Sarmiento, Familia Villarino, San Lorenzo, Bv. Villarino y 25 de Mayo. Se destaca que la comuna presenta un alto porcentaje de distribución de red de agua potable y de gas natural.



PROBLEMAS

- Fricción del transporte de cargas en sectores urbanos, debido a que el tránsito de cargas se canaliza por la ruta nacional N°33. Además, la localización de una playa de camiones a un lado de la ruta N°33 y sobre uno de los dos únicos pasos a nivel con los que cuenta la planta urbana, ocasiona conflictos tanto en el sistema de movilidad interna como en la circulación sobre la ruta nacional. Asimismo, se registran conflictos en materia de seguridad vial.
- Fragmentación de la localidad en dos sectores debido a la presencia de las vías ferroviarias, complicando la continuidad de los trazados de calles y avenidas. Conflictividad en el sistema de movilidad, dado que la falta de barreras en pasos a nivel ocasiona problemas. Carencia de paso a nivel en la calle familia Villarino.

- Cruce conflictivo entre las rutas nacionales N°33 y AO12, dado que, si bien cuenta con un paso a desnivel entre ambas, sus características ocasionan que algunos giros sigan siendo peligrosos; y sobre la ruta nacional N°33 con las calles San Lorenzo y 25 de mayo.
- Falta de continuidad en las calles del sector este, conformado por barrio Baranzano y Barrio Primavera.
- Falta de tratamiento integral de la problemática hídrica que ocasiona frecuentes cortes en la ruta nacional N°33, tanto en el sector que limita con Pérez como en el puente con la AO12 y en algunos sectores relacionados con la localidad de Pujato. El desagüe natural de campos y arroyos se ve interrumpido por la presencia del ferrocarril y la ruta, así como por la falta de alcantarillas de dimensiones apropiadas debajo de los mismos, lo cual provoca anegamientos frecuentes y el corte de tránsito en numerosas ocasiones.
- Carencia de infraestructura y servicios. Falta total de Cloacas en la localidad, con la consiguiente contaminación ambiental de los suelos, arroyos y cunetas. Falta de extensión de redes de agua y gas en algunas áreas urbanas.



Niveles de Consolidación de los Servicios urbanos	Fricción de transporte de cargas en el medio urbano	Industrias existentes
Manzanas con nivel medio de servicios (agua y gas)	Congestionamiento en los accesos a la ruta / Cruces problemáticos	20 Gabimad SRL
Manzanas con bajo nivel de servicios (agua o gas)	Discontinuidad de calles y avenidas	21 Puertas Placas OB
Áreas sin servicios	Obstrucción de la continuidad urbana Falta de paso a nivel	22 Aberturas Zavalla
	Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental	23 Flincky
	Líneas de escurrimiento	24 Nutricer SA
	Canales y arroyos	25 Oscar Talleres gráficos
		26 Tecnoplast
		27 Gabe Electrificaciones SA
		28 Calafate



3

ESTRATEGIAS DE TRANSFORMACIÓN

La existencia de rutas, vías férreas, arroyos y canales, determinan un condicionante común al desarrollo local en los municipios y comunas que integran el Cuadrante Oeste Metropolitano y definen un rasgo estructural que compromete el sistema de relaciones existente entre las mismas. Esto supone la reafirmación a nivel local de la comuna de Zavalla de las siguientes estrategias estructuradas en dos grandes ejes:

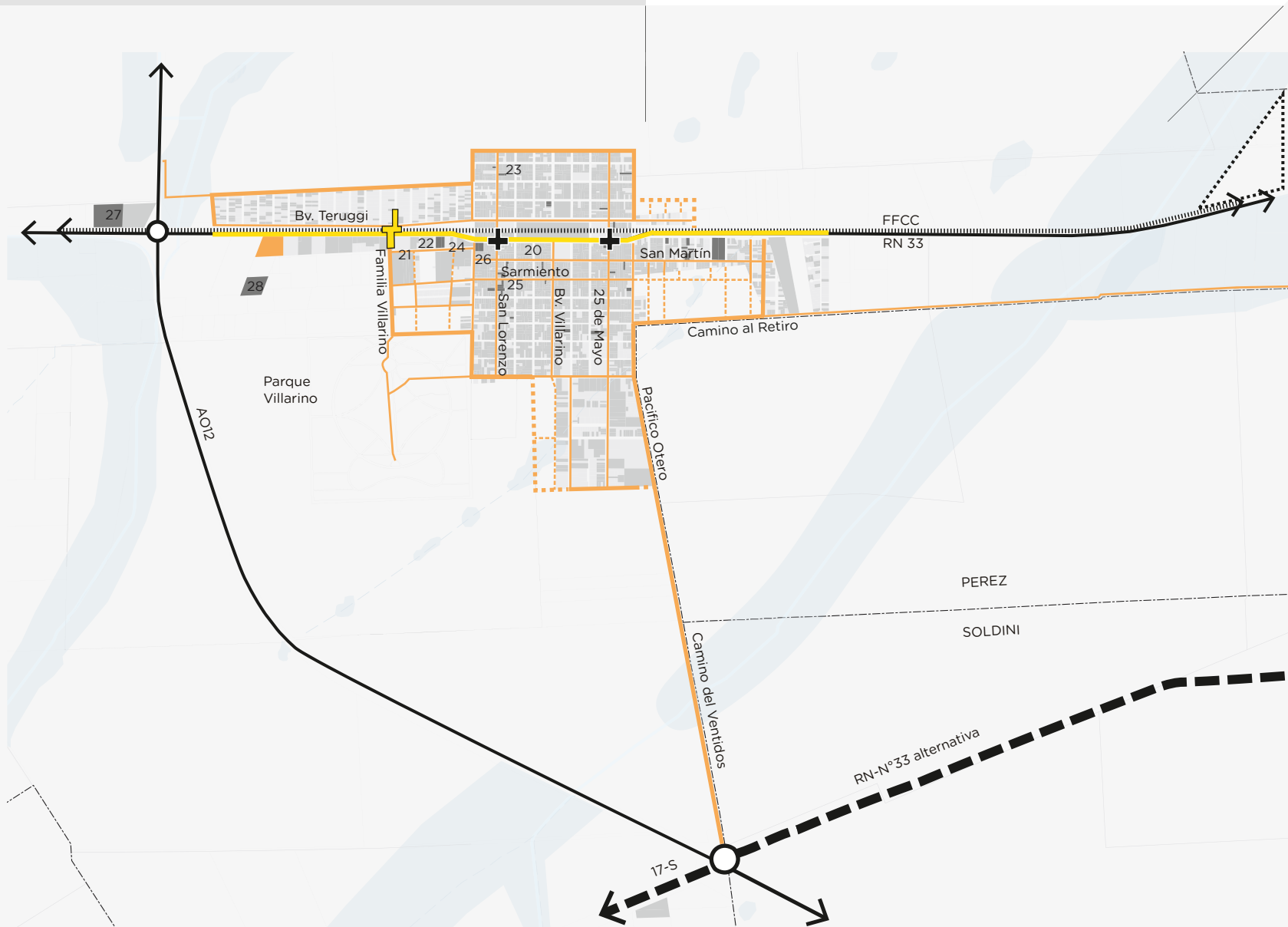
1. Reorganización de la movilidad, accesibilidad y conectividad

- Canalización del transporte de cargas hacia las vías destinadas para dichos fines, en una primera instancia la ruta nacional AO12 y posteriormente a través de un corredor vial (nueva autopista - ruta nacional N°33 alternativa) para el tránsito pesado. Se propone así resolver la movilidad, evitando interferencias entre modos de transporte incompatibles y evitando el paso de camiones dentro de la planta urbana.
- Consolidación del Camino del Veintidos como nuevo ingreso a la localidad desde la nueva autopista.
- Apertura de nuevo paso a nivel uniendo la calle Familia Villarino -ingreso al Parque- con Bv. Teruggi en el sector de Punta Chacra, contribuyendo a mejorar la conectividad del barrio.

- Re-funcionalización de la ruta nacional N°33 para ser transformada en un nuevo eje de vertebración urbana y conectividad metropolitana.
- Revalorización de las vías de estructuración urbana, a fin de solucionar la fragmentación de dos sectores de la planta urbana, realizando nuevos pasos a nivel y aperturas de nuevos trazados.

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, tanto de los sectores que aún falta completar de agua potable y de gas natural, como del desarrollo de red cloacal (carente en toda la localidad, pero en proyecto junto a la planta de tratamientos de líquidos cloacales). 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 de la provincia de Santa Fe.
- Confección de un plan hídrico integral para atender la problemática en suelos anegables y en áreas urbanizadas donde se manifiesta insuficiente la infraestructura.



- Reordenación de la Movilidad, accesibilidad y conectividad**
- Vía de articulación intercomunal
 - Revalorización de las vías de estructuración existentes
 - - - Nuevas trazas del sistema vial secundario
 - Canalización del transporte de cargas
 - + Nuevo acceso vehicular
 - Industrias existentes
- 20 Gabimad SRL
 - 21 Puertas Placas OB
 - 22 Aberturas Zavalla
 - 23 Flincky
 - 24 Nutricer SA
 - 25 Oscar Talleres gráficos
 - 26 Tecnoplast
 - 27 Gabe Electrificaciones SA
 - 28 Calafate

- Área de expansión industrial
- Playa de Camiones
- Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental
- Líneas de escurrimiento
- Canales y arroyos



MODELO INTEGRADO DE DESARROLLO LOCAL

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

- **1. La protección y reserva ambiental:**

La existencia del Parque Villarino, de más de 500 hectáreas de extensión, en el cual se localiza la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Rosario, ocasiona que la jurisdicción de Zavalla tenga un rol clave como pulmón verde de gran relevancia ambiental para toda el Área Metropolitana de Rosario. Este sector alberga una valiosa diversidad de flora y fauna, como así también de componentes arquitectónicos de valor patrimonial. En este sentido, se proponen acciones destinadas a proteger el paisaje, los recursos naturales y patrimoniales, pero potenciando su rol para la recreación, el deporte y el turismo agroecológico. Se plantea así, establecer nuevos ejes paisajísticos-recreativos que vinculen el mencionado parque con el predio ferroviario y las instalaciones de la antigua cremería, como nuevos espacios culturales.

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

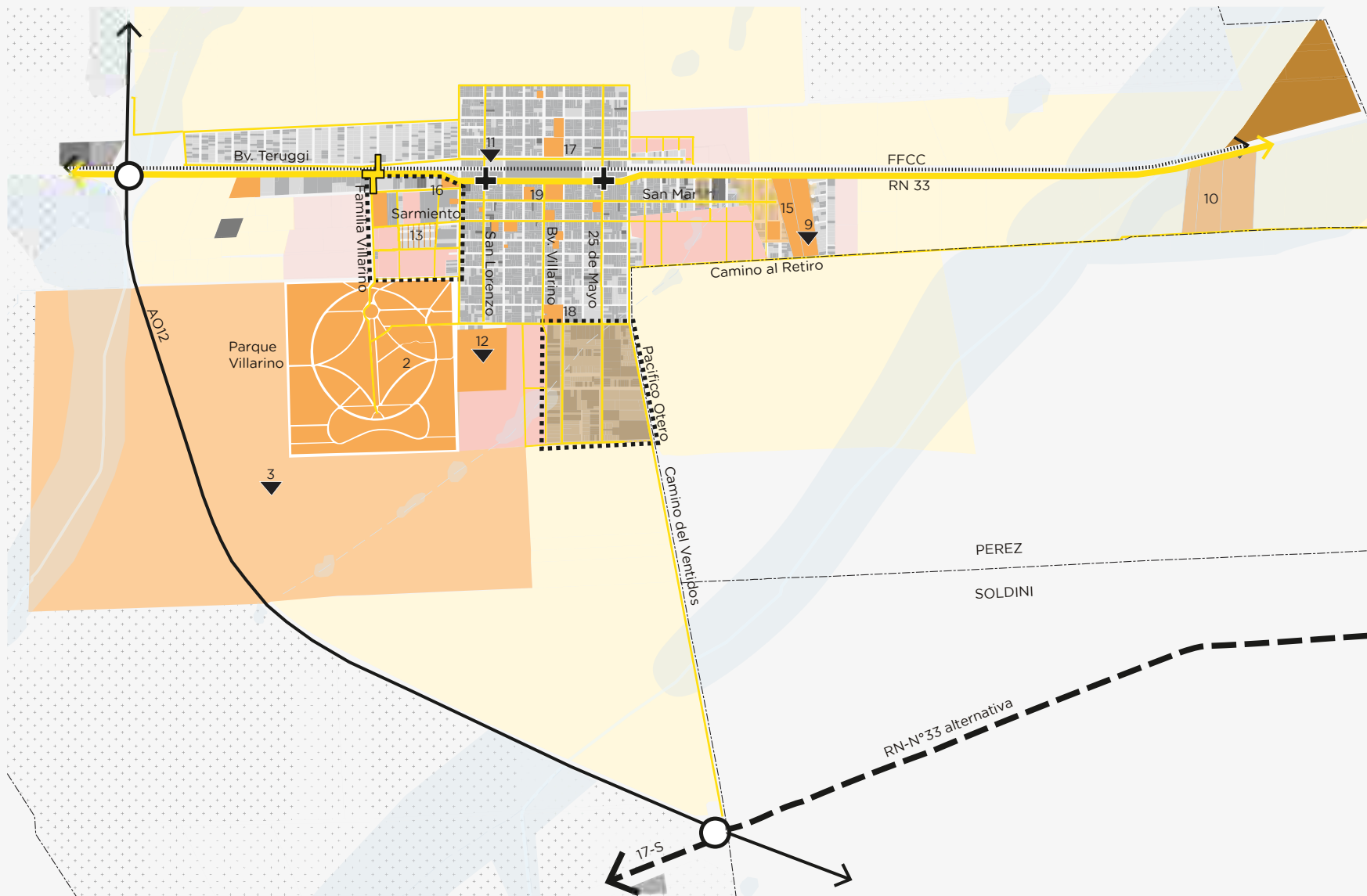
A fin de preservar a Zavalla de futuras urbanizaciones dispersas y proteger la residencia de los agroquímicos utilizados en las áreas agrícolas extensivas, se propone consolidar la planta urbana y definir las áreas periurbanas. De este modo, se prevé en el periurbano el desarrollo de usos adecuados para su cercanía con la residencia y se prevé el completamiento de los espacios vacantes dentro de la localidad.

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

A fin de mejorar la integración y relación socio-territorial de la planta urbana, se promueve una reorganización de la movilidad y el desarrollo de proyectos urbanos que fortalezcan la cohesión de la comuna. La principal política por desarrollar es la incorporación de mejoras estratégicas en la conectividad, tanto vial como ferroviaria, de cargas y de pasajeros. En especial, se promueve la reconversión de la ruta nacional N°33 como avenida de carácter interurbano en el tramo central de Zavalla. Como toda operación de movilidad, seguramente, traerá aparejada la posibilidad de completar las urbanizaciones existentes con nuevas infraestructuras, equipamientos y servicios, capaces de reformular el entorno inmediato con la perspectiva de la accesibilidad.

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

La presencia del eje central ferroviario y la ruta nacional 33 ofrecen la oportunidad de recomponer la estructura urbana, permitiendo una mayor conexión norte-sur de la planta urbana e incorporando nuevos espacios públicos, equipamientos, áreas forestadas, en torno al eje este-oeste. Se propone potenciar la centralidad local y articular los diversos barrios de la localidad, incorporando viviendas con variaciones tipológicas que generen diversidad frente a distintos posicionamientos urbanos, usos comerciales y de servicios. Mediante la reestructuración de las vías urbanas se posibilitará la creación de nuevos recorridos paisajísticos y una mayor y mejor conexión con el predio del Parque Villarino.



Espacios libres, ambiente y patrimonio

- 2 Parque Villarino
- 3 Campo experimental Facultad Ciencias Agrarias
- 9 Ecohuerta
- 10 Camping ATRAR
- 15 Camping AIAM
- 16 Camping Falucho
- 17 Cancha Infantiles Zavallenses
- 18 Cancha Unidos
- 19 Plaza "Julio A. Roca"

Puesta en valor de los elementos patrimoniales, ambientales y arquitectónicos

- 9 Predio FFCC: Galpón, Cuadro de Estación y Anexos
- 11 Edificio antigua Cremeria COTAR

Definición de nuevas políticas de urbanización

- Áreas de renovación, completamiento y expansión urbana
- Áreas de completamiento con afectación hídrica
- Áreas de expansión - 2da etapa
- Áreas de reordenamiento y reestructuración urbana
- 13 Barrio Varela

Áreas de Valor Ambiental

- Suelo rural - periurbano
- Suelo rural
- Industrias existentes
- Área de expansión industrial
- Áreas de riesgo hídrico y vulnerabilidad ambiental
- Líneas de escurrimiento
- Canales y arroyos

Jerarquización vial

- Corredor de transporte interurbano
- Nuevas trazas y revalorización de las vías de estructuración existentes
- Canalización del transporte de cargas
- Nuevas trazas del sistema vial secundario



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.



Zavalla



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

