

PARTE III

# CAPÍTULO 3

LAS GRANDES TRANSFORMACIONES

- 01. LA REHABILITACIÓN DEL ÁREA CENTRAL
- 02. LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PARQUES HABITACIONALES INTEGRADOS
- 03. LA TRANSFORMACIÓN DE LA COSTA
- 04. LA RENOVACIÓN DE PUERTO NORTE
- ➔ 05. LA RECONSTRUCCIÓN DEL BORDE DE LOS ARROYOS

La operación de recuperación de los bordes de los Arroyos Ludueña y Saladillo comprende dentro del ámbito municipal intervenciones en áreas contiguas a sus márgenes. Su finalidad es la re cualificación urbana de todos los sectores que se ubican en su entorno mediante la configuración de enclaves singulares.

Se establecen los siguientes criterios rectores a aplicar en esta intervención:

- la consideración de las cuencas de los arroyos como Áreas de Protección Ecológica y Ambiental (APEA);
- el saneamiento de los cursos de agua;
- la gestión de reservas de suelo para futuras transformaciones urbanas;
- la conformación de un sistema de parques metropolitanos;
- la definición de un sistema de movilidad paralelo a los bordes de los arroyos;
- la concertación con los propietarios del suelo para el desarrollo de las urbanizaciones planificadas y programadas.



1. Arroyo Saladillo
2. Arroyo Ludueña

## El plan maestro de reconstrucción del borde del Arroyo Ludueña

Este Plan Maestro tiene por objetivo la reconstrucción del borde del Ludueña, apuntando a preservar la continuidad de la estructura natural y biológica desde la presa de contención hasta su entubamiento y volviendo a establecer políticas en la desembocadura en el río Paraná. Asimismo ordena y regula un territorio más amplio de territorio articulando acciones de desarrollo en enclaves urbanos particulares. Incluye las siguientes intervenciones:

- la rehabilitación del Parque Bosque de los Constituyentes con la definición de nuevos ingresos y la construcción de una avenida de borde que garantice la accesibilidad al predio y su vinculación con los barrios linderos;
- la planificación de los nuevos desarrollos urbanos residenciales en torno al eje Avenida Sorrento / Avenida J. Newbery;
- el reordenamiento de los asentamientos irregulares localizados en las márgenes del arroyo;
- la ejecución del proyecto de urbanización Parque Habitacional Ludueña y Newbery y Wilde.
- la creación de nuevos espacios públicos en los bordes del curso de agua.

### POLÍTICAS GENERALES POR TRAMO

- Creación de nuevos espacios públicos y promoción de áreas de servicio y logística
- Reordenamiento de asentamientos, creación avenida de borde al parque.
- Rehabilitación del Bosque de los Constituyentes
- Ejecución del proyecto de urbanización Newbery y Wilde
- Integración urbano-paisajística del borde del arroyo y reordenamiento de asentamientos.
- Ejecución del proyecto de urbanización «Parque Habitacional Ludueña» y convenio de protección ambiental en el al municipio de Funes.



## El plan maestro de reconstrucción del borde del Arroyo Saladillo

Este Plan Maestro tiene la finalidad de desarrollar una operación de reconstrucción urbana en el borde sur de la ciudad, con una perspectiva de generación de políticas ambientales e inclusión social. El mismo engloba 4 planes especiales y una cantidad de proyectos puntuales tales como: la incorporación de huertas urbanas, una planta de tratamiento de residuos, parques y espacios verdes, una escuela agro-técnica y un complejo de salud, reservorios para el control del escurrimiento de las aguas; además del desarrollo de políticas habitacionales encuadradas en las exigencias que demandan las condiciones de inundabilidad.

Las intervenciones urbanísticas de mayor porte encuadradas en este eje son:

f. la recuperación de los «Bajos del Saladillo» mediante el reordenamiento de los clubes, la recuadrificación del Brazo Norte y del Brazo Principal del

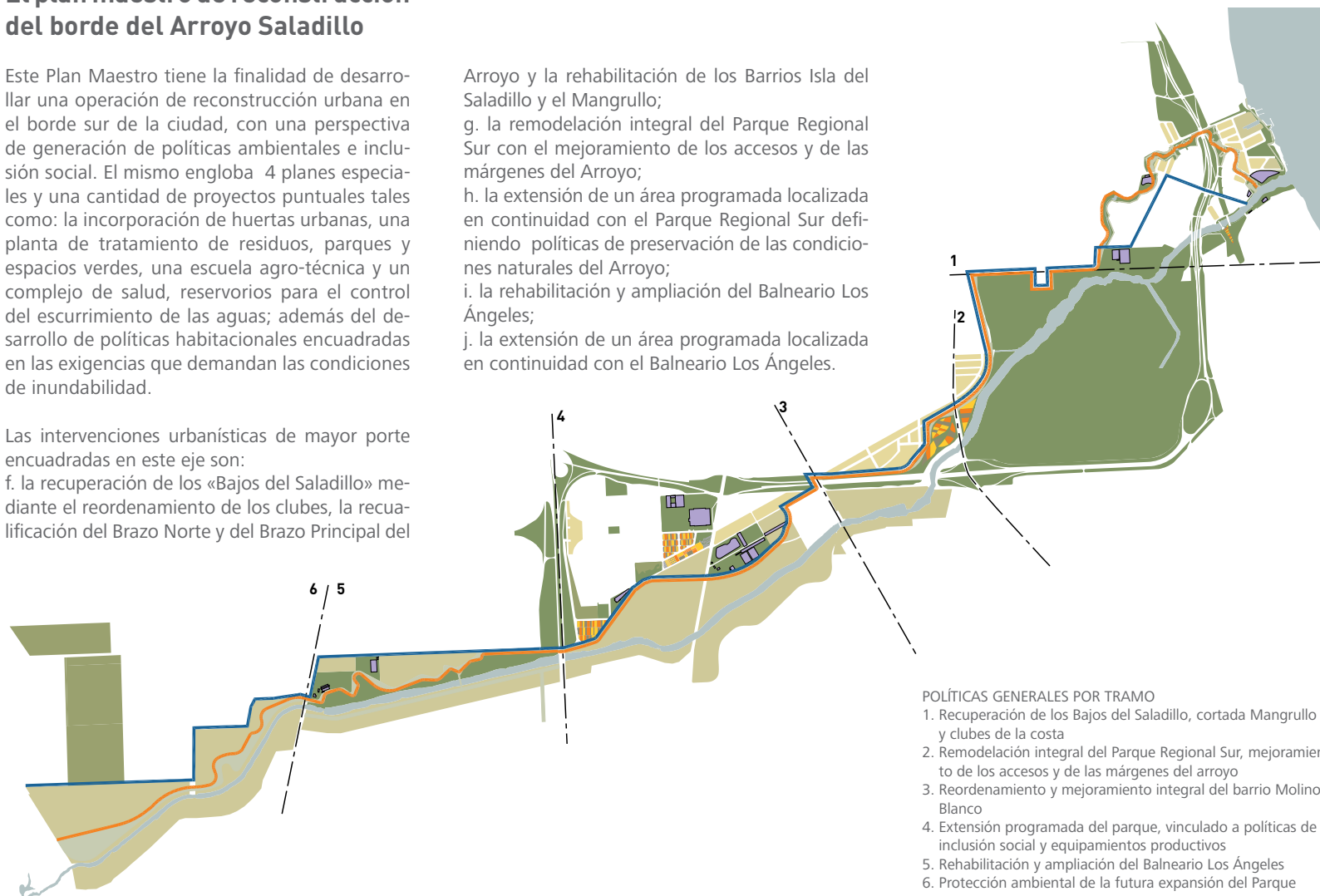
Arroyo y la rehabilitación de los Barrios Isla del Saladillo y el Mangrullo;

g. la remodelación integral del Parque Regional Sur con el mejoramiento de los accesos y de las márgenes del Arroyo;

h. la extensión de un área programada localizada en continuidad con el Parque Regional Sur definiendo políticas de preservación de las condiciones naturales del Arroyo;

i. la rehabilitación y ampliación del Balneario Los Ángeles;

j. la extensión de un área programada localizada en continuidad con el Balneario Los Ángeles.



### POLÍTICAS GENERALES POR TRAMO

1. Recuperación de los Bajos del Saladillo, cortada Mangrullo y clubes de la costa
2. Remodelación integral del Parque Regional Sur, mejoramiento de los accesos y de las márgenes del arroyo
3. Reordenamiento y mejoramiento integral del barrio Molino Blanco
4. Extensión programada del parque, vinculado a políticas de inclusión social y equipamientos productivos
5. Rehabilitación y ampliación del Balneario Los Ángeles
6. Protección ambiental de la futura expansión del Parque



## EL PARQUE RIBEREÑO «EL MANGRULLO»

Mediante esta intervención se pretende recuperar y sanear las márgenes del brazo seco del arroyo como espacio público integrándolo al sistema verde del arroyo Saladillo; eliminar la afluencia de residuos tóxicos de las industrias contiguas; reestructurar y mejorar las condiciones de hábitat del barrio Mangrullo con la incorporación de nuevos equipamientos, infraestructura y vivienda; liberar el área de inundabilidad; y construir un sistema verde público continuo sobre el margen del río Paraná.

Se plantea la anexión de amarras y guarderías náuticas, la definición de áreas de estacionamiento y el desarrollo de servicios complementarios a la oferta náutica (gastronomía, recreación

y producción de insumos). Además se propone la generación de una nueva accesibilidad vial, la creación de nuevos espacios verdes, la construcción de la Plaza-Mercado con la rehabilitación del edificio de valor patrimonial del Frigorífico Swift y su entorno para ser destinado a la venta y consumo, en el lugar, de productos de la zona, y el reordenamiento de los asentamientos irregulares mediante el desarrollo de un programa de viviendas para pescadores.

Para llevar adelante éste y otros proyectos en el área se ha firmado un convenio con la localidad vecina de Villa Gobernador Gálvez y con el ENAPRO.

### Ubicación:

Distrito Sur. Entre avenidas Nuestra Señora del Rosario, Lamadrid, río Paraná, ambas costas del arroyo Saladillo y acceso Sur.

### Modalidad de gestión:

Convenio Urbanístico entre el Gobierno Provincial, el ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario) y las municipalidades de Rosario y Villa Gobernador Gálvez.

**Superficie del área de intervención:** 51 ha.

### Programa:

Residencial, usos recreativos, náuticos y de servicio.

**Espacio público a incorporar:** 6 ha.

**Unidades de vivienda a incorporar:** 400 unidades habitacionales.

**Nuevos equipamientos:** Polideportivo, Mercado de Pescadores, Centro Cultural y Guarderías Náuticas.

### Estado:

En proyecto.









## EL BARRIO LAS FLORES SUR Y ÁREAS CONTIGUAS AL CASINO

Esta intervención se desarrolla en torno a la localización del casino y las relaciones que el mismo establece con la ciudad. Se plantea la necesidad de rehabilitación integral del barrio Las Flores, a los efectos de revertir las situaciones de deterioro y abandono de los espacios abiertos del barrio para preservar y reforzar las características naturales del paisaje, resolver la problemática habitacional y mejorar las condiciones de vida y accesibilidad de toda el área.

Las principales acciones planteadas son: el reordenamiento del sector contiguo al casino con la construcción de la nueva traza de avenida Batlle y Ordóñez; la creación de una plaza, espacios públicos y equipamientos complementarios en sus bordes;

la incorporación de mejoras generales en el barrio Las Flores Sur mediante la ejecución de obras de infraestructura, saneamiento, equipamientos productivos, educativos y de vivienda; la recuperación del cauce del arroyo y las márgenes como parque público; el trazado de un Paseo peatonal y espacio público en brazo seco del Saladillo; la ejecución de viviendas de interés social; la reorganización de asentamientos existentes; la creación de huertas comunitarias, floricultura y agroindustria; la reforestación y parquización de los bordes en Autopista Rosario – Buenos Aires y avenida de Circunvalación; y la dotación de una escuela agro-técnica, un centro de salud y la ejecución planta de tratamiento de residuos orgánicos.

### Ubicación:

Distrito Sudoeste. Bulevar Oroño, avenida Batlle y Ordóñez, avenida San Martín, vías del Ferrocarril Mitre y el arroyo Saladillo.

### Modalidad de gestión:

Convenio Urbanístico con el casino. Desarrollo de obra pública por parte del privado, del municipio y de la provincia.

**Superficie del área de intervención:** 250 ha.

### Programa:

Espacios públicos, residencial e infraestructura vial y de servicios.

**Unidades de vivienda a incorporar:** 397 unidades.

**Superficie espacio público a incorporar:** 31 ha.

**Sup. de huertas comunitarias a incorporar:** 9 ha.

**Nuevos equipamientos:** escuela agro-técnica, planta de tratamiento de residuos orgánicos, huertas comunitarias y agro-industria.

### Estado:

En proyecto.









**Ubicación:**

Distrito Sudoeste. Calle Piemonte, Autopista Rosario-Buenos Aires, arroyo Saladillo y avenida Ovidio Lagos.

**Modalidad de gestión:**

Obra pública

**Superficie del predio:** 31 ha.

**Superficie uso público:** 19,2 ha.

**Programa:**

Parque público, vivienda, equipamiento recreativo y deportivo.

**Estado:**

En proyecto.

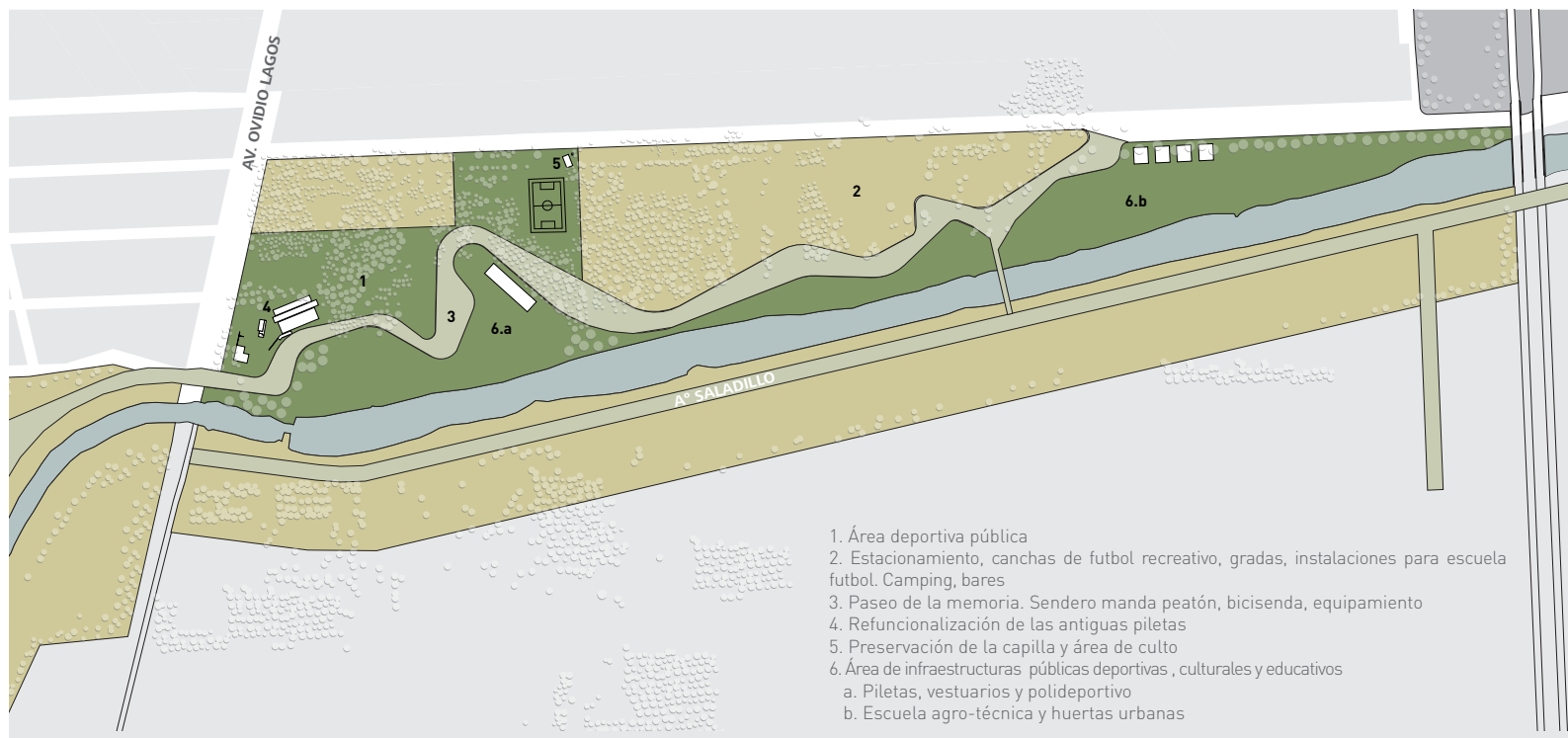
## EL BALNEARIO LOS ÁNGELES Y PUENTE GALLEGO

Se plantea para este sector la implementación de programas de vivienda social y mejoras de accesibilidad sobre el eje Avellaneda, la construcción de una nueva relación entre esos barrios y los distritos industriales y el desarrollo del balneario Los Ángeles.

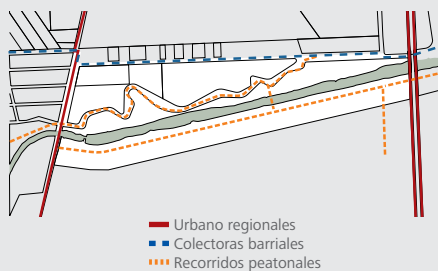
La rehabilitación del «Area Recreativa Balneario Los Ángeles» se considera una operación estratégica en virtud del valor histórico que representa para nuestra ciudad y porque es una pieza clave para la dotación de espacios públicos a escala distrital, teniendo en cuenta las carencias y demandas históricas de los habitantes, ya que esta actuación reportará una incorporación de territorios destinados al uso público. La propuesta incluye la reconversión de las márgenes del A° Saladillo como parque público en las tierras que

ocupaba el antiguo balneario, declaradas de interés público y sujetas a expropiación; la revalorización del patrimonio ambiental y construido presente en el territorio; la incorporación de equipamientos deportivos y recreativos; la preservación y liberación de las áreas afectada al libre escurrimiento del arroyo y la recuperación de su cauce como canal de agua, vegetal, medio de transporte y de desarrollo urbano. Se contempla además, la apertura de nuevos accesos al área por la Av. Ovidio Lagos y como vinculación con el resto del distrito; la creación de un bulevar frentista al parque, en coincidencia con el trazado existente; la refuncionalización de la pileta y edificaciones que actualmente se encuentran en estado de abandono; la creación de nuevas piletas y vestuarios; la protección de las arboledas y la preservación de la capilla y área de culto.

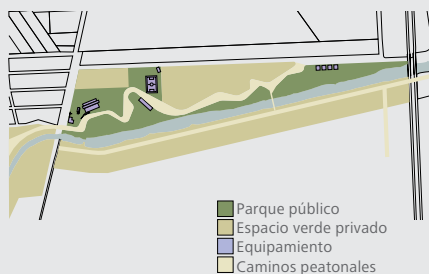




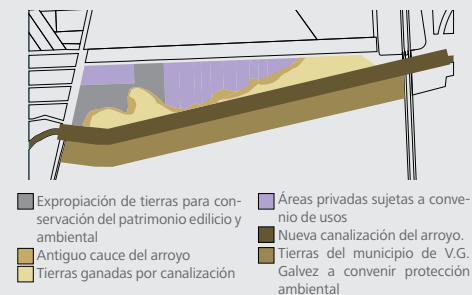
### ACCESIBILIDAD



### ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO



### PROPIEDADES Y CONVENIOS



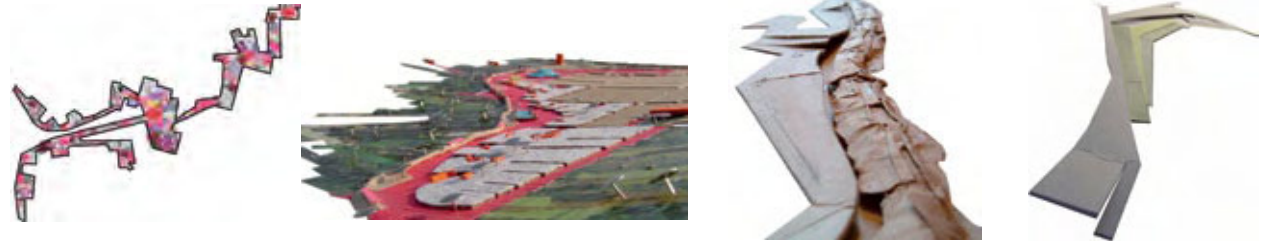
**«Manifestaciones Espaciales de la Cultura de la Naturaleza».**  
Mercado de pescadores en El Mangrullo.\* Año 2009

Talleres  
Arq. Anibal Moliné / Arq. Marcelo Barrale  
Profesores invitados: Arqs. Claudio Vekstein y Sergio Forster.



**«Huellas en las Flores».**  
Barrio Las Flores.\* Año 2005

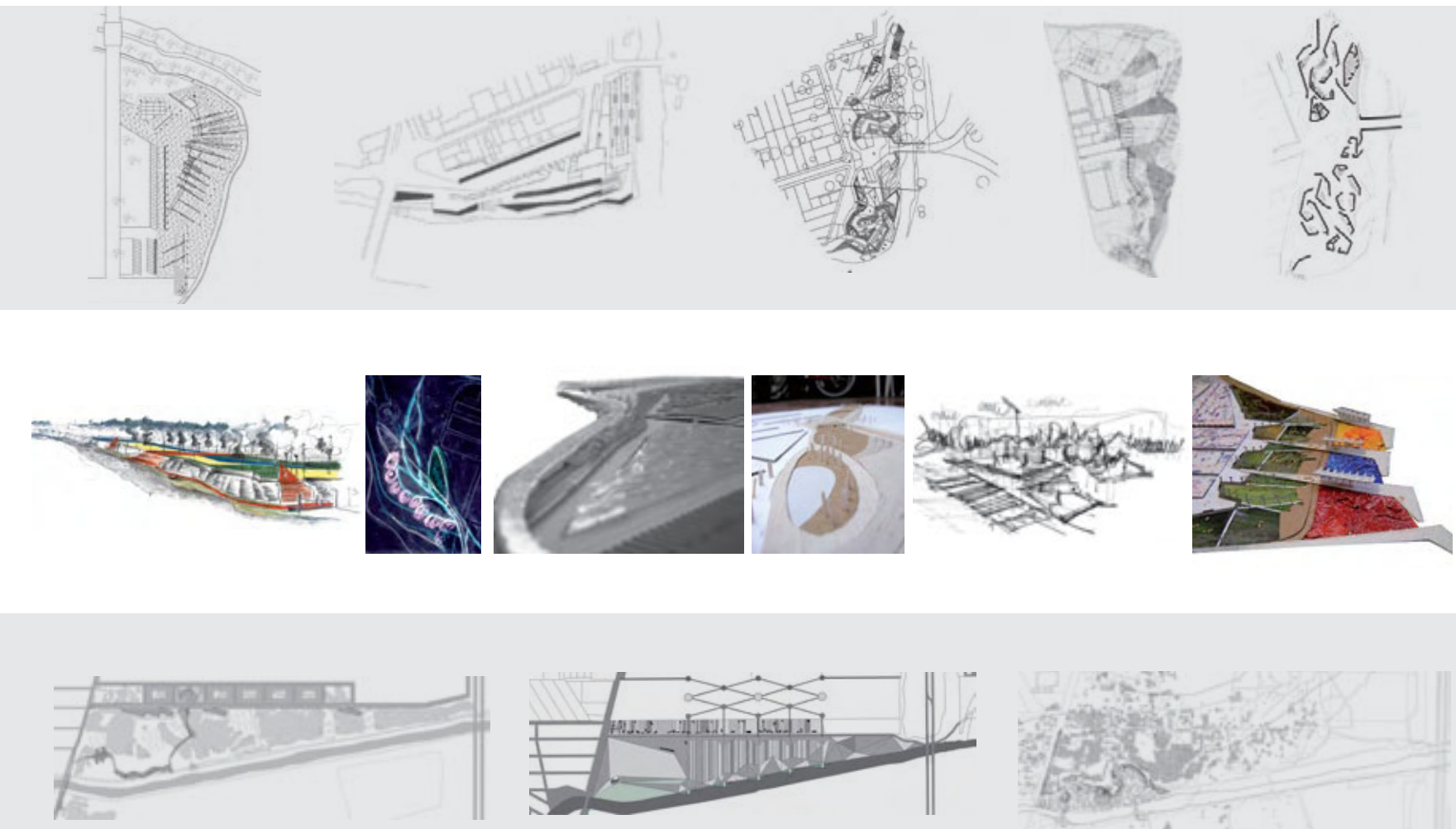
Talleres  
Arq. Marcelo Barrale / Arq. Anibal Moliné  
Arq. Daniel Vidal / Arq. Adriana Davidovich  
Arq. Manuel Fernández de Luco



**«Manifestación Pública de Arquitectura».** Balneario Los Angeles.\*  
Año 2007

Talleres  
Arq. Marcelo Barrale / Arq. Anibal Moliné  
Arq. Daniel Vidal  
Profesores invitados: Arq. Claudio Vekstein y Lic. Lucía Schiapapietra.





\* Trabajos de alumnos desarrollados en el marco de los convenios para la realización de propuestas de intervención urbano-arquitectónicas celebrados entre la Municipalidad de Rosario y la FAPyD, de la UNR.



