

3.12 Desarrollo de los proyectos prioritarios a nivel de perfil.  
Estimación de las inversiones requeridas. Factibilidad de Financiamiento.

Proyecto 1 PARQUE AGROINDUSTRIAL

ACTORES INVOLUCRADOS

- Comuna de Llambi Campbell, generador del proyecto y propietario de la tierra.
- Niveles provinciales y nacionales de gobierno, financiamiento de infraestructura y estudios de terreno.
- Productores agropecuarios, inversores que montarán agroindustrias siguiendo pautas establecidas en el Plan.

OBJETIVOS

- Promover una cultura innovadora mejorando la cadena de valor vinculada a las actividades agropecuarias.
- Promover la diversificación de la base productiva generando áreas agroindustriales e industriales planificadas.

ESTRATEGIA

Intervenir en un terreno rural de propiedad de la Comuna de Llambi Campbell, para generar un área Agro-Industrial, ofreciendo a inversores lotes dentro del área, para la instalación de plantas para la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y biológicos, que agreguen valor a productos del agro y la ganadería. Estos inversores tendrán como exigencia principal la generación de puestos de trabajo para la localidad y abastecimiento con materia prima local, logrando generar un salto en la dinámica productiva y laboral del distrito. Se intenta encontrar elementos que ayuden al productor a trascender la etapa primaria de la economía, para brindar nuevas posibilidades de empleo y desarrollo a nivel local y regional.



Área de intervención: **Terreno rural de 11,8 hectáreas**

Dominio: **Comuna de Llambi Campbell**

Fuentes de financiamiento: **-Ministerio de la Producción de Santa Fe.**

**-Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia.**

**-Ministerio de Agricultura de la Nación.**

Beneficiarios:

**Sector productivo primario, inversores externos, y la comunidad en general con la generación de puestos de trabajo.**



Localización del área de intervención e industrias



En el distrito Llambi Campbell el sector que marca el ritmo económico de la comunidad es el **primario**, fundamentalmente la **agricultura, la ganadería y el tambo**. La instalación de agro-industrias generaría crecimiento económico a nivel local, tanto como un importante incremento en los puestos de trabajo, uno de los mayores intereses de la Comuna.

La localidad cuenta con

- Dos fábricas de elaboración de productos lácteos tales como quesos cremoso, Holanda y en barra, crema de leche y ricota.
- Una fábrica de productos de copetín.
- Una fábrica de helado.
- Una Fábrica metalúrgica.

Existen otras fábricas pequeñas de diversa índole.

En todos los casos las fábricas son empresas familiares que con el paso de los años han crecido en tamaño y comercialización. Hay productos que se venden en la zona, como así también llegan a otras provincias. Algunas cuentan con empleados y otras son los propios dueños junto a su grupo familiar quienes trabajan.

Localización del área y usos de suelo

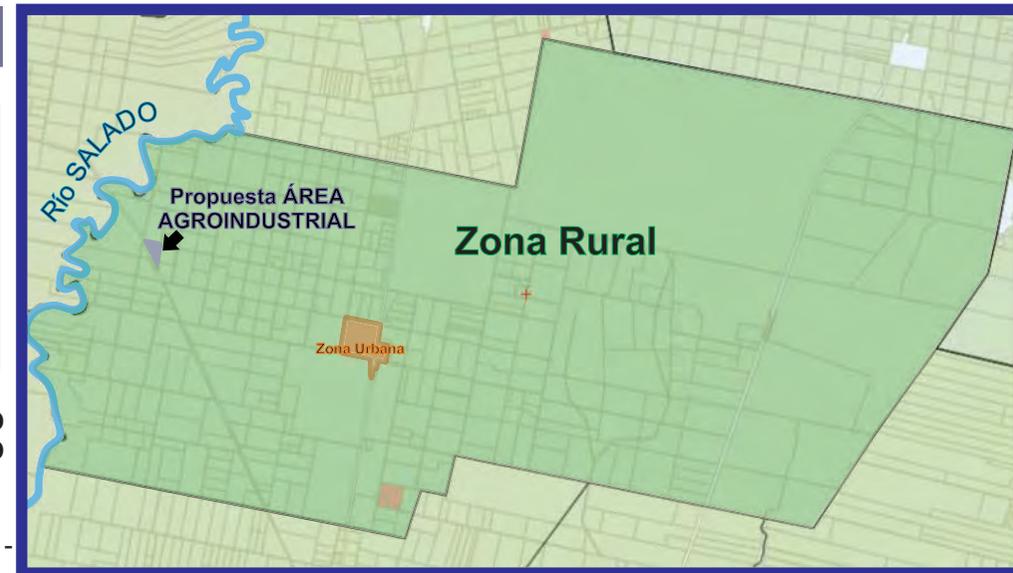
En el territorio actual se pueden identificar usos productivos que se instalaron sin uso conforme. El área que en este proyecto se determina para "Parque Agro-Industrial", ha sido incorporada en la Nueva Ordenanza de Zonificación contemplando las reglamentaciones vigentes de todos los niveles, de forma que su puesta en marcha sea compatible y no afecte negativamente la vida de la comunidad.

También se propone crear instrumentos que fomenten la localización de las instalaciones correctas de los emprendimientos productivos:

- *Baja en la tasa tributaria para quienes se instalan en el sector "Parque Agro-Industrial."*
- *Penalidad por uso no conforme para quienes en el plazo de dos años no logren migrar hacia el sector agro-industrial.*

**USO DEL SUELO SEGÚN NUEVO CÓDIGO**

- Residencial
- Rural: Agricultura - Ganadería - Apicultura - Avicultura



Localización del área de intervención y caminos de acceso



Infraestructura de caminos actual

- **Camino rural de tierra:** permite el acceso y la conexión del área de intervención con la zona urbana de Llambi Campbell y una comunicación directa con la Ruta Nacional N° 11.
- ⋯ **Camino afirmado con vidrio / rípio:** estos caminos al presentar de afirmado permite acceder al área los días de inclemencias climáticas. Acceso que atraviesa las parcelas rurales permitiendo la llegada al área de los distintos productores como así también la conexión con la zona urbana.
- **Ruta Provincial 80 S arenado:** permite la conexión del área con Distritos cercanos ( Santo Domingo, Cululu) como también con las Ruta Nacional N° 11.
- **Ruta Nacional N° 11:** vía de comunicación mas importante, esta permite el ingreso y egreso de toda la producción y su distribución en el territorio.
- **Río salado:** vía de conexión fluvial cercana.

Para generar esta puesta en marcha se requiere **extender la red eléctrica, a futuro la red de gas natural, y realizar mejorado de 7 km de caminos**, para brindar accesibilidad al sector y asegurar el ingreso y egreso de productos.

El área se encuentra a 6,5 km del área urbana, distancia que resulta apta para la instalación de este tipo de explotaciones, así como su localización próxima al río Salado permitirá, a través de una planta de tratamiento de efluentes, poder eliminar desechos sin contaminar el medio ambiente.

Actualmente los caminos de acceso a la zona rural donde se ubican los emprendimientos productivos (agrícolas, ganaderos, y las hectáreas de implantación del Área Agro-Industrial) están constituidos en terreno natural por lo que dificulta y dificultará a futuro el tránsito durante los días de lluvia.

La localidad contiene un amplio sector rural, así como un alto porcentaje de población empleada en este sector, al cual accede por caminos rurales; a través de este proyecto se plantea mejorar la arteria principal de tránsito, conectando de oeste a este la zona rural y posible área agroindustrial con la ruta Nacional N°11, principal vía de conexión hacia el Mercosur y Puertos.

Se busca crear condiciones que atraigan inversores de dentro y fuera de la localidad, con beneficios impositivos e infraestructurales, pero que a su vez genere ingresos para la economía local.



*El proyecto contempla cada aporte de los vecinos durante el **proceso participativo: espacio apto para industrias, usos de suelo, trascender la base económica primaria, generar empleo y arraigo para los jóvenes.***

Localización del área de intervención y conexión con los Servicios



Conexión con los Servicios eléctricos, de gas natural y agua potable.

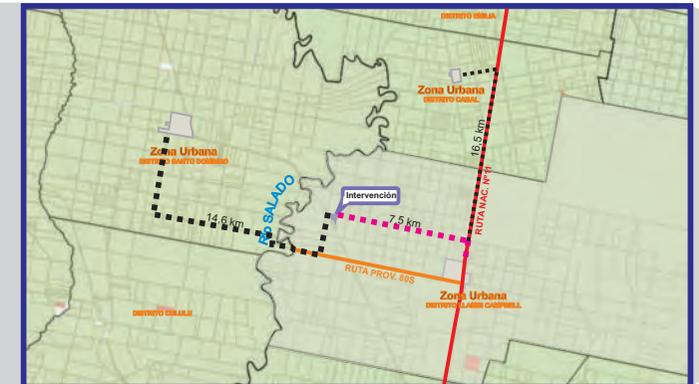
- **Servicio eléctrico:** Se cuenta con un tendido eléctrico trifásico que llega hasta 1 km de la planta urbana, donde sería el punto de conexión para la toma del servicio.
- **Servicio de agua:** En este caso se realizaría una perforación para una Planta potabilizadora. Debido a que para llegar con el servicio de agua potable resultaría costoso y el servicio no sería de calidad por la distancia del área hasta la planta esto generaría la pérdida de presión.
- **Servicio de gas:** actualmente en la localidad se está instalando la Planta de rebaje de gas natural, la cual servirá a un 30% de la localidad. Permitiendo generar un punto de conexión para la toma del servicio.

Se intenta encontrar elementos que ayuden al productor a trascender la etapa primaria de la economía, para brindar nuevas posibilidades de empleo y desarrollo a nivel local y regional.

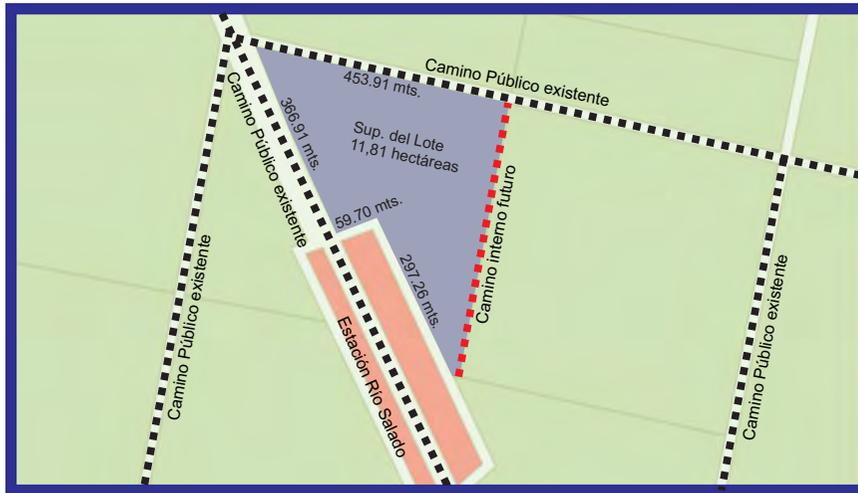
Localización del área de intervención y Urbanizaciones próximas

El sector a intervenir se encuentra ubicado en el Distrito de Llambi Campbell. Presenta como urbanizaciones mas próximas, tomadas por presentar una distancia acotada al punto de intervención :

- Llambi Campbell (Zona Urbana):** distancia al punto de intervención 7,5 km
  - Santo Domingo:** distancia al punto de intervención 14,6 km (Producción Agrícola-Ganadera)
  - Cabal:** distancia al punto de intervención 16,5 km (Producción Agrícola-Ganadera)
- Distritos con cercanía al punto de intervención:
- Cululu (Producción Agrícola-Ganadera)**
  - Emilia (Producción Agrícola-Ganadera)**
  - Nelson (Producción Agrícola-Ganadera)**

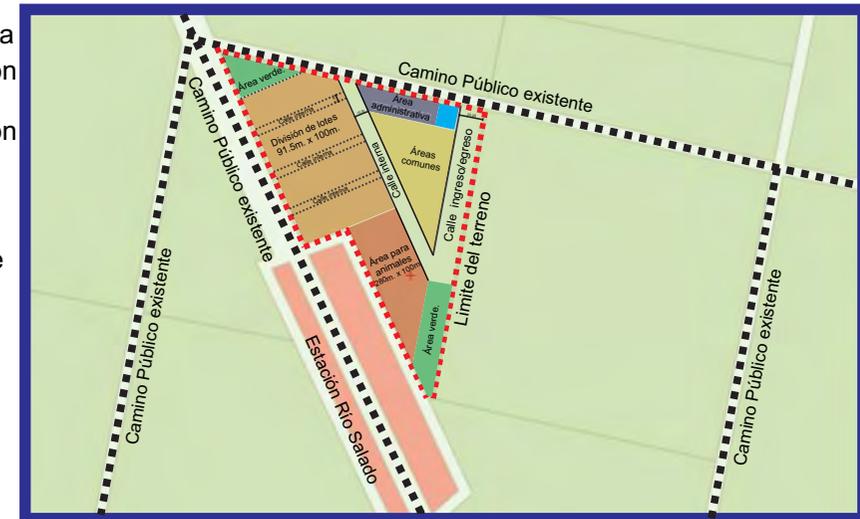


Croquis del área propuesta Parque Industrial



Croquis de posible organización espacial

- Área administrativa
- Área de producción industrial
- Área de producción animal
- Áreas verdes
- Área de depósitos
- Área de control de ingreso - egreso
- Áreas comunes
- Límite cerco perimetral



Factibilidad

Se ha desarrollado el esquema de distribución de acuerdo a lo solicitado por **Ley Provincial 11525 - De Parques y Áreas Industriales**, del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio de la Provincia de Santa Fe, ente regulador y habilitante de Parques Industriales y Agro-Industriales en la Provincia de Santa Fe.

Como primera instancia el croquis permite comenzar las gestiones para la **No Objeción Técnica** del inmueble para la implantación del Parque. Lo solicitado incluye:

- Estudio de impacto ambiental
- Estudio de vientos
- Estudio de cota de terreno y factibilidad hídrica
- Factibilidad de provisión de energía eléctrica y agua potable
- Factibilidad y plan de eliminación de efluentes

El **financiamiento para los estudios, infraestructura y montaje** que requiere cada etapa del proyecto, han comenzado a gestionarse en entes de niveles Provinciales y Nacionales, lográndose el apoyo para la concreción del mismo a corto plazo, ya que es un interés común el **desarrollo productivo industrial del área donde se ubica la localidad.**

Áreas: sectores delimitados destinados a usos

- a) Uso Industrial Exclusivo:** donde sólo se autorizará la radicación de instalaciones industriales que revistan las características determinadas en los Artículo 3 y 4 de la presente ley. Su utilización estará sujeta a las restricciones y condiciones que surgen de la presente ley y su reglamentación.
- b) Espacios de uso común:** son aquellos destinados a su utilización por el conjunto de los adquirentes de parcelas y por el personal que presta servicios en el Parque o Área Industrial.
- c) Vías de circulación y espacio para el estacionamiento de vehículos.**
- d) Viviendas para vigilancia:** con las restricciones de que estas áreas sean destinadas al personal de vigilancia, conservación y seguridad del Parque Industrial.
- e) Garajes:** sólo se permitirá la construcción de los que resulten necesarios para alojar los vehículos de las empresas y de las personas directamente vinculadas al Parque Industrial.
- f) Comercios y Servicios:** exclusivamente en las áreas destinadas a uso común, en la medida en que tengan por objeto satisfacer las necesidades funcionales del Parque Industrial, a criterio de la Autoridad de Aplicación.
- g) Áreas para forestación y parqueización:** incluyendo las destinadas a forestación de calles y perimetrales del Parque Industrial y las áreas parqueizadas. La reglamentación de la presente ley fijará las normas aplicables para los espacios de uso común y para los destinados a uso industrial exclusivo.

Informe de vientos predominantes en la región

Estos datos corresponden exclusivamente a esta Estación Experimental. Los valores pueden variar sensiblemente, aún en distancias como la que media entre nuestro establecimiento y la ciudad de Rafaela (8 km aproximadamente).

Hernán Petrabissi.  
Agrometeorología INTA Rafaela  
Ruta 34 Km 227 Tel: 03492 - 440 121 Int. 448  
Rafaela - Santa Fe

VIENTO A 10m DE ALTURA: PROMEDIO MENSUAL DE DIRECCION Y VELOCIDAD (km/h)																										
REGISTRADO EN LA E.E.A. DE RAFAELA																										
ANO	ENERO		FEBRERO		MARZO		ABRIL		MAYO		JUNIO		JULIO		AGOSTO		SEPTIEMBRE		OCTUBRE		NOVIEMBRE		DICIEMBRE		Dirección prevalente anual	Velocidad promedio anual
	Dirección	Velocidad	Dirección	Velocidad	Dirección	Velocidad	Dirección	Velocidad	Dirección	Velocidad																
1970	E	12	SE	10	E	10	NE-E	10	NNW	12	S	12	E	14	E	13	E	13	SE	13	SE	13	SE	14	E	12
1971	N	11	SE	11	E	8	NE	10	NE-E	9	S	10	SE	12	S	12	SE	13	SE	11	E-NNE	12	NE	12	SE	11
1972	NE	11	NE	10	NE	10	E-S	9	NE	10	SE	10	N-S	11	SE	14	SE	14	E	14	SE	12	E-NE	11	NE	11
1973	E	12	NE	10	NE	9	E	10	S	11	N-SE	14	SE-S	12	SE	10	SE-S	12	NE-E	13	SE	12	E	9	SE	11
1974	NE	11	E-SE	9	E	8	N	8	S	11	NE	9	SE	10	S	12	SE	11	E	11	NE-S	15	NE-E	11	NE-E	11
1975	SE	10	E	9	E	8	E	9	NNE	10	NE	11	SE-S	11	SE	13	E-SE	12	SE	13	NE-SE	12	N	12	SE	11
1976	NE	11	E	9	SE	10	NE	10	NE	9	SE	10	NE	11	NE	12	SE	13	SE	13	NE-SE	13	NE	11	NE	11
1977	SE	9	S	8	SE	10	NE	9	NE	10	NE	12	NE	12	NE	10	SE	12	NE	12	SE	11	NE	9	NE	10
1978	SE	10	ENE	9	ENE	9	NE	7	NE-S	9	NE	11	NE	12	NE	11	SE	13	SE	11	NE	10	SE	10	SE	10
1979	SE	10	SE-NE	8	ESE-E	9	SE	9	SE	9	NE	9	NE	11	SE	11	SE	11	SE	11	NE	12	E	11	SE	10
1980	E	8	E	12	SE	14	SE	16	E	16	SSW	18	NE	16	S	18	NE	18	ESE	18	SE	18	NE-SE	14	SE-NE	16
1981	E	16	NE	13	NE	14	E	15	N	15	E	15	NE	17	S	17	E-S	20	E	17	NE-S	17	NE	14	E-NE	16
1982	NE	14	SE	11	SE	14	E	12	E	14	S	15	S	16	NE-S	19	NE	20	NE	16	E	17	N	15	NE	15
1983	E	13	NE	13	NE	14	NE	13	S	14	S	13	S	15	S	16	S	16	NE	15	NE	15	N	12	S-NE	14
1984	E	12	NE-SE	15	SE	16	N	15	N	17	S	14	NE	16	E	14	NE-E	17	NE	16	E	13	E	13	E	15
1985	NE	14	NE-SE	11	NE-E	10	NE-E	12	E-NW	12	S	13	NE	15	E	15	NE	16	E	16	N-NE	13	E	14	NE	13

**Financiamiento: cómputo y presupuesto de obras de infraestructura**

**1 ACCESO AL PARQUE AGRO INDUSTRIAL: CAMINOS**

Se realizará la limpieza del camino para realizar las tareas de mejorado de caminos rurales, aplicando ripio en 7000m. Para realizar el trabajo se utilizará el personal y maquinarias de la Comuna, trasladando el material hasta el lugar en el camión de aportado por la misma institución.

**PRESUPUESTO de OBRA DE MEJORADO DE CAMINO: RIPIO**

Ítem	Monto unitario	Cantidad	Monto Total
Ripio	\$798,00	10500 tn.	\$3.307.500,00
Alcantarillas 1mx0.80m	\$2.330,00	32 unid.	\$74.560,00
Tambor Ac. Hidr. 68	\$8.168,80	4.5 unid.	\$36759,60
Tambor de Aceite de turbo 15w40	\$11.108,80	4.5 unid.	\$49.989,60
Gasoil	\$20,50	23.000 Lts.	\$471.500,00
Cond. Técnica	-	Glob.	\$30.000
<b>SUBTOTOTAL OBRA DE RIPIO</b>			<b>\$3.970.309,20 (1)</b>

(1) La Comuna aporta Mano de obra y maquinaria para la ejecución de la obra:

Tractor.....	185 Hs. x \$445/h=	\$82.325,00
Motoniveladora.....	310 Hs. x \$1842/h=	\$571.020,00
Camión.....	98 Hs. x \$983/h=	\$96.334,00
Pala Frontal.....	110 Hs. x \$1842/h=	\$202.620,00
Mano de Obra.....	520 Hs. x \$218/h=	\$113.360,00
<b>TOTAL APORTE COMUNAL =</b>		<b>\$1.065.659,00</b>

**2 ENERGÍA PARA PARQUE AGRO INDUSTRIAL: EXTENSIÓN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Asegurar la provisión de energía eléctrica en la tensión adecuada para la instalación y funcionamiento de plantas para la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y biológicos.

**PRESUPUESTO de OBRA DE EXTENSIÓN DE RED ELÉCTRICA**

Ítem	Monto Total
Materiales estructura monoposte según TN 502 <sup>a</sup>	\$120.550,22
Materiales LAMT rural 13,2 KV c/ neutro 13,2 KV	\$768.821,91
Mano de obra completa	\$764.246,70
<b>Total sin IVA</b>	<b>\$1.653.618,83</b>
<b>Total Incluido IVA</b>	<b>\$2.000.878,78</b>
Proyecto y Conducción técnica	\$120.052,73
<b>SUBTOTOTAL OBRA DE ENERGIA</b>	<b>\$2.120.931,51 (2)</b>

(2) La Mano de obra, maquinaria, proyecto y conducción técnica se contratan a una empresa privada. Podría si resulta conveniente desde el nivel provincial, que la Empresa Provincial de la Energía realice dicho proyecto y ejecución.

<b>TOTAL MONTO SOLICITADO PARA OBRA</b>	<b>\$6.091.240,71 (3)</b>
---	---------------------------

(3) Seis millones noventa y un mil doscientos cuarenta con 71/100. Total para ejecución de mejorado de caminos, asegurando la accesibilidad, y extensión de la red de energía eléctrica, asegurando la provisión.



*Es importante reconocer que el proyecto tiene como objetivo principal ampliar la base productiva local, trascender la etapa primaria, generar nuevas oportunidades de empleo y posibilidades de arraigo en la localidad. Se propone abrir el abanico productivo hacia la agro-industria y la industria, en un PROYECTO DE GESTIÓN PÚBLICO-PRIVADA, que repercutirá directamente en la economía local, generando ingresos y puestos de trabajo.*

**Proyecto 2** **ÁREA ESPECIAL PARA VEHÍCULOS DE GRAN PORTE**

**OBJETIVOS**

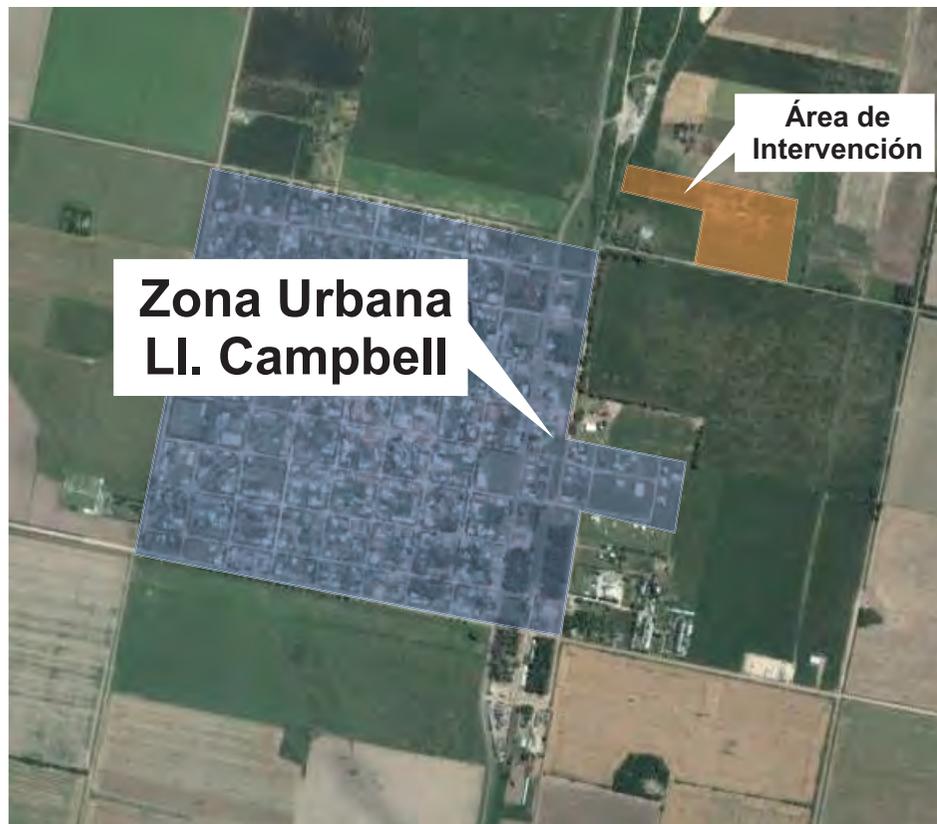
- *Cuidar y preservar de calles asfaltas, asegurar la seguridad vial de los vecinos.*
- *Retirar los vehículos de carga y transporte de las calles urbanas.*
- *Generar polo comercial, sector de depósito y de maniobra de carga y descarga.*

**ACTORES INVOLUCRADOS**

- *Comuna de Llambi Campbell, generador del proyecto y poseedor del uso de la tierra.*
- *Propietarios de vehículos de carga y maquinarias agrícola, quienes montarán en el box de estacionamiento adjudicado la estructura de protección que requieran.*

**ESTRATEGIA**

Intervenir en un terreno rural del cual la Comuna de Llambi Campbell posee el uso, y que se localiza próximo al área urbana de la localidad. Se propone crear un espacio de estacionamiento para camiones, acoplados, maquinaria agrícola y pulverizadoras, diagramado, ordenado, seguro y monitoreado, con accesibilidad directa desde la Ruta Nacional nº11 y las plantas de silos locales. Se busca retirar del área urbana la circulación de vehículos pesados, así como también proteger a la población de las sustancias y/o cargas que puedan resultar nocivas. Relocalizar y centralizar el estacionamiento y permanencia de estos vehículos en brindando un nuevo espacio consolidado para este uso, será la estrategia principal.



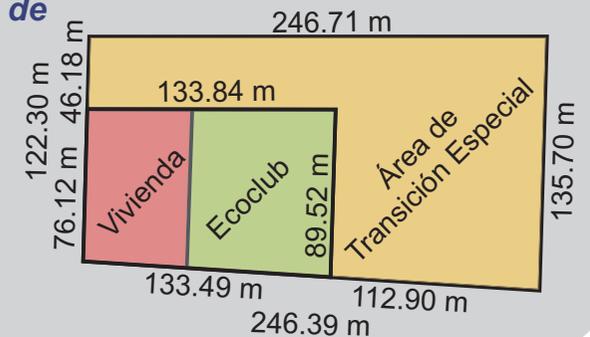
Área de intervención: **Terreno rural 21502m<sup>2</sup>**

Dominio: **Gob. Nacional - Ferrocarriles**

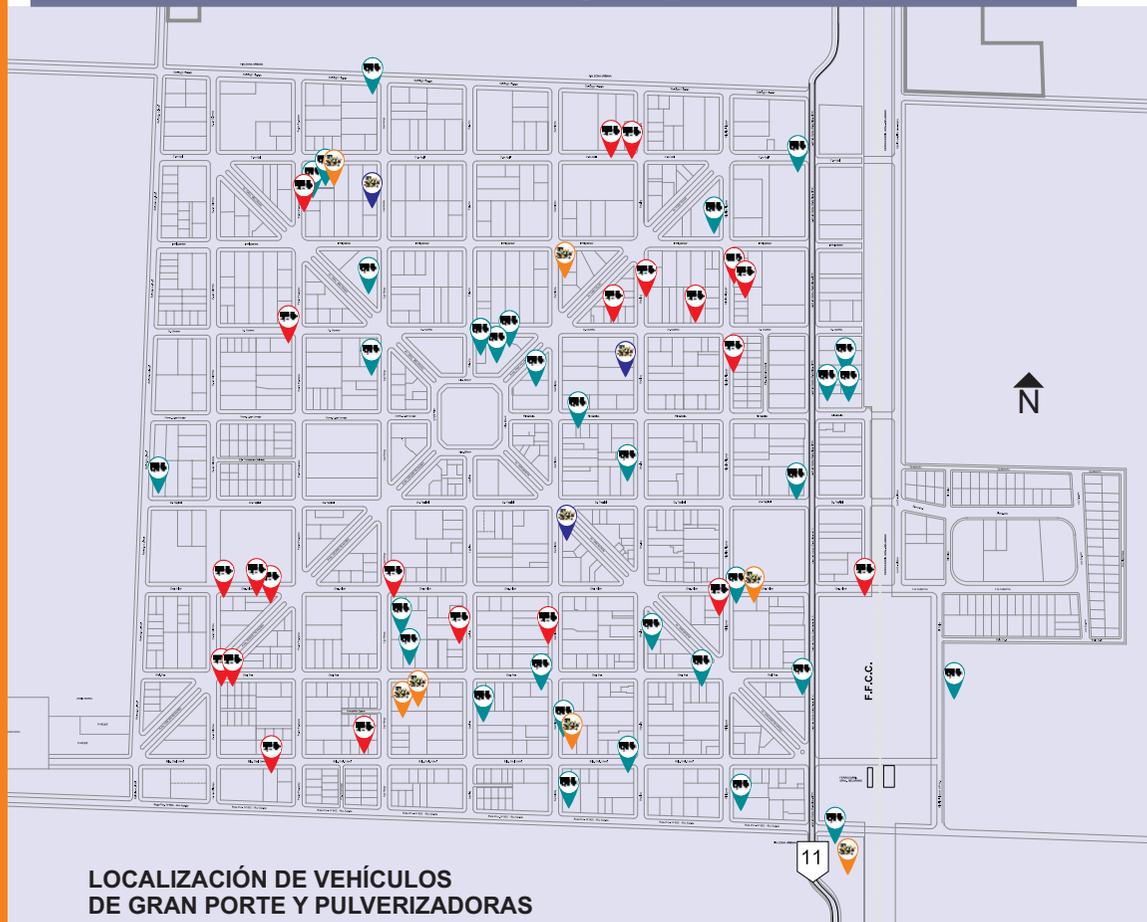
**Convenio de uso a favor de Comuna de Llambi Campbell**

Fuentes de financiamiento: **Comuna de Llambi Campbell**

Beneficiarios: **Propietarios de vehículos de carga, y la comunidad en general, por la restricción de circulación de estos vehículos en el área urbana.**



Localización de vehículos de gran porte en zona urbana



LOCALIZACIÓN DE VEHÍCULOS DE GRAN PORTE Y PULVERIZADORAS

-  SIN ESTACIONAMIENTO PROPIO
-  CON ESTACIONAMIENTO PROPIO
-  GUARDADA EN ZONA URBANA
-  GUARDADA EN ZONA RURAL

En el distrito Llambi Campbell el sector agrícola moviliza otros sectores importantes económicamente: por un lado las plantas cerealeras, que realizan tareas de secado y selección de cereales, y por otro lado el transporte **que trabajan en el traslado de la producción para su comercialización en los puertos.**

El sector transportista ha crecido a la par de la producción, por tal motivo hemos relevado actualmente una flota de 53 camiones, los cuales poseen acoplados para transporte de cereales, y que se encuentran distribuidos a lo largo de la planta urbana.

La circulación de éstos vehículos y su estacionamiento en las calles, dificulta la fluidez en las vías internas, genera inseguridad vial por pérdida de la visual en esquinas y destruye la materialidad de las calles.

Cantidades segun registro de Patente y DRI en la Comuna

-  ESTACIONAMIENTO PROPIO EN ZONA COMPATIBLE ..... 17
-  ESTACIONAMIENTO PROPIO PERO EN ZONA NO COMPATIBLE ..... 14  
INGRESO SIN ACOPLADO
-  SIN ESTACIONAMIENTO / UBICADO EN LA CALLE ..... 22

Por otra parte las pulverizadoras, utilizadas en tareas de fumigación agrícola, son un factor nocivo para la población. Por tal motivo es de urgencia relocalizarlas fuera del área urbana, al igual que el acopio de los productos que utilizan para pulverizar.

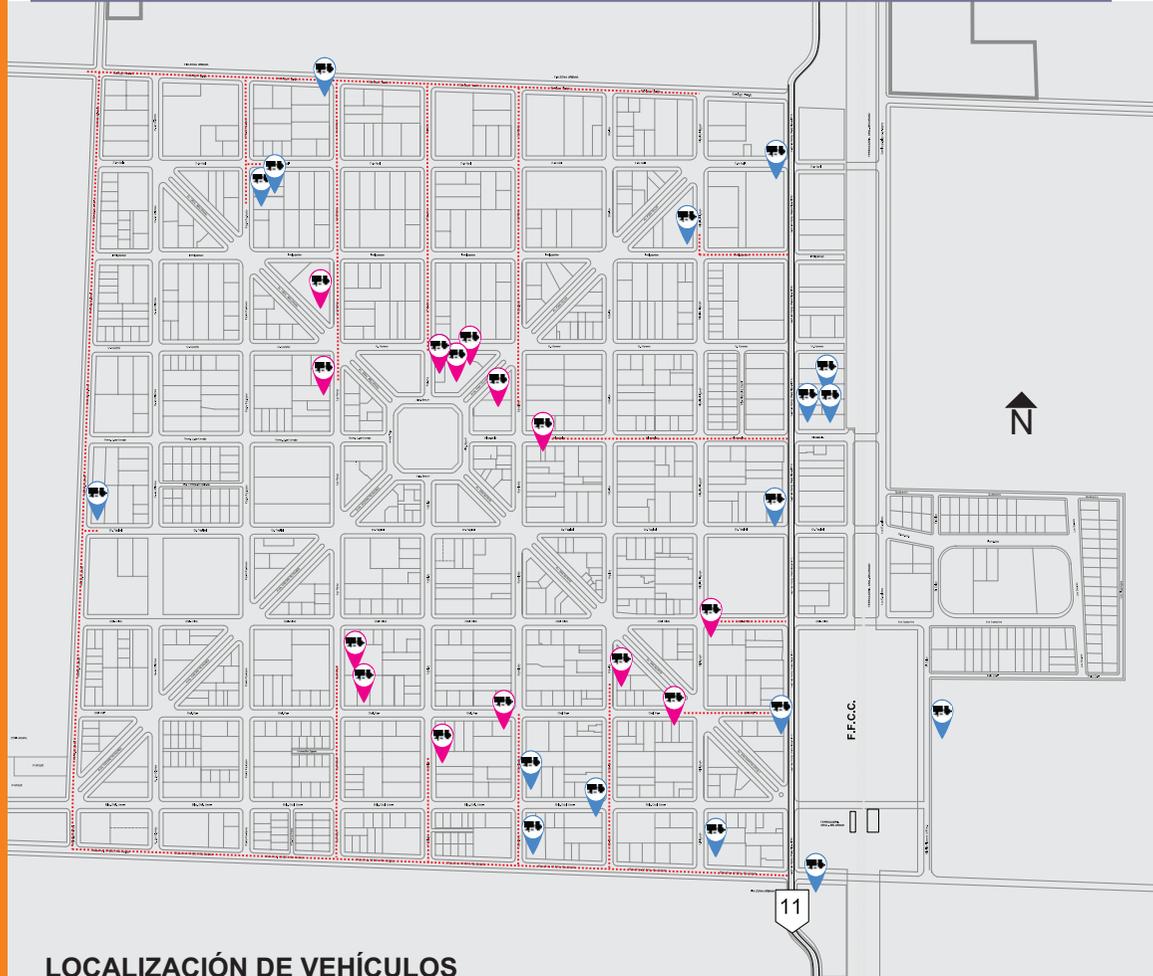
El bienestar y la seguridad vial de la población se ha planteado como prioridad.

La implementación de este proyecto permitirá ofrecer a los propietarios de camiones y pulverizadoras, un predio con uso autorizado donde estacionar los vehículos protegidos.

Vehículos con estacionamiento compatible / no compatible

Localización del área y usos de suelo

Visto que los usos que se desean relocalizar, provocan dificultades en convivencia con los usos residenciales. Se propone crear dentro del área de transición, un sector denominado “**Área de Transición Especial**”, para estacionamiento y permanencia de vehículos de gran porte y pulverizadoras. Este área se incorpora en la Nueva Ordenanza de Zonificación contemplando las reglamentaciones vigentes de todos los niveles, de forma que su puesta en marcha sea compatible y no afecte negativamente la vida de la comunidad. También se **implementarán sanciones para los vehículos que permanezcan en el área urbana** y sus propietarios, fomentando el respeto por la nueva normativa.

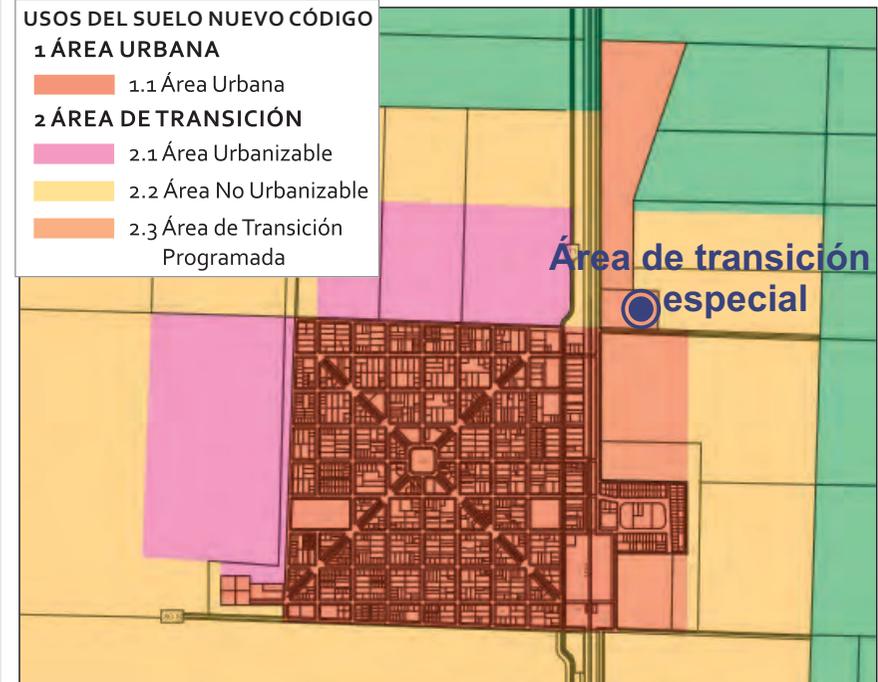


LOCALIZACIÓN DE VEHÍCULOS DE GRAN PORTE Y PULVERIZADORAS

- CON ESTACIONAMIENTO PROPIO EN ZONA COMPATIBLE
- CON ESTACIONAMIENTO PROPIO PERO EN ZONA NO COMPATIBLE
- INGRESO SIN ACOPLADO

USOS DEL SUELO NUEVO CÓDIGO

- 1 ÁREA URBANA**
  - 1.1 Área Urbana
- 2 ÁREA DE TRANSICIÓN**
  - 2.1 Área Urbanizable
  - 2.2 Área No Urbanizable
  - 2.3 Área de Transición Programada



Localización infraestructura del sector de intervención



- **Área de intervención**
- **Ruta Nacional N° 11** vía de comunicación más importante a nivel nacional, permite el egreso y transporte de toda la producción y su distribución en el territorio
- **Calle mejorada** vía de conexión interna, salida a ruta nacional y acceso a plantas cerealeras.
- **Calle calzada natural** vía de conexión interna, salida a ruta nacional.
- **Plantas cerealeras y de producción de expeller.**

El predio se encuentra en un sector con fácil vinculación, a unos 250 m de la Ruta Nacional N° 11. Esta proximidad permitirá fluidez en el acceso, sin atravesar el área urbana.

Actualmente los caminos de acceso al predio que se quiere intervenir son de calzada natural, lo cual provocaría que en días de lluvia no se pudiera acceder.

El sector cuenta con iluminación pública, pero se deberá extender el servicio hasta el ingreso al predio.

Tiene provisión de agua y conexión próxima a la red de cloacas.

Para generar esta puesta en marcha se requiere:

- **Asegurar la accesibilidad hasta el predio, realizando 500 m de mejorado de ripio.**
- **Extender la red de iluminación pública hasta el predio.**
- **Realizar limpieza de terreno y afirmado con ripio sobre la superficie total.**
- **Construcción de cerco olímpico perimetral.**
- **Realizar conexión a servicio de agua y cloacas.**

Se busca crear condiciones que atraigan generen confianza en el propietario que deja su vehículo estacionado en el predio. Por este motivo se delimitarán boxes numerados, donde cada uno podrá realizar un cerramiento individual, cubierta e incluso área de guardado (en el caso de pulverizadoras que deben guardar los productos utilizados).



*El proyecto contempla una resolución de una debilidad a nivel urbano, apuntada por los vecinos en los talleres participativos.*

## Croquis del área propuesta Área Especial



### Obras de infraestructura para el proyecto

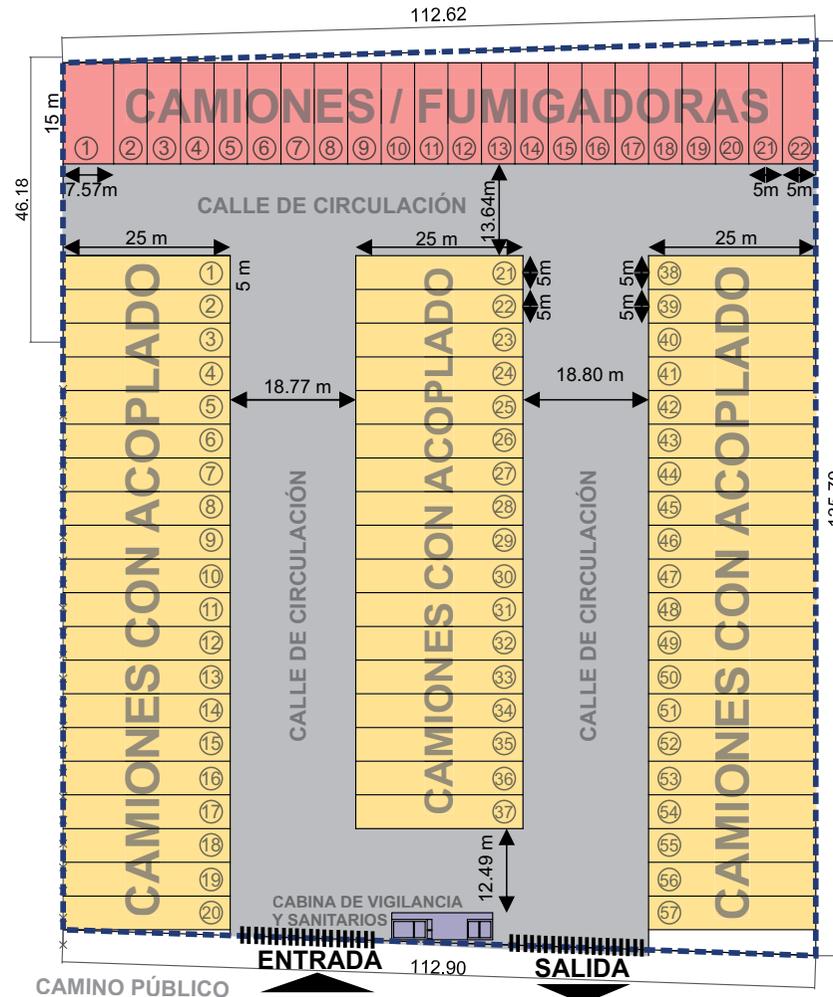
Se realizarán obras que conformen un espacio apto para el tránsito y guardado de grandes vehículos:

- Mejoramiento de 500 m lineales de caminos rurales.
- Red de iluminación pública hasta el predio.
- Limpieza de terreno y afirmado con ripio sobre la superficie total.
- Construcción de cerco olímpico perimetral con portones.
- Delimitación de sectores de permanencia y calles de circulación, sobre los primeros delimitar "boxes individuales" para cada vehículo.
- Iluminación interna sobre el predio.
- Construcción de área de sanitarios y vigilancia.

Las obras realizadas serán una mejora que favorezca la iniciativa de cada propietario para guardar su vehículo.

Se conformará una cooperadora que lleve adelante la administración del espacio.

## Croquis de posible organización espacial

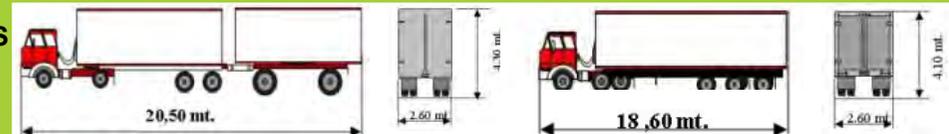


- 57 Camiones con acoplado
- 22 Pulverizadoras
- Vigilancia/ Sanitarios
- Portones de ingreso/ egreso
- Cerco perimetral
- Calles de circulación con ripio

### Distribución

El esquema de distribución se ha desarrollado creando espacios individuales para cada propietario de vehículo, sobre el cual podrá realizar un cerco y/o techo para protegerlo. Así mismo el predio completo poseerá un cerco olímpico, cámaras de monitoreo, puesto de vigilancia, sanitarios, y área de descanso.

### DIMENSIONES CAMIONES



Financiamiento: cómputo y presupuesto de obras de infraestructura para funcionamiento del área

**1 ACCESO AL ÁREA ESPECIAL: CAMINOS E ILUMINACIÓN**

Se realizará la limpieza de caminos para realizar las tareas de mejorado con ripio en 500 metros lineales para acceso al predio, así como también la limpieza y mejorado del pedio en áreas de circulación y permanencia de vehículos. Para realizar el trabajo se utilizará el personal y maquinarias de la Comuna.

**PRESUPUESTO de Obra**

Item	Monto Unitario	Cantidad	Monto Total	Financiamiento
Ripio de e=0,15 2503m3	\$ 798,00	4180 t	\$ 3.335.647,98	Proyecto
Alcantarillas 1m x 0,80m	\$ 2.000,00	16 unid.	\$ 8.000,00	Proyecto
Tambor Ac. Hidr. 68	\$ 8.168,00	2 unid.	\$ 16.336,00	Proyecto
Tambor de Aceite turbo 15w40	\$ 11.100,00	2 unid.	\$ 22.200,00	Proyecto
Gasoil	\$ 22,00	8200 lts.	\$ 180.400,00	Proyecto
Tractor	\$ 445,00	95 hs.	\$ 42.275,00	Comuna
Motoniveladora	\$ 1.842,00	150 hs.	\$ 276.300,00	Comuna
Camión	\$ 983,00	48 hs.	\$ 47.184,00	Comuna
Pala Frontal	\$ 1.842,00	50 hs.	\$ 92.100,00	Comuna
Mano de Obra	\$ 218,00	250 hs.	\$ 54.500,00	Comuna
<b>TOTAL OBRA DE RIPIO</b>			<b>\$ 4.074.942,98</b>	
			<b>Gestión Proyecto</b>	\$ 3.562.583,98
			<b>Aporte Comuna</b>	\$ 512.359,00

Item	Monto Unitario	Cantidad	Monto Total	Financiamiento
Columnas de iluminación	\$ 6.500,00	13 unid.	\$ 84.500,00	Proyecto
Bases de columnas	\$ 600,00	13 unid.	\$ 7.800,00	Proyecto
Mano de obra bases	\$ 500,00	13 unid.	\$ 6.500,00	Comuna
Artefactos balastro de iluminación	\$ 2.000,00	13 unid.	\$ 26.000,00	Proyecto
Red de cables		Glob.	\$10.000,00	Proyecto
Mano de Obra electricista	\$ 11.100,00	Glob.	\$22.000,00	Proyecto
<b>TOTAL OBRA DE ILUMINACIÓN</b>			<b>\$ 124.800,00</b>	
			<b>Gestión Proyecto</b>	\$ 118.300,00
			<b>Aporte Comuna</b>	\$ 6.500,00

**2 CERCADO OLÍMPICO, ILUMINACIÓN INTERIOR Y CABINA DE VIGILANCIA.**

Se realizará la construcción de un cerco perimetral sobre el predio afectado a la primer etapa, así como también de una cabina de vigilancia y sanitarios. Se montarán 4 columnas de iluminación, donde se incorporaran cámaras.

**PRESUPUESTO de Obra**

Item	Monto Unitario	Cantidad	Monto Total	Financiamiento
Iluminación Playa	\$ 5.700,00	6 unid.	\$ 34.200,00	Proyecto
Mano de Obra electricista		Glob.	\$10.000,00	Proyecto
Cerco olímpico perimetral materiales + mano de obra	\$ 309.000,00	Glob.	\$ 309.000,00	Proyecto
Portones metálicos	\$ 10.000,00	2 unid.	\$ 6.500,00	Proyecto
Cabina de vigilancia y sanitarios materiales		Glob.	\$ 150.000,00	Proyecto
Cabina de vigilancia y sanitarios mano de obra		Glob.	\$ 100.000,00	Comuna
<b>TOTAL OBRA DE ILUMINACIÓN</b>			<b>\$ 599.700,00</b>	
			<b>Gestión Proyecto</b>	\$ 499.700,00
			<b>Aporte Comuna</b>	\$ 100.000,00
<b>Conducción técnica Obra completa</b>			<b>Aporte Comuna</b>	\$ 100.000,00

**MONTO DE PROYECTO (con financiamiento) \$4.180.583,98**



Es importante reconocer que el proyecto tiene como objetivo principal relocalizar el estacionamiento y circulación de vehículos de gran porte, priorizando la seguridad de la población y mantenimiento de las calles. Por este motivo la Comuna lo ha tomado como prioritario para el ordenamiento territorial, gestionando en Ministerio de Transporte de la Nación y de la Provincia subsidios y realizando el aporte correspondiente en mano de obra. En caso de no conseguir aportes de otros niveles de gobierno, se ha propuesto llevar adelante la obra con fondos propios, por creerla indispensable para la localidad.

### Proyecto 3 ÁREA TURÍSTICO RIVEREÑA

#### OBJETIVOS

- Potenciar las características turísticas de la zona ribereña del Río Salado de manera interjurisdiccional.
- Revitalizar el área ribereña como sector recreativo y parque balneario, garantizando la sustentabilidad del ecosistema.
- Generar un polo de inversión que desarrolle inmobiliariamente el sector, con parámetros de cuidado ambiental establecidos.

- Área de Intervención Turístico-Rivereña
- Río Salado - Límite natural del distrito Este
- Límite interdistrital - Llambi Capbell Santo Domingo
- Ruta Provincial 80S - Mejorado con ripio



#### ACTORES INVOLUCRADOS

- Comuna de Llambi Campbell, generador del proyecto y de las reglamentaciones para intervención en el área.
- Propietarios de la tierra e inversores privados.
- Secretaria de Turismo de la Provincia y ATE con convenios para preservación ambiental y turismo.

#### ESTRATEGIA

Se propone intervenir en un sector margen del Río Salado, a través de estrategias ambientales a favor de la protección del ecosistema, planificando intervenciones las necesarias para el desarrollo humano, sistema hídrico y protección de inundaciones.

Se revitalizará el área ribereña como espacio turístico, a partir de la introducción de construcciones arquitectónicas que permitan el disfrute del paisaje y la apropiación de los espacios.

En cuanto a lo productivo, se propone incluir el área en los mercados y el desarrollo del turismo con perspectiva local y regional. Para tal fin se promoverá la mejora del hábitat construido, las dotaciones básicas para el arraigo con calidad de vida en infraestructura, equipamiento y servicios que fomenten la radicación de alojamientos.



Se trata de generar un proyecto de articulación público-privada, donde las condiciones de las condiciones de intervención las defina la Comuna, de forma que **no** se convierta en una "privatización" de un recurso tan importante para la población, como lo es el río y su costa, si no que se mejore y potencie para ser disfrutado al máximo, protegiendo el medio ambiente y posicionandolo como lugar turístico.



Localización del área a intervenir



Localización del área a intervenir

Área de intervención: **Terrenos rurales 21502m<sup>2</sup>**

- ① Dominio: **Privado** - Superficie: **129.486,15 m<sup>2</sup>**
- ② Dominio: **Público (Gov. de Santa Fe)** - Superficie: **73.497,09m<sup>2</sup>**
- ③ Dominio: **Privado** - Superficie: **2.551,53 m<sup>2</sup>**
- ④ Dominio: **Privado** - Superficie: **88.623,80 m<sup>2</sup>**

Fuentes de financiamiento: **Comuna de Llambi Campbell e inversores privados**

Beneficiarios: **La comunidad en general, por el cuidado del medio ambiente y la revitalización del área costera.**

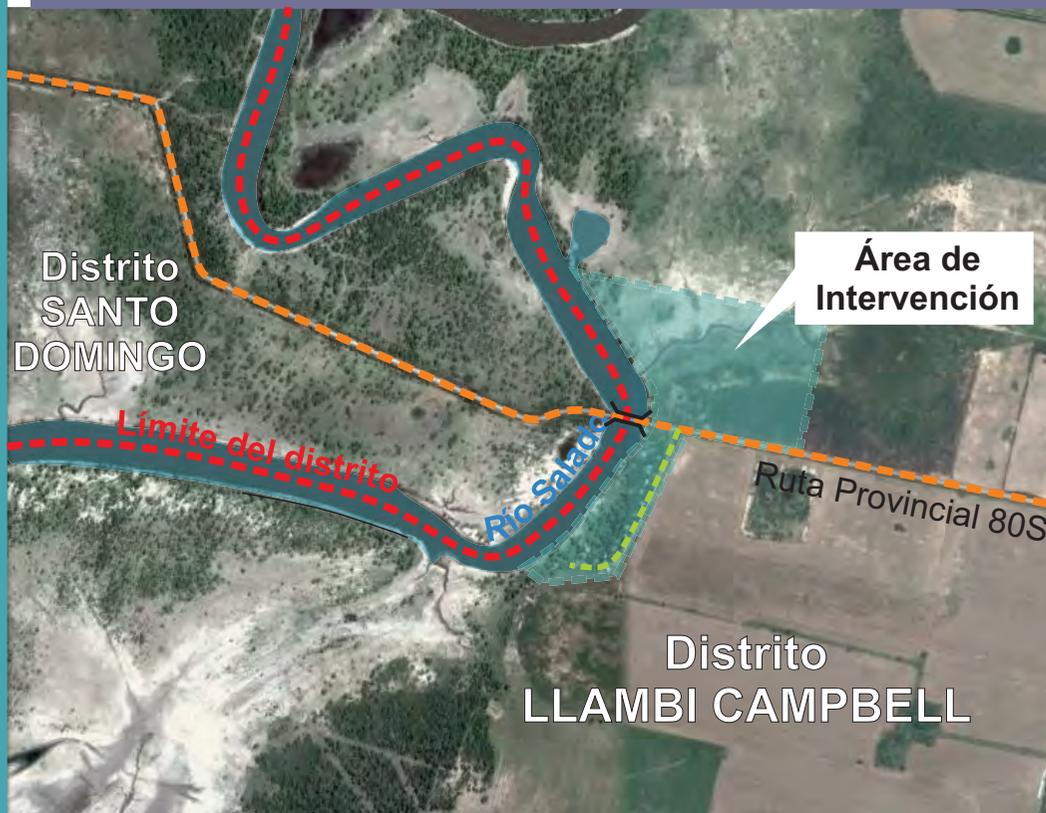
El Dominio territorial del Área de proyecto está compuesto por un **mosaico de tierras fiscales y privadas**, estas últimas con un bajo valor de mercado y escasos usos estacionales por su condición de inundables.

El sector sur se compone como un cordón de viviendas de uso finisemanal, con bajada al río, pero que suelen estar en riesgo de inundación en tiempo de crecida. Lo mismo ocurre en el sector norte, donde se encuentra construido una antigua sede de camping, en estado de deterioro importante por haber sido cubierto de agua en varias oportunidades.

Ambos sectores son visitados continuamente por gente de la localidad para realizar **actividades de pesca y recreación**, para lo cual sería importante contar con **espacios seguros y equipados para tal fin.**



Infraestructura del sector



- Área de Intervención Turístico-Rivereña
- Río Salado - Límite natural del distrito Este
- ■ ■ ■ Límite interdistrital - Llambi Capbell Santo Domingo
- ■ ■ ■ Ruta Provincial 80S - Mejorada con ripio
- Puente Interdistrital sobre Ruta Provincial 80S -
- ■ ■ ■ Camino interno de acceso a viviendas

**Accesibilidad:** la Ruta Prov. 80S cuenta con 2km de ripio desde la zona urbana, y 3 km de arenado, los cuales mejoran medianamente el tránsito. El camino interno sur es de calzada natural.

**Puente:** es la conexión entre distritos, se encuentra en estado de deterioro absoluto, pudiendo atravesarse solo con vehiculos livianos.

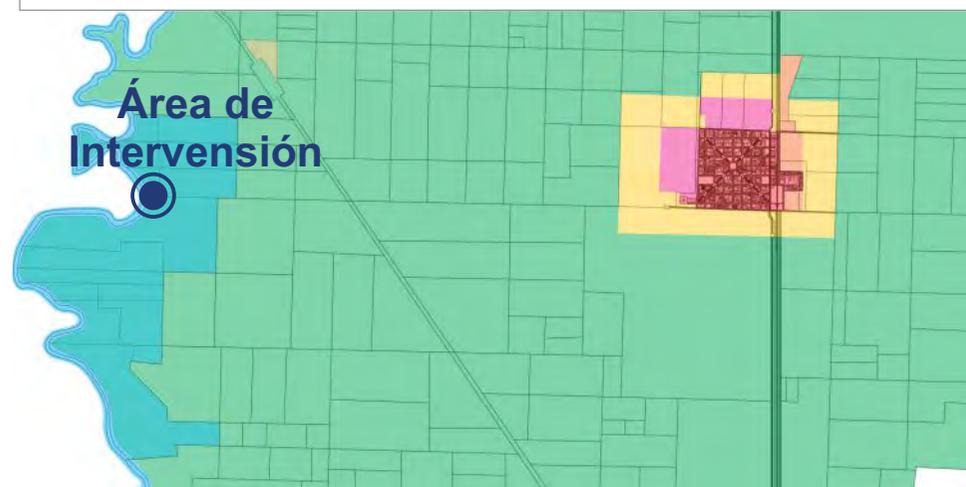
**Servicios:** existe una red de energía eléctrica que abastece el sector con conexiones domiciliarias y alumbrado público, y el agua es tomada por cada propietario a partir de perforaciones de agua.

- |   |  |
|---|--|
| <b>1 ÁREA URBANA</b>  | <b>3 SUELO RURAL</b>   |
| <span style="color: red;">■</span> 1.1 Área Urbana                      | <span style="color: green;">■</span> 3.1 Área Rural Extensiva                              |
| <b>2 ÁREA DE TRANSICIÓN</b>   | <span style="color: lightgreen;">■</span> 3.2 Área Rural Programada Parque Agro Industrial |
| <span style="color: pink;">■</span> 2.1 Área Urbanizable                | <span style="color: teal;">■</span> 3.3 Área Rural Programada Turístico Rivereña           |
| <span style="color: yellow;">■</span> 2.2 Área No Urbanizable           |  |
| <span style="color: orange;">■</span> 2.3 Área de Transición Programada |  |

Localización del área y usos de suelo

El sector a intervenir, se encuentra dentro de lo que se ha denominado en la Nueva Ordenanza de Zonificación como “**Área de Turístico Rivereña**”, para la cual se han contemplado las reglamentaciones vigentes de todos los niveles, de forma que su puesta en marcha proteja el medio ambiente y no afecte negativamente la vida de la comunidad.

A partir de la delimitación del área se **implementarán sanciones para quienes** no cumplan las normativas y/ o tengan conductas que afecten el bienestar ambiental.



Croquis de la intervesión y legislaciones vigentes

El propósito es generar parques públicos que en las áreas ribereñas comprendan los dominios públicos y privados bajo mecanismos de concertación que prioricen el derecho ciudadano de acceder a las riberas. Los bordes fluviales forman parte de la identidad de los lugareños así como de quines habitan la zona urbana, ya que está presente en el imaginario como un área para la recreación y disfrute del aire libre.



Parques Rivereños de intervención: BAÑADO PITOTO

Este bañado si bien es de dominio privado, la Comuna de Llambi Campbell ha realizado acuerdos con su propietario para tener el uso de la tierra, comenzando con un proyecto de Camping Comunal que quedó sin utilizarse y con edificación y servicios construidos. Se propone revitalizar el sector, reconstruir y generar un polo turístico-recreativo público.

La provincia de Santa Fe ha comenzado a dar respuesta a la cuestión mediante la Ley N°11.717 y su Decreto Reglamentario N° 101/03, que establece la normativa ambiental que rige cualquier emprendimiento que se desarrolle en su territorio. Esto significa que a partir de este siglo comienzan a ser evaluados, prevenidos, monitoreados y/o mitigados los impactos ambientales negativos ocasionados por las diferentes actividades humanas en la provincia.

El Nuevo Código de Ordenamiento Urbano, reconoce a los bordes fluviales como una condición urbana particular, creando el Área Turístico-Ribereña que abarcan extensiones de tierra rural, tanto de dominio público como privado, caracterizadas por su valor estratégico debido a que allí se establece la relación entre el accionar del ocio de los pobladores y los distintos entornos del ejido urbano.

Sobre estas áreas actúa un marco legal dado por las Leyes provinciales N°11.717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, N°11.731 de Bienes en zonas inundables, N°12.175 del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y N°12.855 de Expropiación para el "Proyecto de Reconversión del Puerto de Santa Fe", entre otras.

La definición normativa de estas áreas demanda su progresiva consolidación con acciones políticas tanto como con obras.

Ello permitiría una mejor relación de la localidad con el río, dentro de un espíritu de democratización del disfrute de sus paisajes y de los beneficios de su explotación productiva. Sería, además, una contribución significativa a la dinámica de asimilación y adaptación que el paradigma del desarrollo sustentable propone como criterio rector del desarrollo de la ciudad contemporánea.

Proyectos: nodos de actividades sobre el BAÑADO PITOTO

El criterio general consiste en la recuperación de tierras para el uso público, generando nodos de actividades que habrán de jalonar el parque en toda su extensión. Algunos nodos son existentes (instalaciones bufet y baños). Y otros se proponen como nuevas instalaciones. Se procura innovar en las formas gestión de los servicios para potenciar la explotación turístico-recreativo de un parque cuya escala se reconoce como interjurisdiccional.

*Este parque integra: espejo de agua y equipamientos ya localizados (camping, servicios, dependencias, parcelas). Los nodos definidos conforman un circuito que recorre el paisaje, como una reserva ecológica y el predio de intervención para uso público, como primera etapa. A largo plazo se propone extenderse hacia el sur, en el sector de uso residencial.*

**NODO 1** Deportivo- recreativo

Se ubica en torno al espejo de agua (bañado) y el puente de cruce peatonal programado. Está en correspondencia al área de camping. El argumento temático es la actividad deportiva sobre arena y agua, así como para pesca recreativa o en eventos.



**NODO 2** Multifunción, gastronomía y miradores

Se ubicaría en dirección a la calle de acceso intercomunicada con la ruta prov. 80s, en proximidades al puente carretero y de la bajada de escalera y rampa al río programada en el lugar. Se proyecta la construcción de miradores, equipamiento gastronómico y paradores temporarios.

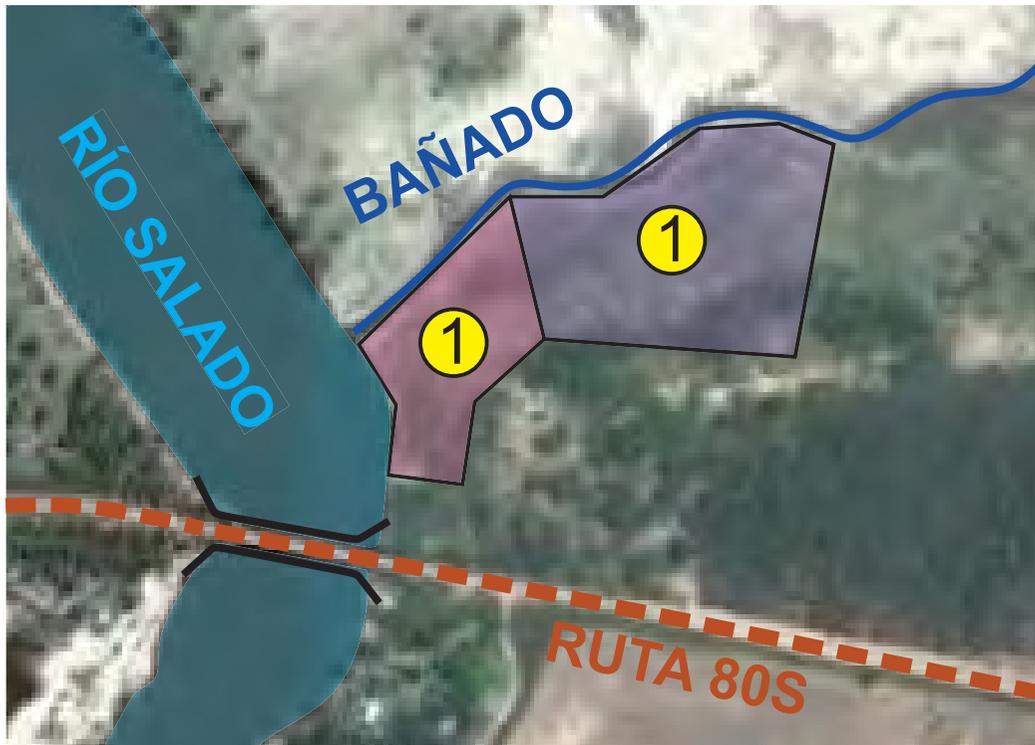


**NODO 3** Espectáculos masivos y deportes de playa

Explanada sobre arena para espectáculos de concurrencia masiva de público, así como para actividades recreativas y solarium.



NODO 1



NODO 1 sectores

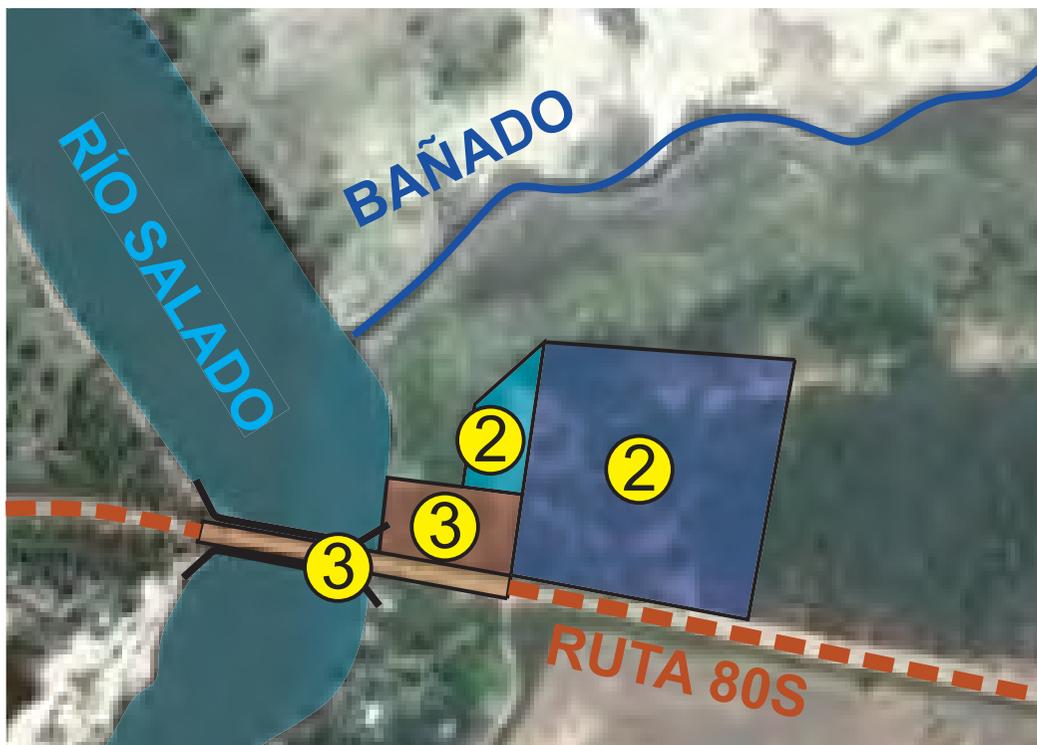
- ÁREA DE CAMPING
- ÁREA DE AMARRADEROS, MUELLES Y BAJADAS



La determinación de lugares para el amarre y embarcadero contribuye a la identificación de puntos funcionales de articulación con el río. Estos puntos pueden responder a un eventual servicio público de transporte fluvial, a la navegación privada de carácter recreativo, a los recorridos turísticos y a la necesidad de contar con postas de seguridad.



NODO 2 y 3



NODO 2 sectores

- ÁREA GASTRONÓMICA
- ÁREA DE PASEO Y MIRADORES PAISAJÍSTICOS

El proyecto de Parque Rivereno Bañado Pitoto constituye uno de los principales recursos turísticos de la localidad, por tal motivo el equipamiento arquitectónico, de mobiliario, iluminación, arbolado, señalética, etc, debe responder a un criterio que garantice una imagen de identidad integral del Área turístico - riverena, fácilmente reconocible en un sistema de comunicación comercial como marca turística de Llambi Campbell.



NODO 3 sectores

- ÁREA DE ARENAL Y EXPLANADA
- ACCESOS CAMINO Y PUENTE

Se propone generar un espacio de playa y solarium vinculado al área gastronómica, apoyado en la función de los paradores. El disfrute de la naturaleza y el marco del río, en un espacio funcionalmente organizado, con accesos y estacionamiento vehiculares. El puente sobre el río será una mejora importantísima para la seguridad del lugar y el tránsito vehicular y peatonal.



La definición de los nodos y su localización está dada por la seguridad ante la crecida del río, localizando en sectores altos el Nodo 2, el cual requiere edificaciones e infraestructura que necesitan estar protegidas del agua; y por otra parte los Nodos 1 y 3 próximos a la costa y por otra parte los Nodos 1 y 3 próximos a la costa, los cuales solo suspenderán su uso si el agua cubre la superficie de terreno.