

# Rosario, un verdadero paseo ribereño

El fenómeno Puerto Norte como balcón al Paraná. La gestión público-privada.



txt: **Pablo R. Procopio**

[revista@cablehogar.com.ar](mailto:revista@cablehogar.com.ar)

“Queremos posicionar a Rosario en el mundo. Somos la segunda ciudad de un gran país”, aseguró a principios de septiembre pasado el intendente Miguel Lifschitz al dejar inaugurado el stand local en megamuestra Expo Shanghai 2010. El entorno del río en una urbe que crece fue el eje de la presentación de la Cuna de la Bandera en un predio clara-

mente cosmopolita donde pertenecer (como dice una conocida frase) tuvo, sin dudas, “sus privilegios”. Y no caben dudas: asentarse a la vera de un curso de agua como el Paraná es un placer que pocas poblaciones puede disfrutar.

En aquella oportunidad, Lifschitz no dudó en señalar al río como “el gran motor” de la transformación urbana rosarina. El desarrollo futuro de Rosario está claramente ligado a esto. Pero, desde la perspectiva de convertirse en un centro metropolitano, dotarlo de servicios e

impulsar su crecimiento es importante tener en cuenta que Rosario necesita una mirada global. Por eso, el Programa de Reconstrucción de la Accesibilidad Ribereña y del Sistema Ciudad-Río contiene (a lo largo de todo el frente fluvial) en el sector costero central, el centro cívico y turístico de la ciudad; en el sector norte, los valores recreativos, deportivos y ambientales; y en el sector sur, los intercambios portuarios y multimodales.

Sin embargo, el crecimiento de la ciu-



dad en la zona conocida como Puerto Norte, es realmente impactante y constituye la oportunidad de transformar la imagen de Rosario acercándose al horizonte verde de las islas.

Sin embargo, la reconversión de Puerto Norte es un proyecto anhelado que los rosarinos han debido esperar por 40 años, desde que el Plan Regulador de 1968 definió el traslado del puerto al sur y el desmantelamiento de todas las instalaciones existentes en el área.

Durante décadas funcionaron allí los puertos cerealeros que ahora comienzan a transformarse en ambiciosos proyectos inmobiliarios, hoteleros, culturales y recreativos. La zona es un inmejorable balcón al río que comienza desde la zona de la Estación Rosario Norte, avanza por la avenida de la Costa y finaliza sobre Juan José Paso.

En Puerto Norte, al igual que los intervenciones sobre el borde del río, se pri-

vilegia el recorrido público. Por eso, se afectó a cada una de las parcelas una franja ubicada sobre la barranca con la idea de generar dos sistemas de recorri-

**→ El área también llamada el Puerto Madero rosarino nació con la intención de hacer un circuito sobre la costa conservando algunos silos y otras construcciones existentes e incorporándolos al patrimonio urbano.**

dos públicos: uno de pequeñas plazas o paseos que se dan en forma continúa sobre la barranca y otro, de grandes ramblas y plazas, a un lado de la avenida de la Costa. De esta forma, la ciudad integra a su espacio público unas 42 hectáreas a través de nuevas plazas, ramblas y parques que se construirán y se mantendrán con inversión privada.

### La torres gemelas rosarinas



Las dos torres Delfines Guaraní (las más altas de Rosario con 42 pisos cada una), junto con el edificio residencial Embarcadero y el de oficinas Nordlink ya están listas para ser habitadas. Este complejo edilicio fue construido con una inversión total de unos 140 millones de dólares. Y ya no queda ningún departamento por vender.

Las torres gemelas Delfines Guaraní están equipadas con 5 ascensores por edificio, con capacidad para 12 personas cada uno. Las máquinas elevadoras de origen japonés desarrollan una velocidad de 250 metros por minuto, con lo que se puede ascender desde la planta baja al piso 42 en aproximadamente 35 segundos.

Obviamente, una imponente vista al río se puede observar desde estas torres.

Puerto Norte, con una superficie estimada de 145.000 metros cuadrados, está marcando una tendencia en Rosario. El área ha sido comparada muchas veces con Puerto Madero de Capital Federal, no obstante la iniciativa rosarina marca una diferencia en el sentido de que aquí se ▶



busca que el público disfrute libremente de la costa.

Respecto de las unidades habitacionales que ya comenzaron a llevarse a cabo, los predios de departamentos premium (con decenas de amenities, muelles, hoteles y locales comerciales) son los siguientes:

- **Delfines Guaraní:** un complejo ya terminado que comprende dos torres gemelas, un tercer rascacielo y un edificio de oficinas.
- **Ciudad Ribera:** un conjunto de siete edificios, una plaza metropolitana, un paseo costero y un parque público.
- **Forum:** un total de seis edificios reciclados y cinco volúmenes nuevos con una altura máxima de 10 pisos.
- **Mauí:** complejo de 2 torres de más de 40 pisos y 140 metros de altura. Se trata de viviendas, hotelería, oficinas y un "club de agua" con playa al estilo Caribe.
- **Condominios del Alto:** predio de viviendas residencias de baja altura al

→ El terreno permite la construcción de viviendas, áreas recreativas, puerto náutico, hoteles y oficinas. Parte del boom de la construcción que vive la ciudad se desarrolla en esta zona.

lado del Alto Rosario Shopping.

## Un poco de historia

El Plan Regulador de 1968, que planteó

una serie de objetivos y de transformaciones para toda la ciudad, propuso el desmantelamiento de todas las instalaciones portuarias existentes en el área de

Puerto Norte que incluía sectores de propiedad privada también destinadas al uso portuario reemplazándolas por nuevas instalaciones a construir en el sector sur de la ciudad; como también la liberación de las instalaciones para recuperar un amplio frente urbano que posibilite la parquización de espacios libres.

En cuanto a la desvinculación de las actividades portuarias en el área, se han dado pasos muy importantes: tras largo tiempo de procesos judiciales y batallas legales, las empresas cerealeras que actuaban en el sector han dejado de funcionar. La costa se fue convirtiendo en un elemento de uso masivo para la ciudad, despojada de contaminación.

Paralelamente, ha surgido en los gestores de la ciudad una incipiente conciencia de la importancia de estas áreas urbanas, no sólo como áreas de suelo con potencial de renovación, sino también, por el patrimonio edilicio que contienen. ■

## Una transformación que se mostró en Shanghai

En el marco de las actividades que desarrolló la delegación de Rosario en la megamuestra mundial Expo Shanghai 2010, el intendente Miguel Lifschitz disertó en un seminario internacional de ciudades donde expuso detalles de la significativa transformación que se operó en Rosario en materia de renovación y puesta en valor de la costa, dotándola de usos diversos para beneficio ciudadano e incorporando espacios públicos para la recreación y la cultura.

Lifschitz también señaló a la cooperación público-privada como un factor clave que permitió concretar los emprendimientos urbanísticos de gran escala que revitalizaron la ribera.

Interesada en los cambios de la ciudad, Shanghai envió en noviembre pasado una delegación propia de funcionarios y empresarios a Rosario para profundizar más detalles del programa de recuperación de la costa.

Los hombres de negocios orientales se habían manifestado impactados por cómo se exhibió Rosario en China. En efecto, el stand que fue preparado la Municipalidad de Rosario reflejó por un lado las políticas públicas desarrolladas en los últimos años para la recuperación de la ribera del Paraná, que permitieron transformar vastos sectores de una ciudad que se encontraban de espaldas al río. Y por el otro, se expusieron los proyectos más emblemáticos de cara al futuro.

En ese marco se exhibieron las dinámicas productivas relacionadas con el río desde una perspectiva regional, tales como las actividades agroindustriales exportadoras, portuarias y logísticas vinculadas.