



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA **(Nº 8.476)**

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 04/09 S.P., con anteproyecto de Ordenanza por medio del cual eleva para su aprobación el “Parque Náutico Recreativo Ludueña”.

CONSIDERANDO: Que, su aprobación permitirá impulsar el reordenamiento y desarrollo urbanístico de una porción de terreno ubicada en la margen sur de la desembocadura del Arroyo Ludueña.

Que, se hace necesario reformular el proyecto del área, para poder convocar a un proceso licitatorio y adjudicar una nueva concesión.

Que, se ha sostenido a través del tiempo una clara voluntad de establecer una directa y continua relación entre la ciudad y el río en toda la extensión de su ribera, lo que ha dado lugar a la definición de diferentes planes y proyectos.

Que, por la singularidad del sector se hace necesario definir un proyecto que promueva el reordenamiento y transformación para el área denominada “Parque Náutico Recreativo Ludueña”.

Que, la falta de saneamiento del arroyo ha significado un retraso para el desarrollo urbanístico del sector, por lo cual con las obras de saneamiento previstas por la Provincia se pretende establecer una “nueva relación” entre la desembocadura del Arroyo Ludueña y la ribera del Río Paraná, mediante una intervención que introduzca nuevas actividades y potencie urbanísticamente la zona enunciada.

Que, un emprendimiento de estas características, necesita para su desarrollo de una importante inversión integrando para el accionar los aportes públicos y privados, único modo de afrontar el desafío que significa reconstruir el frente de la ciudad al río, recuperar un espacio representativo de carácter esencial, configurar un nuevo modelo de parque náutico vinculado a la costa, recomponer la accesibilidad pública de la ribera y fundamentalmente replantear el rol recreativo y turístico del área para la ciudad.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

ORDENANZA “PARQUE NAÚTICO RECREATIVO LUDUEÑA”.

Artículo 1º.- ÁMBITO DE APLICACION Y SECTORIZACIÓN (Anexo Gráfico N° 1).

El ámbito de aplicación de esta norma lo constituyen tierras cuya propiedad corresponde a la Municipalidad de Rosario, empadronadas dentro de la Sección Catastral 7ª, Manzana 400, Gráfico 1 y S/M, Gráfico 19, subdivisiones 1 y 2 de la misma Sección Catastral.

Este sector se divide en dos subsectores:

- *Sub-sector A:* Comprende la Manzana 400, Gráfico 1 de la Sección Catastral 7ª, definiendo su límite sobre el Arroyo Ludueña a dieciocho (18) metros medidos en forma paralela al nuevo eje de dicho arroyo.
- *Sub-sector B:* Comprende el S/M, Gráfico 19, Subdivisiones 1 y 2 de la Sección Catastral 7ª, definiendo su límite sobre el Arroyo Ludueña a dieciocho (18) metros medidos en forma paralela al nuevo eje de dicho arroyo.

Art. 2º.- LLAMADO A CONCESIÓN

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá convocar a una licitación pública para otorgar el concesionamiento del sector, por un plazo no mayor a 30 años.

Las condiciones urbanas particulares, así como al conjunto de disposiciones específicas que regularán el sector denominado "Parque Náutico Recreativo Ludueña", responderán a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 3º.- NUEVOS TRAZADOS

3.1. Anulación de trazados existentes.

Se suprime el trazado oficial de la calle peatonal de 8 m de ancho paralela al borde Sureste del Arroyo Ludueña, que fuera creada en el Artículo 2º de la Ordenanza N° 5.189/91, desde calle Nansen hasta la desembocadura del citado Arroyo.

3.2. Creación de nuevos trazados.

Se incorpora al trazado oficial con destino a paseo peatonal, la traza de 15 m de ancho, situada al Sureste de la futura canalización del Arroyo Ludueña, coincidente con el Camino de Sirga de acuerdo a lo estipulado en los Artículos N° 2.639 y 2.640 del Código Civil, en el tramo comprendido entre la calle Nansen al Sur hasta la Línea de Ribera del Río Paraná al Este. Facúltase al Departamento Ejecutivo a realizar los ajustes necesarios a fin de definir la ubicación de su Línea Municipal Este la que deberá estar de acuerdo al Anexo Gráfico N° 2.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

3.3. Las afectaciones derivadas a la configuración definitiva del proyecto urbano-arquitectónico del sector enunciado, quedarán sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público y a las verificaciones técnicas efectuadas por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 4º.- ACCESIBILIDAD.

4.1. Definición del Tránsito de embarcaciones y amarre.

En coincidencia con los sectores definidos, se establecen para el movimiento y amarre de embarcaciones, las siguientes particularidades:

- **Subsector A:** Ubicado desde el puente de calle Nansen hasta la proyección sobre el espejo de agua de Av. Frondizi. Estará destinado al movimiento y amarre de embarcaciones deportivas de pequeño y mediano porte. La caleta actual podrá ser reubicada y ampliada para mejorar sus características operativas.
- **Subsector B:** Ubicado sobre la margen del arroyo desde la proyección sobre el espejo de agua de Av. Frondizi hasta su desembocadura en el río Paraná. Estará destinado al movimiento y amarre de embarcaciones deportivas de mediano y gran porte. Podrá ser ampliado y mejorado a través de una nueva caleta.

4.2. Definición de áreas de estacionamiento vehicular.

Las áreas de estacionamiento podrán definirse de la siguiente forma:

- En ambos sectores del emprendimiento se exigirá al concesionario, en el Pliego Licitatorio, la localización de estacionamientos. Los mismos deberán conformarse linealmente, tomando un ancho máximo de 16 metros. En el Sector A se deberá proveer una plaza no menor a 125 automóviles. En el Sector B, se deberá proveer una plaza no menor a 240 automóviles
- Además podrán establecerse estacionamientos en otras áreas que estratégicamente pudieran incorporarse, las que estarán vinculadas al parque. Los estacionamientos podrán ser ejecutados por la Municipalidad de Rosario o por terceros a través del mecanismo de Concesión de Obra Pública.

Art. 5º.- CARACTERIZACION FUNCIONAL Y USOS ADMITIDOS.

El área definida como ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, se plantea como continuidad de las actividades de parque público que hoy se desarrollan en el sector, para la incorporación y reordenamiento de las actividades recreativas, gastronómicas, comerciales, lúdicas, náuticas y de servicio que definen su rol específico y complementan los servicios existentes en el parque.

5.1. Usos admitidos:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Los Sectores A y B, cuyos límites han sido definidos en el Artículo 1º, quedarán definidos en sus usos de acuerdo al siguiente criterio:

Sector A: explotación de amarras y guarderías náuticas, actividades y servicios compatibles, servicios complementarios comerciales y de gastronomía.

Sector B: explotación de amarras, salones de eventos y fiestas, locales bailables y expendio de combustible líquido exclusivo para embarcaciones; en ambos casos junto a la liberación de espacios verdes y recorridos públicos y la incorporación de áreas de estacionamiento. Cualquier otro uso no detallado en los indicados precedentemente, deberá ser compatible y/o complementario con los mismos.

5.2. Usos no admitidos:

Queda expresamente prohibida en los sectores antes detallados la localización de grandes superficies comerciales, viviendas, actividades productivas e industriales.

Art. 6º.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACION.

Para el desarrollo de las actividades previstas para el “Parque Náutico Recreativo Ludueña” regirán todas las exigencias del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario. La ocupación del suelo, edificabilidad total y alturas de edificación son las que se detallan a continuación:

6.1. Sub-sector A.

- *Superficie edificable:* Se admite en este subsector una edificabilidad máxima de 4.600 m².
- *Altura máxima:* La altura máxima admitida es de diez (10) metros. Se admitirá una tolerancia de +5% tanto en edificabilidad como en altura máxima. Podrán establecerse en el pliego variantes de alturas menores para los usos de servicio a los efectos de reducir el impacto de las instalaciones en el área. Los espacios de servicio, sala de máquinas y tanques deberán estar resueltos formalmente integrados al conjunto. Los volúmenes principales deberán materializarse de tal manera que con el tratamiento de la envolvente se garantice el 40% de la superficie traslúcida o transparente.
- *Caleta y amarras:* Se admite la instalación de una caleta cuyo emplazamiento deberá establecerse según consta en las graficas adjuntas. Se podrán localizar amarras tomando una franja de diez metros (10) metros de ancho hacia el Sureste, a contar desde la nueva Línea de Ribera y que se prolonga en toda su longitud.

6.2. Sub-sector B.

Construcciones a remodelar:

- *Superficie edificable:* Se admite para la remodelación del edificio existente una edificabilidad máxima: 900 m² interiores y 425 m² exteriores. Este valor representa la sumatoria de la edificación existente y la nueva edificación.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- *Altura máxima:* Se admite en este subsector una altura máxima de siete (7) metros. Las alturas podrán no ser uniformes. Se admitirá una tolerancia de +5% tanto en edificabilidad como en altura máxima. Todos los espacios de servicio, sala de máquinas y tanques deberán estar inscriptos dentro de las volumetrías definidas y resueltos formalmente con el conjunto.
- *Materialización de los volúmenes edificadas:* Los volúmenes principales deberán materializarse de tal manera que con el tratamiento de la envolvente se garantice la mayor superficie posible traslúcida y/o transparente.

Nuevas Construcciones:

- *Superficie edificable:* Se admite la localización de nuevos edificios hasta alcanzar una edificabilidad máxima de 3.300 m².
- *Altura máxima:* Se fija una altura máxima de diez (10) mts. Las alturas podrán no ser uniformes. Podrán establecerse en el pliego variantes de alturas menores a los efectos de reducir el impacto de las instalaciones en el área. Se admitirá una tolerancia de +5% tanto en edificabilidad como en altura máxima. Todos los espacios de servicio, sala de máquinas y tanques deberán estar inscriptos dentro de la jaula volumétrica y resueltos formalmente con el conjunto.
- *Materialización de los volúmenes edificadas:* Los volúmenes principales deberán materializarse de tal manera que con el tratamiento de la envolvente se garantice la mayor superficie posible traslúcida y/o transparente.
- *Caleta:* Se admite la instalación de una caleta cuyo emplazamiento se determinará en el proyecto definitivo.
- *Amarras:* Se permite la localización de amarras en una franja de diez (10) metros de ancho en toda la longitud de la nueva Línea de Ribera.

El esquema referencial, podrá modificarse en su forma y disposición siempre cuando no desvirtúe la propuesta general y las circulaciones establecidas. (Anexo Gráfico N° 4).

Art. 7º: CONDICIONES PARA EL ESPACIO DE USO PÚBLICO.

7.1. El Departamento Ejecutivo establecerá las características de los solados, mobiliario urbano (bancos, cestos, luminarias, etc.) y nueva forestación a implementar en los espacios de uso público.

7.2. Antenas y Cableados: Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

7.3. Cercos Perimetrales: Se deberá garantizar la mayor transparencia posible utilizando reja o cerco vivo, etc. Su altura no será mayor a dos (2) metros. No se permitirá la ejecución de muros ciegos, recomendándose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público circundante.

7.4. Marquesinas y Salientes de Fachadas: Deberán enmarcarse bajo las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.

7.5. Publicidad: La instalación de elementos publicitarios será aprobada en el momento de evaluación del proyecto definitivo.

Art. 8º.- ANEXOS.

Forman parte de esta Ordenanza, los siguientes anexos:

Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación y sectorización

Anexo Gráfico N° 2: Nuevos trazados.

Anexo Gráfico N° 3: Camino de Sirga.

Anexo Gráfico N° 4: Información complementaria. Esquema referencia.

Art. 9º.- Para el área delimitada en esta Ordenanza se deroga toda norma que se oponga a la presente.

Art. 10º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 26 de noviembre de 2009.-

Exptes. Nros. 169072-I-2009 CM y 5483-D-2009 D.E.-