



II. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho

1987

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

RECIBIDO

- 9 AGOSTO 1987

MESAJES

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(N° 7.367)

Artículo 1°.- OBJETO

1.1. Es objeto de la presente Ordenanza caracterizar y establecer las condiciones morfológicas y funcionales para la configuración del "Parque Nacional a la Bandera", ordenando para ello el sentido de las transformaciones urbanísticas de la costa central y la reconversión de los sectores portuarios que la integran.

1.2. Complementariamente fijará el programa de acciones y proyectos para la transformación de las áreas involucradas hasta la consolidación definitiva del Parque.

Art. 2°.- DELIMITACIÓN

Se incorpora al texto de la Sección 3ª. del Código Urbano vigente, en los incisos que se especifican, la delimitación de los Distritos que en su conjunto integran el "Parque Nacional a la Bandera", así como las modificaciones de los Distritos Linderos involucrados:

a) Modificase en el inciso 3.1.5.8., el Distrito H 1-3, denominado "Parque Nacional a la Bandera" que quedará redactado de la siguiente manera:

" H 1-3: "Parque Nacional a la Bandera" Prolongación hacia el Norte del eje de la calle Sarmiento, Río Paraná hasta la prolongación hacia el Este de la Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini, Noroeste de Avenida Belgrano, Sur de la calle Rioja, línea paralela a la Línea de Edificación Oeste de calle 1° de Mayo ubicada a 36,64 mts. hacia el Oeste de la misma, Sur de calle Córdoba, Oeste de calle Buenos Aires, ejes medianeros Sur y Oeste del actual predio del Correo Central, ubicado en el Manzana N° 132 de la Sección Catastral 1°, hasta Sur de calle Córdoba, Oeste de calle Laprida, Norte de calle Santa Fe, Pje. Guido, Suroeste de Av. Belgrano, Oeste de calle Juan Manuel de Rosas, Suroeste de Av. Belgrano, deslinde parcelario entre el Gráfico 1, Subdivisión 1 y la calle Peatonal (escalera) que une Av. Belgrano con calle Urquiza, en la Manzana N° 82 de la Sección Catastral 1°, Suroeste de calle Urquiza, Noroeste de Sgto. Cabral, Suroeste de Av. Belgrano, Sur de calle Catamarca y su prolongación hacia el Este hasta la línea Noreste de Calle Pte. Arturo Illia o Dr. M. Armas hasta la prolongación hacia el Norte del eje de calle Sarmiento".

b) Créase en el inciso 3.1.5.8., el Distrito H2-15, área destinada a integrar el "Parque Nacional a la Bandera" que quedará delimitado del siguiente modo:

"H2-15: Suroeste de Avda. Belgrano, prolongación Oeste del Pje. Guido, Norte de calle Santa Fe, Oeste de calle Buenos Aires, prolongación Norte de calle San Lorenzo, límite Sur del Gráfico 26, deslinde parcelario entre los Gráficos 21/5 y 26, deslinde parcelario de los Gráficos 26, 27 y 28 con el Gráfico 3, deslinde parcelario entre los Gráficos 3 y 2/2, todos de la Manzana n° 99 de la Sección Catastral 1°, hasta Suroeste de Avda. Belgrano".

c) Suprimense del Código Urbano, en el inciso 3.1.5.12., el Distrito L1-1 y en el inciso 3.1.5.16., el Distrito Transitorio L3-2/H1-3, los que han quedado incorporados en la delimitación del Distrito H1-3, fijada en el inciso "a" anterior.

d) Modificase en el inciso 3.1.5.12., el Distrito L1-2 que quedará delimitado como sigue:

"L1-2: Área ocupada por el Puerto Sur desde la prolongación hacia el Este de la Línea Municipal Sur de Avda. Pellegrini hasta el elevador terminal Sur".

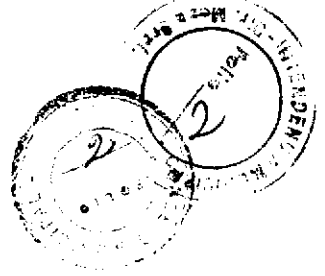
e) Modificanse en el inciso 3.1.5.1. del Código Urbano, los Distritos A1-1 y A2-1, y en el inciso 3.1.5.2., el Distrito B1-1, que quedarán redactados de la siguiente manera:

///

M. A. CRISTINA RIMOLI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
II. CONCEJO MUNICIPAL de ROSARIO



H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



///

“A1-1: Norte de calle San Lorenzo, Oeste de calle Buenos Aires, Norte de calle Santa Fe, Oeste de calle Laprida, Sur de calle Córdoba, ejes medianeros Oeste y Sur del actual predio del Correo Central, ubicado en la Manzana n° 132 de la Sección Catastral 1°, Oeste de calle Buenos Aires, Sur de calle San Luis, Oeste de calle San Martín, Sur de calle San Juan, Este de calle Entre Ríos, Sur de calle Mendoza, Oeste de Avda. de Corrientes, Sur de calle San Luis, Oeste de calle Paraguay, hasta Norte de calle San Lorenzo”.

“A2-1: Norte de calle Tucumán, Suroeste de Avda. Belgrano, Noroeste de Sargento Cabral, Suroeste de calle Urquiza, deslinde parcelario entre el Gráfico 1, Subdivisión 2 y el Gráfico 5, Subdivisión 3, y la calle peatonal (escalera) que une Avda. Belgrano con calle Urquiza, en la Manzana n° 82 de la Sección Catastral 1°, Suroeste de Avda. Belgrano, deslinde parcelario entre los Gráficos 2/2 y 3, deslinde parcelario de los Gráficos 26, 27 y 28 con el Gráfico 3, deslinde parcelario entre los Gráficos 26 y 21/5, todos pertenecientes a la Manzana n° 99 de la Sección Catastral 1°, límite Sur del Gráfico 26 de la misma Manzana y Sección Catastral, Norte de calle San Lorenzo, Oeste de calle Paraguay hasta Norte de calle Tucumán. Ambas aceras de calle Paraguay desde calle Tucumán hasta Sur de Avda. Wheelwright y ambas aceras de Avda. Corrientes desde calle Tucumán hasta Sur de calle Jujuy”.

“B1-1: Noroeste de Wheelwright, Este de Corrientes, Sur de calle Jujuy, Suroeste de Avda. del Huerto, Oeste de calle Mitre, Sur de calle Salta, Suroeste de Avda. del Huerto, Oeste de calle Sarmiento, Sur de calle Catamarca, Suroeste de Avda. Belgrano, Norte de calle Tucumán, Este de calle Paraguay, hasta Avda. Wheelwright, excluido el Distrito Arteria A2-1 (Avda. Corrientes), ambas aceras de Avda. Wheelwright desde Este de calle Paraguay hasta Avda. Rivadavia, Avda. Rivadavia desde Avda. Wheelwright hasta Avda. Del Valle y Avda. Del Valle desde Avda. Rivadavia hasta Oeste de Avda. Ovidio Lagos”.

#### Art. 3°.- ALCANCES

3.1. Los Distritos Regulares H1-3 y H2-15, descriptos en el artículo anterior de la presente Ordenanza, conforman en su conjunto el área denominada “Parque Nacional a la Bandera”.

3.2. Las condiciones urbanas generales, así como el conjunto de disposiciones específicas que regulan el “Parque Nacional a la Bandera” configuran una Norma Urbanística Particular a incorporarse en la Sección 8° del Código Urbano vigente, modificándose para ello el inciso 8.3., cuyo texto quedará redactado de la siguiente manera:

#### “8.3. PARQUE NACIONAL A LA BANDERA

##### “8.3.1 DENOMINACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se denomina “Parque Nacional a la Bandera” al área integrada por los sectores y componentes urbanos localizados en los Distritos H1-3 y H2-15.

##### “8.3.2. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE

Los Distritos precedentes en su conjunto estarán destinados a Parque y equipamiento, caracterizándose por la incorporación de nuevas actividades – culturales, recreativas, turísticas y de servicios – que definan su rol específico y complementen los usos del Area Central.

##### “8.3.3. PROGRAMACIÓN URBANÍSTICA

Se define el siguiente programa general para inducir a la progresiva transformación y el consiguiente desarrollo urbanístico para la Costa Central:

##### “8.3.3.1. ACCESIBILIDAD Y SISTEMATIZACIÓN VIAL

###### a) FINALIDAD

La sistematización vial del Parque Nacional a la Bandera y de la Costa Central en su conjunto tiene como objeto:

- Prever una estructura de tráfico de la Costa Central que resuelva adecuadamente su pertenencia al Sistema Ribereño como componente de la escala urbana global, ampliando y clasificando al mismo tiempo la accesibilidad propia del sector.

///



///

- Resolver diferenciadamente las demandas generadas por el tráfico de paso que atraviesa el Sector y por el tráfico propio que promuevan las nuevas actividades del Parque.
- Configurar un nuevo sistema de accesibilidad que permita integrar sectores de Puerto a la actividad urbana y especialmente al Area Central.
- Eliminar las barreras y restricciones de tráfico vehicular y peatonal que impiden un adecuado acceso al Parque, remodelando la actual traza de Avda. Belgrano respetando su morfología, preservando la arboleda existente y mejorando sus condiciones de seguridad, en el tramo comprendido entre calle San Juan al Norte y Avda. Pellegrini al Sur.

**b) TRANSITO VEHICULAR**

- La sistematización del tránsito vehicular, comprende la remodelación de la actual traza de Avda. Belgrano. Las operaciones a realizar comprenderán las tareas de completamiento de los canteros separadores, que permitan recomponer geoméricamente los puntos de acceso y giros de la Avenida.
- Enlaces: la remodelación de Avda. Belgrano, incorpora las siguientes conexiones viales entre ésta y la circulación interior del Puerto:
  - 1.- Prolongación hacia el Este, manteniendo su eje y ancho actuales, de Bajada Sargento Cabral.
  - 2.- Prolongación hacia el Este, manteniendo su eje y ancho actuales de calle Buenos Aires.
  - 3.- Remodelación del actual acceso a la Estación Fluvial a la altura de calle Rioja, modificando el ancho y perfil de la calzada existente, estableciendo su nuevo eje en forma perpendicular a la traza de Avda. Belgrano.
  - 4.- Enlace de calle San Juan hacia el Este, para permitir su conexión con la calle interna del Puerto.
  5. Preservación y mantenimiento de la calle interna del Puerto, desde Bajada Sargento Cabral al Norte y calle San Juan al Sur.

**c) ESTACIONAMIENTOS**

Se prevén tres tipos de estacionamiento vehicular diferenciados:

- Estacionamiento en dársenas: se dispondrán en forma longitudinal, paralelo y/o a 45° en las calzadas de servicio de Avda. Belgrano, entre calles Catamarca y Santa Fe.
- Estacionamientos en superficie: se reservan dos sectores:

Sector 1: Dispuesto entre el edificio del complejo Cultural Parque de España al Norte y la zona de galpones portuarios al Sur, el Río Paraná al Este y por la calle de ingreso al Complejo Cultural al Oeste.

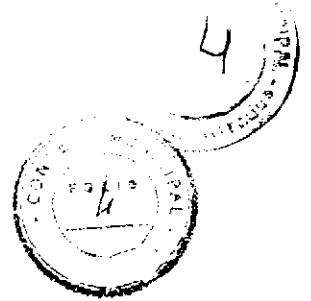
Sector 2: Ubicado entre el predio que ocupa la Estación Fluvial y la Dársena de Cabotaje al Este y el predio ocupado actualmente por RADER S.A. Canal 5 TV al Oeste, utilizando la calle interna del Puerto y espacios paralelos que deberán conservar su forestación y particularidades paisajísticas.
- Estacionamiento bajo superficie: Se disponen en subsuelo para este tipo de uso, del área comprendida dentro de los límites del Parque Nacional a la Bandera ubicado en la Manzana N° 99, Sección Catastral 1° (Distrito H2-15) y otras áreas que estratégicamente pudieren incorporarse, las que estarán vinculadas al proyecto urbano - arquitectónico del parque.

**d) TRÁNSITO VEHICULAR RESTRINGIDO**

Se crea un circuito para tránsito vehicular de características restringidas y de eventual uso peatonal en el área del Monumento Nacional a la Bandera, que comprende las siguientes calles:

- Avda. Belgrano (calzada de servicio sobre lado Oeste en el tramo comprendido entre prolongación calle Juan M. de Rosas y calle Rioja).

///



///

- Calle Santa Fe (tramo comprendido entre calle Buenos Aires y Avda. Belgrano).
- Calle Córdoba (tramo comprendido entre calle Laprida y Avda. Belgrano).
- e) **TRANSITO PEATONAL**  
Se establecen vías públicas de circulación peatonal exclusiva, que comprenden los siguientes sectores:
  - **Paseo del Muelle:**  
Consiste en una rambla de acceso público y recorrido continuo paralela a la línea de agua y en coincidencia con el sector de muelles ubicado entre calle Sarmiento al Norte y la Dársena de Cabotaje al Sur. Esta circulación tendrá un ancho mínimo de 15 mts., exceptuando el sector de Estación Fluvial y Dársena de Cabotaje, que por las características propias del sitio podrá observar un ancho menor.
  - **Rambla de los Comercios:**  
Consiste en un recorrido público continuo, dispuesto en relación a la calle interna del Puerto, que comprende la franja longitudinal coincidente alternativamente de Norte a Sur, con la calle existente ubicada entre los galpones portuarios N° 4, N° 6 y N° 7 y entre los galpones N° 11, N° 13, N° 15 y N° 17, desde el Complejo Cultural Parque España al Norte y la Estación Fluvial al Sur.  
Esta circulación tendrá un ancho variable por fuera de una franja perimetral de 4 mts. establecida alrededor de los galpones portuarios (puntos 8.3.3.3., inciso a).
  - **Paseo de la Avenida:**  
Consiste en el completamiento y mejoramiento de las actuales veredas laterales de la traza existente de Avda. Belgrano, configurando un recorrido continuo que peatonalmente una el Complejo Cultural Parque de España al Norte y Avda. Pellegrini al Sur.
  - **Boulevard de la Estación:**  
Se realizará la remodelación del actual acceso al predio de la Estación Fluvial, definiendo para ello un recorrido peatonal coincidente con el eje del portal de ingreso al edificio de la misma y el nudo vial de Avda. de la Libertad y calles Alem y Rioja.
  - **Explanada de los Eventos:**  
Consiste en dos explanadas parqueizadas de uso público, situadas entre el Complejo Cultural Parque de España al Norte y la prolongación del eje de la Bajada Sargento Cabral al Sur, coincidente con la zona de muelles y galpones demolidos o a demoler, y entre la Estación Fluvial al Sur y los galpones portuarios al Norte.
  - **Plaza de la Estación:**  
Será una explanada de uso público, libre de construcciones, coincidentes con el espacio intermedio resultante entre los galpones portuarios N° 13 y N° 15 a preservar.
  - **Plaza nueva del Municipio:**  
Consiste en un espacio abierto de uso público aterrazado sobre el Parque y el Monumento Nacional a la Bandera, ubicado en la Manzana N° 99, Sección Catastral 1°, y coincidente con el Distrito H2-15, creado en el artículo 2°, inciso b), de la presente.
  - **Explanada de Ceremonias:**  
Se establece un espacio para eventos cívicos, atravesado por Avda. Belgrano, que se extiende frente al Monumento Nacional a la Bandera, delimitado por calle Córdoba al Norte, Santa Fe al Sur y se prolonga hasta la calle interna del Puerto, con eje en el Monumento.
- f) **TRÁFICO DE EMBARCACIONES**  
Los muelles comprendidos entre el Complejo Cultural del Parque de España al Norte y la Estación Fluvial de pasajeros al Sur inclusive, están destinados al amarre de embarcaciones de mediano o gran porte, preferentemente del tipo turístico, cultural y de pasajeros, exceptuando específicamente las de carga.

///



///

g) **SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

Deberá preservarse una traza para una línea de transporte público (Premetro, Tren metropolitano, Ferrobús, etc.) con un ancho mínimo de 12 metros, paralela a la calle interna del Puerto y a Av. Belgrano (actual zona de vías), en el tramo comprendido entre la Estación Fluvial al Norte y Av. Pellegrini al Sur y entre el Parque España al Norte y la Estación Fluvial al Sur. Podrá alternativamente, utilizarse la calzada de servicio Este de Av. Belgrano, para esta modalidad de transporte público”.

**“8.3.3.2. CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL**

El “Parque Nacional a la Bandera” está destinado a usos recreativos y cívicos que le son inherentes, quedando definidos por esta caracterización, las actividades que le son propias, así como otras destinadas a la ampliación y para que complementen las funciones del Area Central, además del aprovechamiento de la Costa y el Río. Se identifican y denominan las siguientes áreas funcionales:

a) **AREAS DE ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS Y DE SERVICIOS COMERCIALES**

- **Denominación:** “Puerto de los Eventos”.
- **Destino de uso:**

De los espacios abiertos: Eventos culturales, muestras, actividades recreativas y turísticas en general.

De la superficie cubierta:

- ◆ Galpones N° 4 (semicubierto), N° 6 y N° 7: Gestión municipal. Los usos permitidos son: Centro de Expresiones Contemporáneas, Centro de la Juventud, Centro Cultural-teatro, museos, exposiciones, Centro de recreación, de esparcimiento y juegos y actividades de información turística.
- ◆ Galpones N° 11, N° 13, N° 15 y N° 17 y superficie complementaria permitida en la presente Ordenanza: Susceptible de concesionamiento privado. Los usos permitidos son: Actividades culturales (galerías de arte, salas para conferencias y convenciones, salones para muestras y eventos culturales, museos, etc.); actividades comerciales (locales comerciales minoristas); actividades comerciales gastronómicas (restaurantes, bares, cafeterías, etc.) y Oficinas Administrativas Institucionales y Sedes de entidades civiles y educativas.
- **Ubicación:** Comprende el ex – área del Puerto, en el tramo de costa comprendido entre calle Sarmiento al Norte y el límite Norte del predio de la Estación Fluvial al Sur.
- **Distrito:** H1-3.

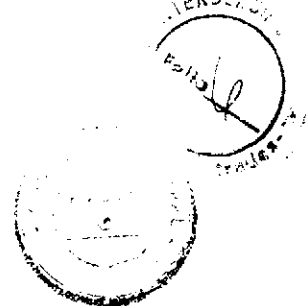
b) **ÁREA DE TRANSBORDO DE PASAJEROS Y DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

- **Denominación:** “Puerto de los Pasajeros”.
- **Destino de uso:** Atraque y amarre de embarcaciones de pasajeros y servicios afines (cafetería, restaurante, minimercado, actividades recreativas-culturales).
- **Ubicación:** Predio actual y edificio de la Estación Fluvial.
- **Distrito :** H1-3.

c) **ÁREA DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y DE SERVICIOS NAÚTICOS DEPORTIVOS**

- **Denominación:** “Puerto de las Ferias”.
- **Destino de uso:** Los usos de esta área serán determinados en una Ordenanza específica del sector.
- **Ubicación:** Al Este de la traza a incorporar de Avda. Belgrano en el tramo de costa comprendido entre el límite Sur del predio de la Estación Fluvial y la prolongación del eje de Avda. Pellegrini.

///



///

- **Distrito:** H1-3 (Dársena de Cabotaje y actual Zona Franca de Bolivia y Sector portuario adyacente - Plataformas 27 y 28).

**d) ÁREA CÍVICA Y DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

- **Denominación:** "Centro Cívico".
- **Destino de uso:** Actividades cívicas y actividades administrativas centrales. Sede del Gobierno Municipal, Servicios culturales y religiosos, Servicios terciarios centrales, consulares, festivos y representativos de ámbito ciudadano.
- **Ubicación:** Sector integrado por las Manzanas N° 115 y N° 116 y parcialmente por las Manzanas N° 99, N° 132 y N° 134 de la Sección Catastral 1°, junto con edificios y espacios públicos adyacentes incluidos en la delimitación del "Parque Nacional a la Bandera".
- **Distritos:** H1-3 (Manzana N° 116 y Monumento Nacional a la Bandera, Palacio Municipal, Nuevo Pasaje Juramento, Iglesia Catedral y Plazoletas "Gloria Pérez de Denis" y "Emilia Bertolé", Manzana N° 115: Plaza "25 de Mayo", Manzana N° 132: Edificio del actual predio del Correo Central, Manzana N° 134: Edificio del Honorable Concejo Municipal y espacios adyacentes que se encuentren dentro de la delimitación del Parque y Plazoleta "Cardenal Caggiano") y H2-15 (Manzana N° 99, Sector a integrar al Parque).

**e) ÁREAS DE PARQUE PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS**

- **Denominación:** "Parque Nacional a la Bandera".
- **Destino de uso:** Areas libres, de uso específicamente recreativo público (espacios abiertos forestados, espacios para juegos, reuniones y equipamiento de ocio al aire libre).
- **Ubicación:** Sectores interiores de la franja que queda delimitada por la actual traza de Avda. Belgrano y la calle interna del Puerto, incluyendo los predios y edificios de la actual "Prefectura Naval Argentina", ex "Administración Gral. De Puerto", "Capitanía Gral. De Puerto", el predio ocupado por Rader S.A. Canal 5 TV, y por fuera del polígono indicado, el edificio de la Aduana.
- **Distrito:** H1-3".

**"8.3.3.1. CARACTERIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EDILICIA**

Para implementar la transformación edilicia del "Parque Nacional a la Bandera", teniendo en cuenta que los edificios públicos y monumentos, como las construcciones afectadas y a desafectar progresivamente de la función portuaria, poseen altísimo interés para el patrimonio arquitectónico y urbano a recuperar y resguardar, se define el siguiente régimen de protección, así como de otras políticas y regulaciones complementarias:

**a) PROTECCIÓN EDILICIA**

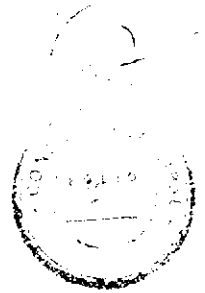
Se establecen tres formas de protección a los efectos de rescatar el valor arquitectónico y de contexto de los edificios. La protección se aplicará a las construcciones y al espacio público que circunda los edificios.

**Protección grado 1:**

Son los edificios que deben mantener la imagen y el carácter de la construcción portuaria, admitiéndose cambios de uso y modificaciones o agregados en su estructura que lo adecuen a su nuevo destino funcional, preservando el carácter mencionado. Se declaran sujetas a este tipo de protección los galpones identificados como:

- ◆ Galpón N° 4 (semicubierto): se mantendrá la estructura y la cubierta, sin ningún tipo de cerramiento.
- ◆ Galpones N° 6 y N° 7: para permitir la refuncionalización de dichos edificios, se admitirán las siguientes intervenciones:

///



///

- Mantenimiento de las características generales y volumétricas, respetando sus materiales y sus ritmos de composición.
- Las fachadas frente al río podrán ser totalmente transparentes, a fin de optimizar las visuales sobre el paisaje.
- ◆ Galpones N° 11, N° 13, N° 15 y N° 17: para permitir la refuncionalización de dichos edificios, se admitirán las siguientes intervenciones:
  - Mantenimiento de las características generales y volumétricas, respetando sus materiales y sus ritmos de composición.
  - Las fachadas frente al río podrán ser totalmente transparentes a fin de optimizar las visuales sobre el paisaje.
  - Elevación eventual admitida de la cubierta (hasta 12 metros de altura de la cota actual de piso), pudiéndose incorporar un nuevo entrepiso para terraza cubierta, con o sin cerramientos laterales que deberán ser transparentes, respetando las dimensiones modulares existentes.
  - Completamiento edilicio de los espacios libres intermedios entre los galpones N° 11 y N° 13, y N° 15 y N° 17, incorporando una cubierta, que sin alterar la línea de fachadas principales de ambos galpones y con una altura máxima similar a la permitida, compongan un edificio único. Este completamiento edilicio, deberá materializarse con cerramientos transparentes, para permitir a través de él, visuales continuas hacia y desde el río.
  - Adosamiento de salientes (aleros, marquesinas y/o escaleras) hasta 2 metros de la línea de fachada actual. No podrán adosarse volúmenes destinados a usos de servicios sanitarios, cocinas, depósitos, etc.
  - Las infraestructuras de los edificios se realizarán incorporando las instalaciones que sean necesarias para la refuncionalización de los mismos (tanques de distribución de agua, acondicionadores de aire, etc.), en subsuelo o bajo cubierta existente o elevada, de modo tal que desaparezcan visualmente.
- ◆ En todos los casos, ante la recuperación parcial de la totalidad de los galpones, deberán corresponderse con un proyecto unitario de transformación.

**Protección grado 2:** Son los edificios que deberán mantener su estructura edilicia y preservar sus características arquitectónicas, admitiendo cambios en el uso.

Se declaran sujetos a este tipo de protección los edificios de Aduana, Estación Fluvial, Correo Central y los edificios principales, excluyendo construcciones secundarias o de servicios de Prefectura Naval Argentina, ex Administración General de Puerto y Rader S.A. Canal 5 TV. Los edificios citados se vincularán, respecto a su destino funcional, con los usos admitidos o compatibles para el "Área de Actividades Culturales, Recreativas y de Servicios Comerciales" (punto 8.3.3.2., inciso a).

- El edificio de la Estación Fluvial podrá ser destinado a cualquiera de los usos admitidos o compatibles definidos (punto 8.3.3.2., inciso b).
- El edificio del Correo Central podrá modificar parcial o totalmente su uso actual pero su destino funcional deberá adecuarse a lo establecido para el "Área Cívica y de Servicios Administrativos" (punto 8.3.3.2., inciso d).

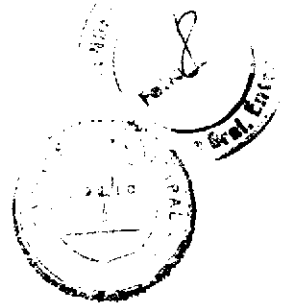
**Protección grado 3:**

Son los monumentos y edificios de carácter público que deberán mantener su estructura edilicia, preservar sus características arquitectónicas y no podrán modificar su uso actual.

Están sujetos a este tipo de protección, los edificios de la Iglesia Catedral, Palacio Municipal, Concejo Municipal y Monumento Nacional a la Bandera (área de protección histórica).

**b) SUSTITUCIÓN EDILICIA**

Se refiere a la liberación progresiva de los inmuebles públicos y privados incluidos dentro de los límites del Distrito H2-15 (Manzana N° 99, Sección Catastral 1°), para su posterior integración como espacio público y equipamiento del "Parque Nacional a la Bandera". ///



///

Las áreas liberadas se destinarán a la construcción de una "Plaza Cívica o del Municipio" y podrá incorporar en su subsuelo espacios para estacionamiento.

Eventualmente podrá construirse un edificio o grupo de edificios (con un ancho de planta máximo de 15 metros y una altura máxima similar a la del actual Palacio Municipal) que cierren la futura Plaza sobre su lado Norte, debiéndose destinar a usos admitidos o compatibles definidos para el "Área Cívica y de Servicios Administrativos". Hasta el momento de concreción de estos emprendimientos, sobre el área en cuestión, regirá el vigente régimen especial edilicio y de uso (Decreto n° 4.240/77), que dispone para cualquier operación de construcción privada que se desee efectivizar, una altura de edificación de planta baja exclusivamente, con prohibición de ejecutar sótanos y/o entresijos y con un factor de ocupación de suelo máximo de 0.75.

Respecto a los usos, queda prohibida la construcción de viviendas colectivas, admitiéndose solamente como radicación los Prototipos 1 (vivienda individual), 20 (espectáculos al aire libre), 35 (comercio minorista) y 40 (exposiciones comerciales) de la Clasificación General de Edificios según su Uso, del Código Urbano vigente.

#### c) DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Se refiere a la liberación progresiva, por demolición, de edificios e instalaciones con predominancia portuaria que carecen de valor arquitectónico o de uso. Los espacios liberados serán destinados a integrar los espacios públicos de las Áreas Funcionales antes descriptas en el punto 8.3.3.2.

#### d) EDIFICIOS DE BORDE DEL PARQUE

La construcción de edificios en parcelas privadas frentistas a los Distritos que integran el "Parque Nacional a la Bandera" se someterá a las reglamentaciones generales e indicadores edilicios y de uso vigentes según Código Urbano.

#### e) UNIDAD DE LA INTERVENCIÓN

Todas las nuevas construcciones o la remodelación de las actuales, deberán responder a un criterio arquitectónico - urbanístico unitario, contemplando las características morfológicas existentes en las mismas (Puerto de los Eventos y Puerto de los Pasajeros), o generándolas en caso de nuevas incorporaciones (Puerto de las Ferias y Centro Cívico)".

#### "8.3.3.1. INFRAESTRUCTURA GENERAL

Se establece que todos los emprendimientos a llevarse a cabo en el "Parque Nacional a la Bandera", deberán implementar o completar las redes de servicios de infraestructuras faltantes en el área, según las condiciones que oportunamente fije la Municipalidad a través de sus organismos técnicos competentes. Todos estos servicios, utilizarán sistemas de distribución subterránea, evitando instalaciones aéreas y a la vista.

3.3. En el ámbito del Distrito H1-3, se adoptará un criterio restringido adecuado y conveniente al objeto de evitar repeticiones y superposiciones de emplazamientos para usos y habilitaciones de actividades de similares características que puedan atentar contra la complementariedad y la sustentabilidad de las mismas dentro del marco racional de preservación del proyecto en general.

#### Art. 4º.- ADECUACION

4.1. Suprímese de la Sección 8º del Código Urbano vigente, los puntos: 8.3.1. "De las Expropiaciones", el 8.3.2. "De las Franquicias" y el 8.3.7. "Índice Edificio Máximo".

4.2. Consecuentemente, modifícase la numeración de los incisos referidos a la edificación de borde del "Parque Nacional a la Bandera", que quedará como sigue:

8.3.4. Altura de la edificación.

8.3.5. Características de la edificación.

8.3.6. Del retiro obligatorio.

///





H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



///

**Art. 5º.- PROCESO DE CONCESIONAMIENTO**

El proceso de concesionamiento del sector denominado Puerto de los Eventos (punto 8.3.3.2. – inciso a), se realizará de acuerdo al procedimiento de Licitación Pública estipulado en la Ley Orgánica de Municipalidades, prescindiendo de los mecanismos establecidos en el Decreto N° 1.549/99 de creación de la Sociedad del Estado Costanera Rosario.

**Art. 6º.- ANEXOS**

Serán parte integrante de esta Ordenanza y de las Normas Urbanísticas Particulares del “Parque Nacional a la Bandera”, los siguientes planos y anexos gráficos:

- 01, 02, 03, 04 y 05: Fotos aéreas.
- 06: Estado actual del área.
- 07: Programa funcional.
- 08: Programa edilicio.
- 09: Sistema de espacios públicos.
- 10: Normativa “Parque Nacional a la Bandera”.
- 11: Norma Urbanística Particular.
- 12: Gráfico 1: Protección Edilicia.
- 13: Gráfico 2: Sustitución Edilicia.

**Art. 7º.-** Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 1º de Agosto de 2002.-

H. C. M.
25
REALIZADO
V. L.
COPIAS

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
Dr. RAUL LABRANTO  
Vicepresidente 1º de la Intendencia  
H. CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA

13 AGO 2002



Exptes. Nros. 84014-I-1997-H.C.M.- y 5213-P-1994-D.E.-

//sario, 23 AGO 2002

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y  
dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arg. DANIEL E. VIDAL  
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO URBANO



**Dr. HERMES JUAN BINNER**  
INTENDENTE MUNICIPAL

1 6

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO
SECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
INTERVINO

