

## **LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

### **ORDENANZA (N° 6.133)**

#### **HONORABLE CONCEJO:**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, la de Producción, Puerto, Comercio Exterior, etc. y la de Ecología y Medio Ambiente, han considerado el Mensaje 34/95 SPI enviado por el Departamento Ejecutivo relacionado con anteproyecto de Ordenanza mediante el cual se modifican artículos de la Ordenanza n° 5.872/94.

õVisto, la Ordenanza n° 5.872/94;

El convenio marco suscripto con fecha 17 de junio de 1994 entre la Municipalidad de Rosario y el CAPSF D.2 ratificado por Decreto 1.259/94 relativo a la organización de un õConcurso Nacional de Ideas y Propuestas de Realización y Gestión para la reconversión de la Ex-Planta elevadora Unidad IV - Junta Nacional de Granos;

El informe elevado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe D.2 el 25 de enero/95; y

Considerando, que las observaciones de carácter técnico relativas a la posibilidad de organización y evaluación del Concurso de referencia formuladas por CAPSF D2, así como las propuestas para su superación constituyen un aporte que perfecciona y viabiliza técnicamente el cumplimiento de los objetivos propuestos en la Ordenanza 5.872/94, a cuyos efectos se efectuaron encuentros sucesivos de evaluación en el ámbito del Departamento Ejecutivo y de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del Honorable Concejo Municipal.

Que habiendo considerado estas observaciones, se ha decidido generar un nuevo texto que aúne el criterio original con las observaciones propuestasõ.

Por lo expuesto, la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

### **ORDENANZA**

**Artículo 1°** .- Modifícase el Distrito L3-1/R5-2 del articulado 3.1.5.16 (Distritos Transitorios) del Código Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

L3-1/R5-2: Eje de calle French, Río Paraná, prolongación Oeste de Boulevard Oroño, límite Norte del Sector H1-2, Norte de Avda. del Valle, eje de Pasaje Escalada, eje de Avda. Caseros, eje de Junín, eje de Vera Mújica, eje de Vélez Sársfield, y eje de su prolongación, eje de Ing. Thedy, eje de zona de vías del F.C.Mitre Línea a Tucumán, eje de Echeverría hasta eje de calle French.

**Art. 2°**.- Incorpórase el articulado 3.1.5.8. (Distrito H) del Código Urbano, el siguiente texto:  
H2-13: Prolongación Oeste de Bv. Oroño, Río Paraná, prolongación eje de Moreno hasta su intersección con el límite Norte del Distrito H2-10 hasta su intersección con la prolongación Oeste de Bv. Oroño.

**Art. 3°**.- Los usos permitidos en el Distrito H2-13 son:

- Hoteles.
- Oficina de Información Turística Municipal.
- Restaurantes y Bares.
- Espectáculos bajo cubierta.
- Puertos Náuticos.

**Art. 4°**.- Encomiéndase al Departamento Ejecutivo el llamado a Concurso Nacional Unificado de Ideas Urbanísticas y Anteproyectos para definir distintas alternativas de ordenamiento y aprovechamiento del sector comprendido entre Avda. Wheelwright y el Río Paraná desde calle España hasta Alvear, incluyendo los predios que constituyen la prolongación del Parque España

(Ordenanza n° 5.431/92 desde España hasta Moreno) y los correspondientes a la Municipalidad de Rosario (ex-Junta Nacional de Granos - Unidad IV).

**Art. 5°.-** El Concurso será conjuntamente de Ideas y Anteproyectos, debiendo establecerse en sus bases como pautas fundamentales el mejor aprovechamiento del sector como espacio y parque público de libre acceso a toda la ciudadanía; debiéndose diferenciar en las bases los sectores de **Áreas Públicas** (A.P.) con exigencia de definición a nivel de anteproyecto, que será respetado para la elaboración del Proyecto Definitivo; y las **Áreas a Concesión** de obra (AAC) para la que el programa establecerá una exigencia de niveles de generalidad mayor en las ideas propuestas que deberán establecer condiciones de uso, volumetrías y relaciones con las áreas públicas, de manera de suministrar a la Municipalidad de Rosario esquemas de base para la Licitación de éstos sectores, según plano adjunto:

**a) Áreas Públicas** (A.P.) entre calle España y Bv. Oroño: las bases deberán prever como servicio de las áreas parqueadas infraestructuras básicas que sirvan como complemento y a su vez como fuente de financiamiento y/o mantenimiento de dicho sector. Se definen como infraestructuras básicas lo siguiente:

- a 1)** Bares.
- a 2)** Restaurantes.
- a 3)** Información Turística.
- a 4)** Muelles de Pesca.
- a 5)** Puertos Náuticos.

Las alturas de las edificaciones no podrán sobrepasar en este sector el nivel de vereda de Avda. Wheelwright permitiéndose para ello excavaciones en el borde de barranca, garantizando la estabilidad y condiciones generales de la misma. Sólo se admitirán construcciones sobre el nivel de vereda destinadas exclusivamente a servicios y/o instalaciones complementarias imprescindibles tales como accesos, tanques de agua, sala de máquina de ascensores, conductos de ventilación, las cuales deberán ser tratadas con carácter escultural. En ningún caso las proyecciones ortogonales de estas construcciones podrán sobrepasar el 10% de la proyección ortogonal del edificio proyectado.

Se respetará lo estipulado por Ordenanza N° 5682/93. Se define un FOS máximo del 10%.

Dentro de este sector se incluye el silo ubicado entre las prolongaciones de Bv. Oroño y Alvear el cual deberá reciclarse y conservarse totalmente, destinándose a actividades públicas a definir.

**b) Áreas a Concesionar** (AAC) correspondientes a las instalaciones de la ex-Junta Nacional de Granos. -

Unidad IV: en este sector se privilegiarán los proyectos que prioricen áreas verdes y arboladas, por el cual se define un FOS máximo del 45% en relación a la superficie total del Área a Concesionar (AAC). Se favorecerán también los proyectos que contemplen construcciones con la menor obstrucción visual hacia el río desde el nivel de la calle.

Las construcciones existentes (silos) podrán reciclarse total o parcialmente, y según el proyecto podrá plantearse su demolición.

Se excluye expresamente el uso de vivienda permanente.

Se definen los usos que a continuación se detalla:

- b 1) HOTEL / APART HOTEL:** con sus correspondientes servicios complementarios (estacionamientos, auditorio, pileta, etc.)
- b 2) PUERTO NAUTICO:** para embarcaciones turísticas y deportivas, será de uso transitorio y permanente.
- b 3) RESTAURANTES Y BARES.**
- b 4) OFICINA DE INFORMACION TURISTICA** (Dirección de Turismo Municipal).

**Art. 6°.-** En todo el sector comprendido entre calle España y Alvear, incluidos los terrenos de la ex-Junta Nacional de Granos - Unidad IV deberá respetarse un paseo público peatonal de libre acceso como mirador al río, desde el borde de barranca superior, con un ancho mínimo que deberá ser mayor o igual al existente en el proyecto de la segunda etapa del Parque España. Se

deberá prever la protección de la costa en los lugares que esta falte para evitar la erosión de la barranca.

**Art. 7º.-** El proyecto responderá a criterios de unidad desde calle España hasta Alvear, debiendo en las Licitaciones Públicas para la Construcción y Explotación Comercial, diferenciarse claramente y separarse los emprendimientos distintos:

**A.A.C.** (Áreas a Concesionar): constituida por la reutilización y reconversión del predio e instalaciones de la ex-Unidad IV - Junta Nacional de Granos.

**A.P.** (Áreas Públicas): en este sector los elementos que se constituyan en unidades factibles de explotación comercial, se licitarán por separado.

En todos los casos la propiedad de la tierra permanecerá en el dominio municipal.

Transcurrido los períodos de concesión que para cada caso en particular se defina, las mejoras de todo tipo pasarán sin cargo a propiedad del municipio.

**Art. 8º.-** Para las Áreas Públicas (A.P.) se deberá establecer en las Bases del Concurso, los premios, el modo y monto fijo de contratación del o de los ganadores para la realización del Proyecto Definitivo.

La idea seleccionada para el sector áreas a concesionar (AAC) (ex-Unidad IV), que servirá de base para el llamado a Licitación Pública para la Construcción y Explotación Comercial, formará parte del Proyecto Ganador, no generando la misma, ninguna obligación contractual a la Municipalidad con el autor. Sólo deberá fijar en las Bases claramente un monto fijo en concepto de premio.

Cuando la Municipalidad realice los pliegos para las Licitaciones Públicas de las diferentes áreas de acuerdo a lo establecido en el Art. 7º, deberá incluir una cláusula que establezca la obligación por parte de los ganadores de las distintas Licitaciones, de reintegrar el monto de dinero que la Municipalidad haya pagado en concepto de Honorarios por la realización de los Proyectos Definitivos al o a los ganadores del Concurso.

**Art. 9º.-** El Departamento Ejecutivo convocará para la elaboración de las Bases y la constitución del jurado, a los entes profesionales oficiales reconocidos para este tipo de Concurso, participando a través de las reparticiones que éste designe.

El Llamado a Concurso deberá realizarse en un plazo de noventa (90) días corridos, como máximo a partir de la vigencia de la presente.

Los anteproyectos e ideas que se presenten a Concurso, deberán combinar en todos los casos, los requerimientos urbanísticos establecidos, con modalidades de explotación que resulten atractivas para la inversión privada.

- Las Bases deberán prever un tiempo de estudio y elaboración como mínimo de ciento veinte (120) días, para poder reforzar de este modo una masiva participación de proyectos.

En las Bases se deberá hacer mención que los Pliegos para el Llamado a Licitación de las Obras que devengan de los anteproyectos e ideas seleccionados tendrán como valor un monto fijo, lo más accesible económicamente, es decir bajo costo.

**Art. 10º.-** Las Bases del Llamado a Concurso serán remitidas al Honorable Concejo Municipal para su aprobación. en un plazo que no podrá exceder los 30 días.

**Art. 11º.-** Los Pliegos del Llamado a Licitación para la Construcción y Explotación de las Obras que devengan de los anteproyectos e ideas seleccionados, serán remitidos al Honorable Concejo Municipal para su aprobación.

**Art. 12º.-** Los organizadores deberán garantizar la mayor difusión de este Concurso, para lo cual previamente a la puesta en venta de las Bases deberá publicar como mínimo dos veces (en semanas distintas) en todos los diarios locales y de tirada nacional, también deberá publicarse en las revistas especializadas.

**Art. 13°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

**Sala de Sesiones, 14 de Marzo de 1996.-**

**Expte. N° 72341-I-95-H.C.M.-**