



# Rehabitar el centro

*Gradientes de intimidad para habitar en comunidad*

## **Rehabitar el centro**

*Gradientes de intimidad para habitar en comunidad*

Proyecto Final de Carrera  
Universidad Nacional de Rosario  
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Taller [en] contexto  
Jefa de Cátedra: Arq. Yanina Cicero  
Tutores: Mg. Arq. Victor Franco López y Arq. Yanina Cicero

Autor: Nicolás Gabriel Caccia  
caccianicolas@hotmail.com  
Rosario, Argentina, mayo de 2023



## Índice

|                                             |    |                                |    |
|---------------------------------------------|----|--------------------------------|----|
| Introducción.....                           | 04 | Propuesta de intervención..... | 41 |
| Objetivos generales y particulares          |    | Oportunidades y estrategias    |    |
| Universidad pública                         |    | Lineamientos proyectuales      |    |
| Intereses sobre la investigación proyectual |    | Proyecto arquitectónico.....   | 45 |
| Contexto.....                               | 07 | Fuerzas externas e internas    |    |
| <b>Problematización</b>                     |    | Ejes urbanos                   |    |
| <b>Observación y mapeos</b>                 |    | Plantas bajas                  |    |
| <b>Espacio público</b>                      |    | Gradientes de intimidad        |    |
| Reflexiones sobre el espacio público.....   | 23 | Viviendas polivalentes         |    |
| Recuperar el espacio público                |    | Gestión y desarrollo           |    |
| Antecedentes en Rosario                     |    | Conclusión.....                | 81 |
| Insumos proyectuales                        |    | Bibliografía.....              | 82 |



## Introducción

El Proyecto Final de Carrera es entendido, según el plan de estudios (Res. 849/09 CS) de la carrera de arquitectura, como una instancia de integración de contenidos, posibilitando el ejercicio del pensamiento crítico y creador. Además, supone una orientación al egresado dentro de las perspectivas laborales y de especialización de la profesión en la región, a los efectos de afrontar situaciones concretas y objetivas en relación con las amplias problemáticas contemporáneas de la disciplina y el hábitat.

Periódicamente, las cátedras de Proyecto Arquitectónico de la FAPyD, en común acuerdo con la comisión de seguimiento del plan de estudios, fijan como arca temática la convocatoria anual al Proyecto Final de Carrera. Para la cohorte 2020 se a propuesto la adhesión a políticas públicas vigentes, de acuerdo a las siguientes categorías: infraestructuras transescalares hacia territorios justos, dinámicos, mestizos y ecofeministas.

Conforme a lo establecido por el plan de estudios, el Proyecto Final de Carrera se desarrolla en dos módulos: una primera instancia de cursado presencial y otra de seguimiento personalizado a cargo del tutor quien guía la investigación y desarrollo, asesorando a los estudiantes en todos los temas relacionados a este trabajo final.



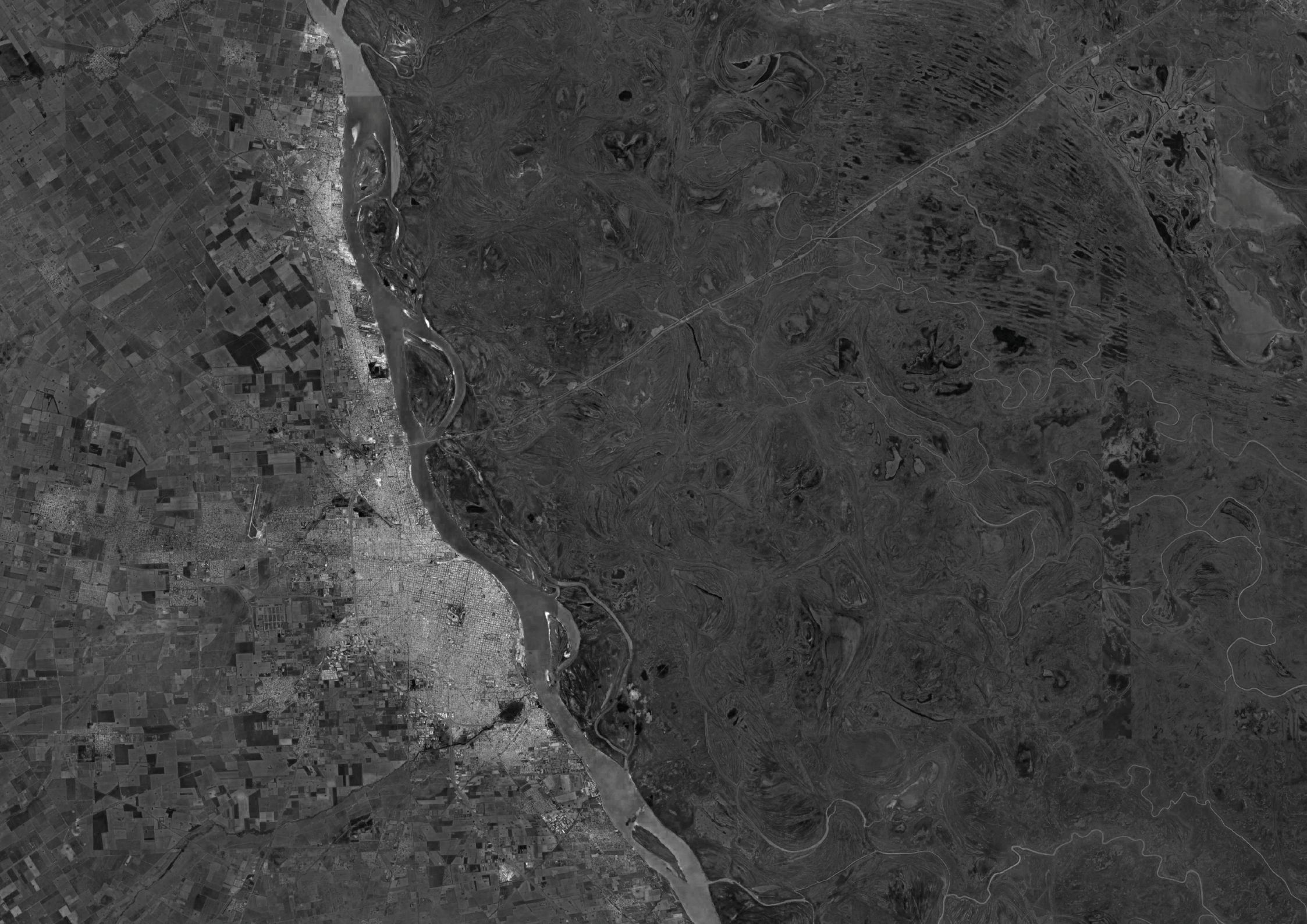
En este caso en particular, la fase de cursado se encontró atravesada por la pandemia del COVID-19, lo cual exigió una rápida adaptación a las formas de enseñanza y aprendizaje comúnmente utilizadas. Consecuentemente, el enfoque del marco teórico inicial del Proyecto Final de Carrera demandó un especial interés a los modos de habitar y la vivienda contemporánea con perspectiva a esta situación.

En cuanto a mi camino personal durante el transitar de la carrera, he tenido la oportunidad de integrar una serie de espacios de participación política, reflexión y accionar dentro de la universidad pública tales como el Centro de Estudiantes, el Consejo Directivo de la FAPyD, el Consejo Superior de la UNR y la Federación Universitaria de Rosario. A la par, he trabajado en procesos de urbanización con dedicación técnica y social en el “Plan Abre” del Gobierno de la Provincia de Santa Fe en el área metropolitana de Rosario, y posteriormente, en desarrollos inmobiliarios y asesorías en sustentabilidad que ampliaron mi visión y formación en aspectos que fueron delineando mi interés y actitud proyectual.

De esta manera se fue configurando un interés especial sobre la ciudad construida actual y sus posibilidades de intervención es pos de generar un impacto urbano-social a través de la arquitectura y su integración con otras disciplinas.

El desarrollo de este proyecto final es una investigación proyectual para producir y experimentar conocimientos en una propuesta concreta para una problemática actual que atraviesa nuestra ciudad.



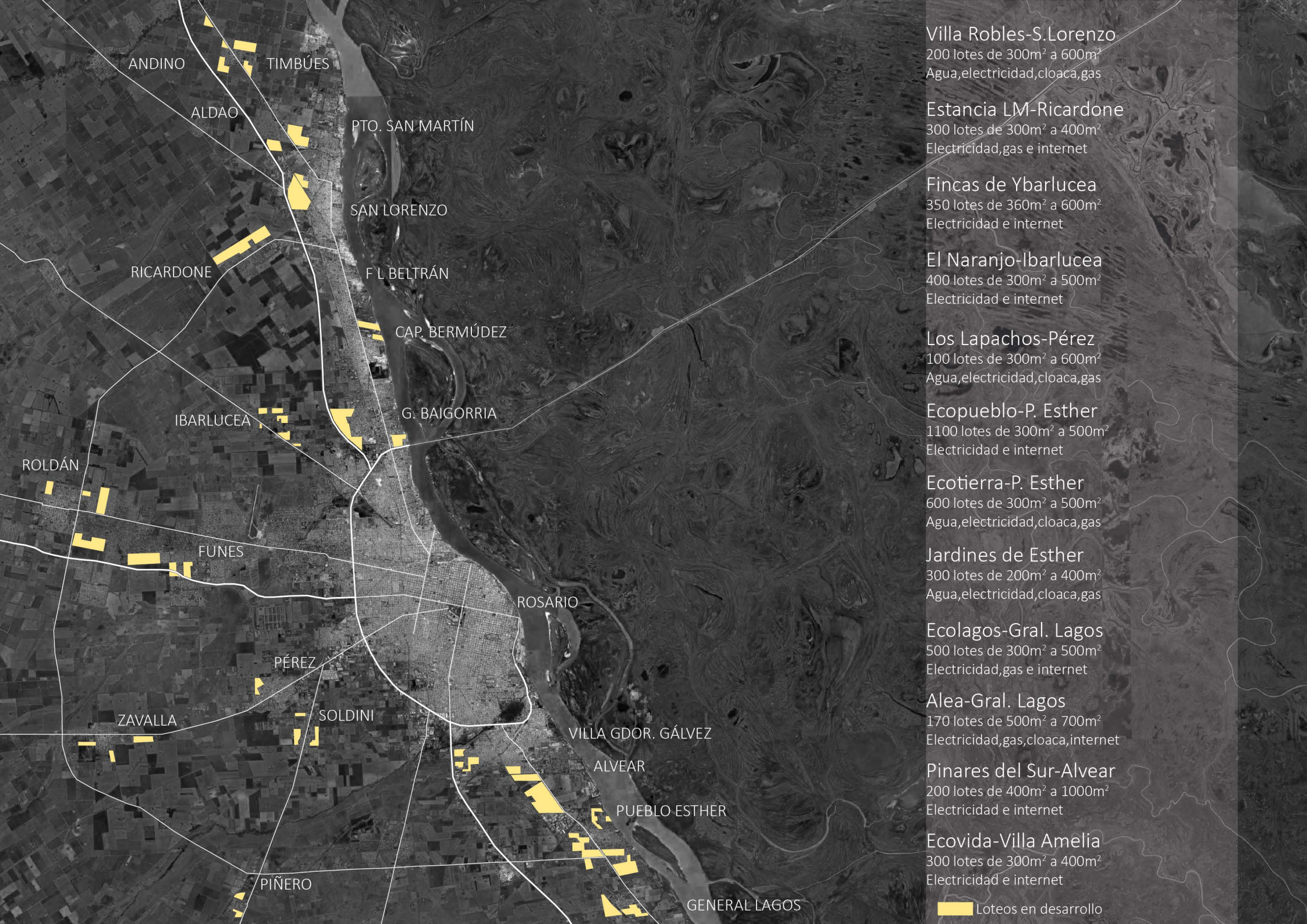




## Contexto

En las últimas décadas se ha consolidado una tendencia a abandonar la ciudad construida, buscando desarrollar viviendas en los suburbios y amplias zonas metropolitanas. Sucede en la mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas, y, Rosario y su zona de influencia, también se encuentran atravesando la misma problemática.

El acceso a la vivienda propia siempre ha sido el sueño aspiracional de toda familia y persona adulta. Sin embargo, debido a una serie de procesos macroeconómicos y urbanos que desarrollaré a continuación, este deseo está cada vez más alejado de concretarse dentro de la ciudad y en relación con las comunidades.



### Villa Robles-S.Lorenzo

200 lotes de 300m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>

Agua, electricidad, cloaca, gas

### Estancia LM-Ricardone

300 lotes de 300m<sup>2</sup> a 400m<sup>2</sup>

Electricidad, gas e internet

### Fincas de Ybarlucea

350 lotes de 360m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>

Electricidad e internet

### El Naranjo-Ibarlucea

400 lotes de 300m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>

Electricidad e internet

### Los Lapachos-Pérez

100 lotes de 300m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>

Agua, electricidad, cloaca, gas

### Ecopueblo-P. Esther

1100 lotes de 300m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>

Electricidad e internet

### Ecotierra-P. Esther

600 lotes de 300m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>

Agua, electricidad, cloaca, gas

### Jardines de Esther

300 lotes de 200m<sup>2</sup> a 400m<sup>2</sup>

Agua, electricidad, cloaca, gas

### Ecolagos-Gral. Lagos

500 lotes de 300m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>

Electricidad, gas e internet

### Alea-Gral. Lagos

170 lotes de 500m<sup>2</sup> a 700m<sup>2</sup>

Electricidad, gas, cloaca, internet

### Pinares del Sur-Alvear

200 lotes de 400m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup>

Electricidad e internet

### Ecovida-Villa Amelia

300 lotes de 300m<sup>2</sup> a 400m<sup>2</sup>

Electricidad e internet

 Loteos en desarrollo



Luego de un estudio sobre los emprendimientos de loteos en el área metropolitana de Rosario, se ha detectado un alto consumo de suelo de manera irresponsable y en muchos casos descontrolada, fomentando un crecimiento deshilachado de muy baja densidad poblacional. Continuamente se lanzan nuevos barrios con cientos, y en algunos casos miles, de lotes que superan ampliamente la demanda y no se encuentran preparados para desarrollar un hábitat con acceso a equipamientos y servicios básicos.

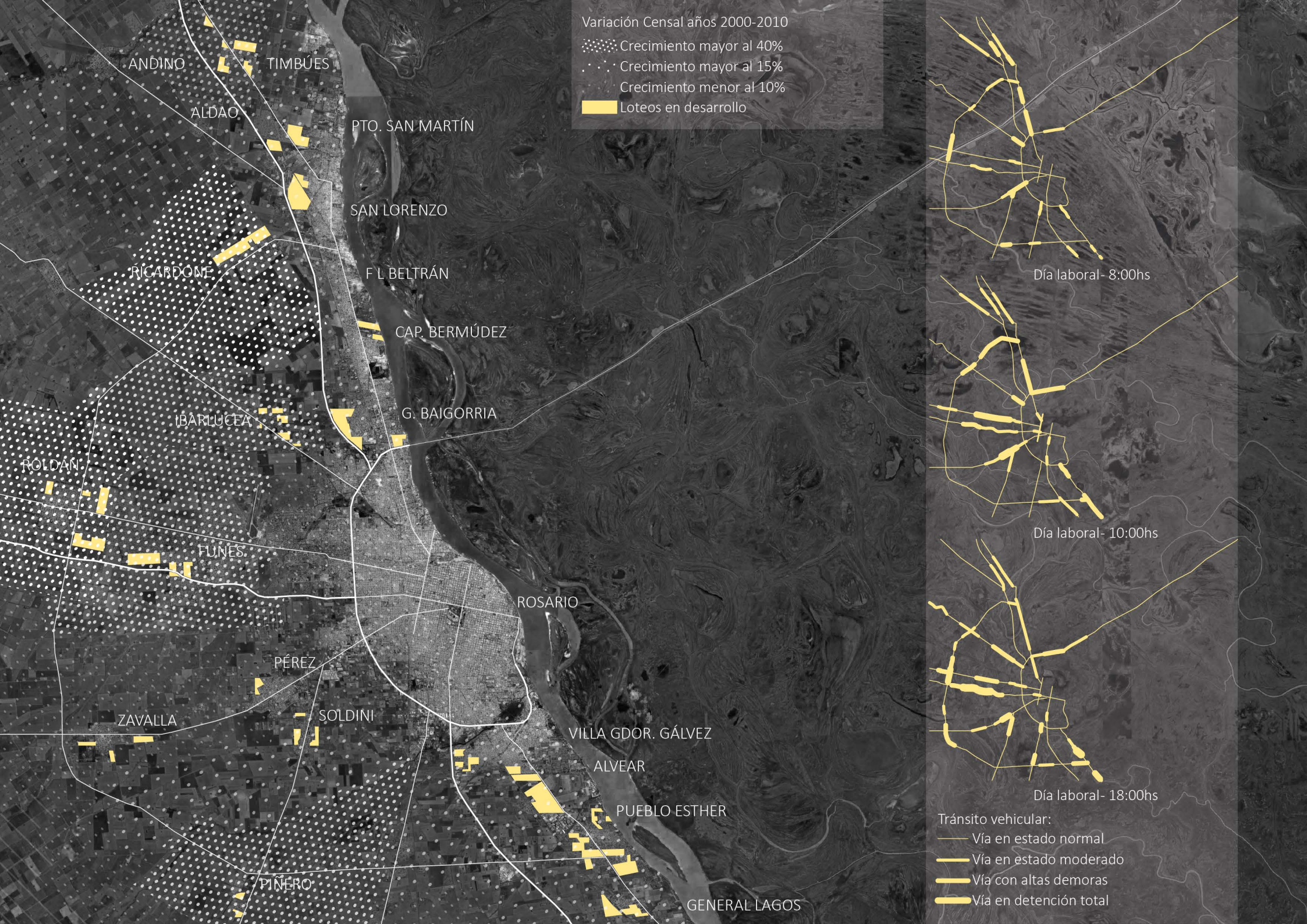
Esta extensión desmedida de áreas suburbanas trae aparejado una serie de problemáticas que tendrán un impacto sobre toda la población metropolitana a nivel infraestructural, y que por supuesto, su sanación será aún más costosa para todos. Es sin dudas, una rápida y mala solución para una problemática tan importante como el acceso a la vivienda.

Considero que es una solución ineficaz y carente, ya que, si bien brinda propiedad sobre una superficie para construir una casa, no entrega respuesta a otros requerimientos básicos para desarrollarse y dar acceso a oportunidades de satisfacción y crecimiento.

Por lo tanto, un grupo convivencial que decide asentarse en algunos de estos emprendimientos, deberá movilizarse diariamente para acceder a establecimientos educativos, de trabajo, salud, entretenimiento, etc.

Sin embargo, las redes de movilidad continúan teniendo las mismas capacidades que antes que ocurriera este fenómeno. Al día de hoy las vías de circulación del área metropolitana de Rosario se encuentran colapsadas, generando atascamiento para el ingreso y salida de la gran ciudad con demoras de horas en los horarios más solicitados. Si esa es la situación al día de hoy, imaginemos que pasaría dentro de los próximos 5 o 10 años cuando se habiten todos los loteos que hoy se encuentran en construcción.









Otra gran problemática que afecta enteramente a toda la población metropolitana es el acceso a servicios esenciales como el agua, electricidad, cloacas y gas, ya que al extender cada vez más las redes que deben recorrer los servicios aumenta su costo y también se deben incrementar las obras de infraestructura que deben implementar los gobiernos para llegar a esas localizaciones. Además, al tener una menor densidad poblacional el costo para llevar el servicio a cada usuario aumenta, no solo en precio sino también en energía y materiales empleados para concretarlo.

Podemos ver como en los últimos años el crecimiento poblacional intercensal es mayor en las zonas por fuera de la gran ciudad consolidada. Se da en mayor proporción en el oeste, donde en Roldán y Funes se han desarrollado una gran cantidad de barrios abiertos y cerrados.





Buscar vivienda por fuera de la gran ciudad, hoy en día, representa una opción interesante en ciertos aspectos. Muchos de estos desarrollos urbanos enfatizan su relación con la naturaleza, la tranquilidad y seguridad para contrastarse del estilo de vida de la metrópoli, conceptos que representan un argumento de gran peso a la hora de elegir un lugar para vivir.

Y este contraste no es casualidad, sino que es alentado a raíz de la crisis que están atravesando las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas con procesos de inseguridad, degradación de espacios colectivos y la radicación comercial y empresarial por sobre la residencial. Este proceso afecta directamente sobre el espacio público convirtiendo a las calles en inseguras y abandonadas en ciertos días y horarios, en grandes cuadras deshabitadas y oscuras, enclaves productivos desafectados, etc.

Debido a este proceso de detracción, el espacio público resultante lleva a expulsar a las personas que desean usarlo, generando desigualdad y falta de acceso a la ciudadanía.

Si bien los emprendimientos por fuera de la gran ciudad escapan de esta situación, en la mayoría de los casos no poseen un diseño de las áreas comunes

que funcionen como un verdadero espacio colectivo. Es decir, que fomenten el encuentro entre desconocidos, el intercambio de opiniones y experiencias entre distintas edades, la libre expresión pública, la permanencia y el cuidado entre vecinxs y visitantes.





*“Las fuerzas del mercado y ciertas tendencias arquitectónicas han dejado de hacer foco en las interrelaciones y los espacios comunes de la ciudad para hacer hincapié en los edificios individuales, que en este proceso se han hecho cada vez más aislados, introvertidos y desdeñosos.”*

*(Jan Gehl - Ciudades para la gente)*



Esta serie de factores ha generado otro tipo de respuesta frente a la misma problemática: los emprendimientos aislados en la centralidad. Poseen como gran diferencia a favor su localización, ya que se encuentran inmersos en las zonas con gran desarrollo de infraestructura y rápido acceso a los equipamientos y la centralidad de la ciudad.

Pero podríamos decir también que su efecto negativo sobre el espacio público es mucho más directo y arrasador, ya que materializan grandes enclaves que desactivan la actividad en los espacios colectivos circundantes. Debido a que su esencia radica en diferenciarse y distanciarse del resto de la población, constituyen barreras imposibles de atravesar, en los cuales solo se puede acceder desde el vehículo privado, y donde siempre hay una “seguridad privada” que estará observándote al caminar por las cercanías, invitándote a retirarte.

De esta manera, el “espacio colectivo” resultante, no es más que la superficie que no han podido ocupar debido a que pertenecen a terrenos públicos y por donde se desarrollan las vías de circulación, dominadas por el vehículo motorizado particular. Algo que, si no fuera por su característica dominial, sería muy escaso nombrarlo “espacio público”.





u\$s1.200/m<sup>2</sup>

u\$s300/m<sup>2</sup>

u\$s700/m<sup>2</sup>

u\$s800/m<sup>2</sup>

u\$s1000/m<sup>2</sup>

u\$s1.200/m<sup>2</sup>

u\$s600/m<sup>2</sup>

u\$s1.000/m<sup>2</sup>

u\$s2.000/m<sup>2</sup>

u\$s1.100/m<sup>2</sup>

u\$s1.400/m<sup>2</sup>

u\$s1.700/m<sup>2</sup>

u\$s4.200/m<sup>2</sup>

u\$s1.300/m<sup>2</sup>

u\$s1.600/m<sup>2</sup>

u\$s2.100/m<sup>2</sup>

u\$s4.000/m<sup>2</sup>

u\$s1.100/m<sup>2</sup>

u\$s3.000/m<sup>2</sup>

-  -65% viviendas habitadas
-  +65% viviendas habitadas
-  +80% viviendas habitadas
-  25.000 a 40.000 hab/km<sup>2</sup>
-  15.000 a 25.000 hab/km<sup>2</sup>
-  6.500 a 15.000 hab/km<sup>2</sup>



El distrito centro de la ciudad de Rosario, más aún en el microcentro, se ha desarrollado una fuerte zonificación con bajos niveles de residencia. La radicación de gran cantidad de oficinas corporativas, zonas bancarias y financieras que concentran toda la zona productiva regional y centros comerciales a cielo abierto han arrojado ciertas calles que poseen una dedicación exclusiva sobre estos usos.

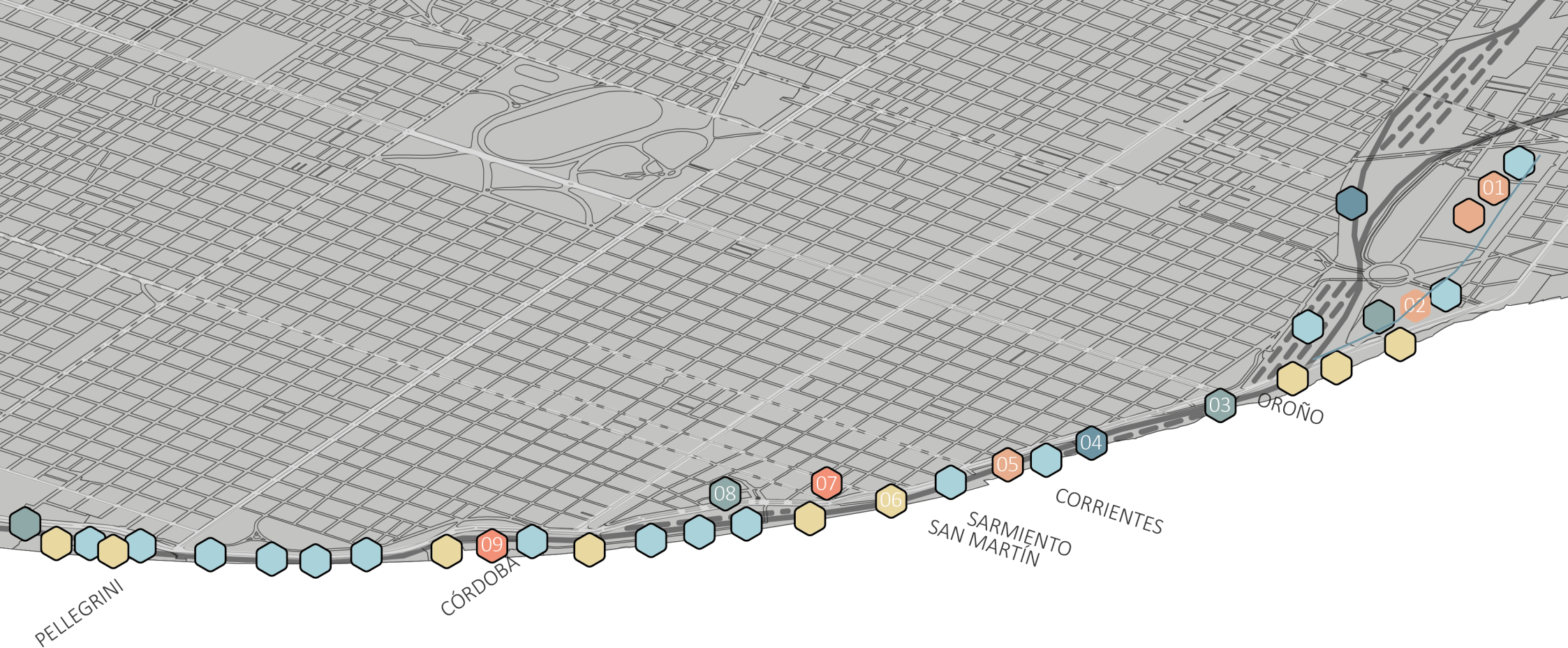
Una misma calle puede convertirse rápidamente (en cuestión de pocas horas) en un pasillo solitario y poco iluminado a horas tempranas de la noche, cuando durante el día habría sido un caos transitar por allí. Esta falta de mixtura entre los usos, principalmente la falta de residencia, genera un vaciamiento casi total sobre el espacio público, extendiendo su adversidad a las manzanas cercanas.

Resulta difícil pensar que esta situación cada vez se está agravando aún más, cuando se ven nuevos edificios en construcción en casi toda el área central, incluso en el primer anillo de la ciudad. Y es debido a que la oferta de inmuebles no necesariamente se ha dado coordinada con la demanda habitacional, sino que responde a las inversiones inmobiliarias que buscan unidades pequeñas de 1 y 2 ambientes.

La presión inmobiliaria sobre el área central ha sido tal, que ha incrementando exponencialmente el valor del metro cuadrado en relación a otras zonas cercanas. Esta suba desmedida del precio de las viviendas da como resultado que solo puedan ser adquiridas como resguardo patrimonial de grandes concentraciones de capital, convirtiendo a la vivienda como un bien de cambio en vez de un bien de uso.

De esta manera, según datos censales, las zonas donde mayor valor poseen las viviendas es donde menor ocupación y habitabilidad real existe. Es decir, son áreas residenciales donde apenas son habitadas un poco más que la mitad de las residencias construida. Nuevamente nos encontramos frente a un factor que desalienta habitar en la ciudad central y posee efectos negativos sobre el espacio público.





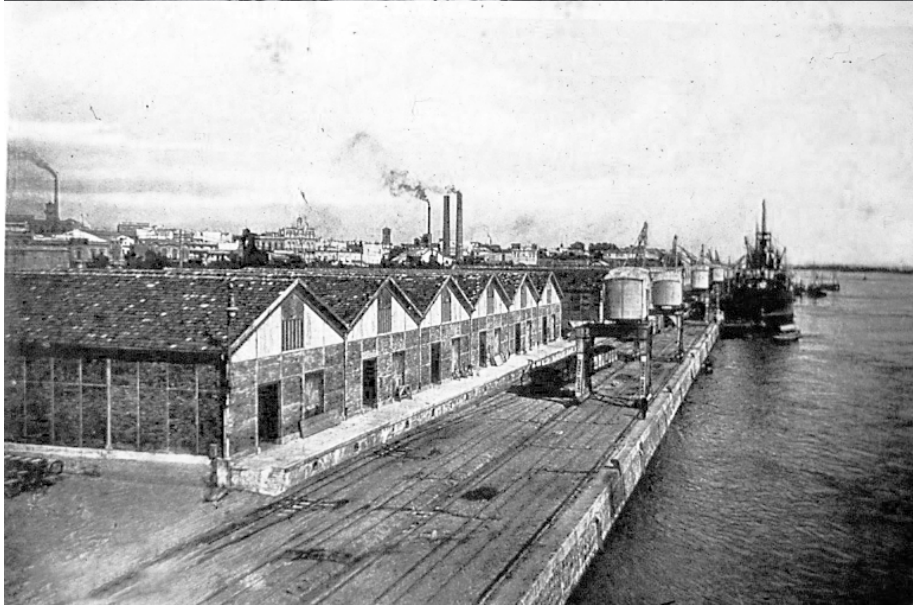
- Originalmente: reconversión
- 01 Talleres mecánicos: centro comercial Alto Rosario
- 02 Refinería Argentina: Forum P.N y Ciudad Ribera
- 03 Elevador de La Plata Cereal: museo arte contemporáneo
- 04 Estación Rosario Central: centro municipal
- 05 Depósitos y talleres: restaurantes y casa del tango
- 06 Barraca y embarcaderos: Colegio y centro cultural Español
- 07 Usina eléctrica The River Plate Co: hoy en desuso
- 08 Aduana y administración: dependencia municipal
- 09 Usina de gas y muelles: Estación fluvial

#### Vías ferroviarias

- Corredor
- Patio maniobras

#### Tipo de edificación:

- Depósitos
- Muelles de carga
- Talleres
- Instalaciones de Aguas y Energía
- Estación de pasajeros
- Administración



La Chicago argentina, como ha sido nombrada por muchos autores a lo largo del tiempo, debe su enorme crecimiento y reconocimiento a nivel internacional debido a su ubicación en un punto estratégico que la ha convertido en un gran polo industrial y comercial. Esta gran significancia trajo consigo un desarrollo infraestructural para movilizar enormes volúmenes de materias primas, almacenaje y comercialización que le han dado característica al tejido rosarino, impulsado la construcción de grandes enclaves logísticos y administrativos con tal fin.

Al ver un mapa de la ciudad de Rosario y sus alrededores fácilmente podremos detectar el recorrido de las vías ferroviarias, sus patios de maniobras, extensos galpones e instalaciones de mantenimiento y taller, áreas de almacenaje de mercaderías y zonas portuarias sobre la costanera. Además, toda esta actividad traía consigo las instalaciones que permitían el funcionamiento de esta red tales como usinas energéticas, estaciones para pasajeros, sedes administrativas.

Poco a poco, toda esa gran infraestructura ha quedado obsoleta devolviendo grandes monstruos abandonados en el área central, dividiendo el entramado urbano y dificultando su costura y adaptación.







Una gran serie de estos enclaves se han reconvertido en instalaciones simbólicas y de gran impacto para la urbe, tales como el Parque España junto a su explanada, escuela y centro cultural; el túnel Arturo Illia y el Centro Municipal de Distrito; los restaurantes y clubes de pescadora en Bajada España; el museo Macro; el centro comercial Alto Rosario; andenes de la Ciudad Universitaria de Rosario; y podría nombrar decenas de más ejemplos.

Aún quedan por recuperar y transformar otras grandes instalaciones y extensiones de terrenos que se encuentran en las zonas más codiciadas de la ciudad, con total abandono y una negativa repercusión sobre las áreas circundantes.

Además, sobre el área central de la ciudad podemos encontrar una serie de edificaciones estatales que también se encuentran en estado de abandono, en su mayoría pertenecientes al estado nacional.

Esta serie de edificaciones conforman un catálogo que llamaré “suelos disponibles”, debido a que se encuentran en desafectados y representan una oportunidad de transformación con impacto urbano.

A esta serie de hallazgos se adicionan otros terrenos o edificaciones de dominio privado, que, por sus similares características de abandono u obsolescencia, ocupación de grandes parcelas y ubicación estratégica también poseen un valor con gran incidencia en el desarrollo de la ciudad.





## Reflexiones sobre el espacio público

Frente a esta tendencia individualista y desigualitaria, necesitamos recuperar las calles y los intercambios colectivos, necesitamos encontrarnos en el espacio público.

En la ciudad de Rosario se están llevando a cabo ciertas operaciones de transformación para revertir las zonas degradadas del área central. Tanto desde el Plan Urbano Rosario 2007-2017, como su actualización en el Plan Urbano Rosario 5+5, se continúan estudiando una serie de proyectos de reconversión de ejes de circulación, enclaves desafectados, grandes áreas de terrenos vacantes y las infraestructuras necesarias para hacer frente a este proceso de retroceso del área central.

A los efectos de generar reflexiones que enriquezcan y brinden posibles herramientas de transformación, analizaré algunos casos significativos del último tiempo.





*“La degradación se reduce por medio de estrategias que combinen apertura de ejes y espacios públicos con acupuntura múltiple en los puntos más críticos”*

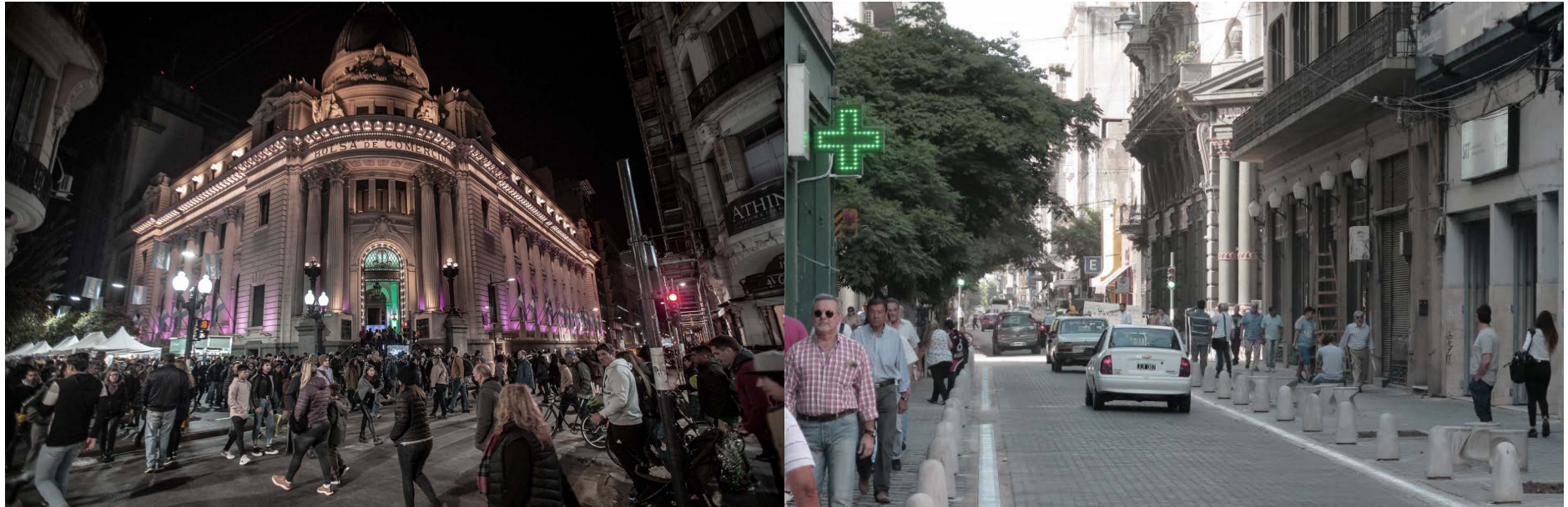
*(Zaida Muxí, Jordi Borja - Centros y espacios públicos como oportunidades)*

En primer lugar, la reconversión del Patio de la Madera en el nuevo Mercado del Patio ha sido una de las más exitosas operaciones de nuestra ciudad. Esta gran edificación inserta en un complejo entramado barrial ha significado una gran transformación en diversas escalas y categorías de análisis.

Lo que anteriormente representaba una barrera de circulación para el barrio, hoy en día ha permitido atravesar la gran manzana de formas muy interesantes para los peatones, aportando una gran oferta comercial y gastronómica de calidad y variedad. La materialización de los espacios interiores con permeabilidad al parque que lo envuelve ha permitido una fuerte vinculación y control sobre las extensas áreas abiertas, elegida para desarrollar eventos nocturnos con gran concurrencia vecinal, entre otros.

La mixtura de comercios y equipamientos que aloja genera una gran confluencia de personas a todo horario y día, con un impacto positivo para un barrio que atravesaba una fuerte degradación. Consecuentemente, este impacto comercial se extiende sobre el centro comercial de calle Cafferata, potenciando sinergias con la terminal de ómnibus y fomentando el desarrollo de la zona.





En segundo lugar, otra operación que se está desarrollando actualmente llamada “la noche de las peatonales” es una iniciativa para contrarrestar la falta de actividad en horarios nocturnos y el fuerte abandono que sufre el microcentro por fuera de los horarios comerciales.

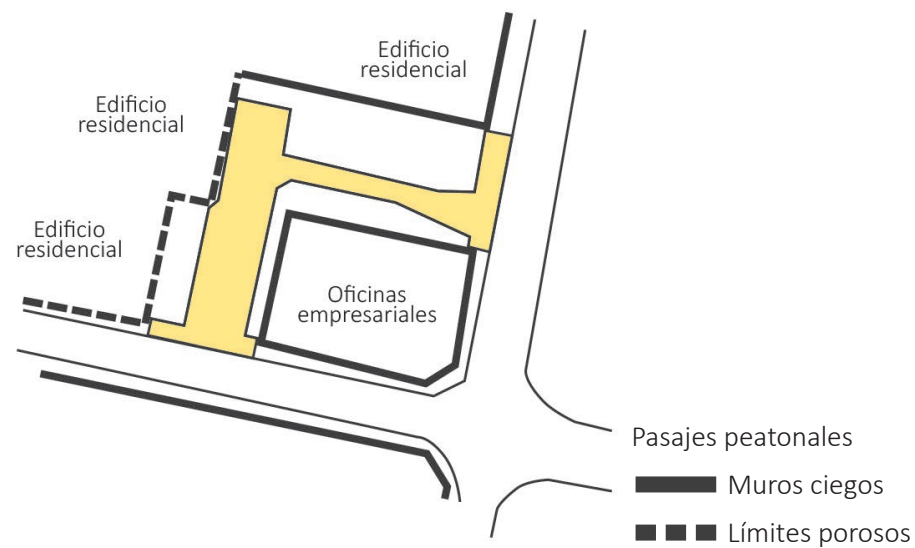
Si bien durante el desarrollo del evento se genera una gran concurrencia de vecinxs y visitantes de otros barrios y ciudades, es una iniciativa que aún no se ha podido trasladar por fuera de los eventos. La transformación de los usos y actividades de esta zona requerirá de un mayor esfuerzo por parte de los actores involucrados, que en su mayoría son privados, para poder reconvertirse y actuar consecuentemente.

En materia de movilidad, se está desalentando paulatinamente el uso del vehículo particular en el microcentro, ya que como se ha comprobado en muchas grandes ciudades del mundo, los medios de transporte alternativos generan mayor acceso y circulación que el medio motorizado individual. El uso de transporte público, bicicletas y la peatonalización no solo ocupan menos espacio físico (y por ende, menor atasco de tráfico) sino que permiten mayor inclusión y accesibilidad.

Actualmente en el microcentro Rosarino se están ensanchando veredas, eliminando estacionamientos en las calles más angostas, colocando aceras mandapeatón para bajar la velocidad de tránsito, priorizando carriles exclusivos para el transporte público y bicicletas.

Este tipo de iniciativas deben ser acompañadas con un estratégico recorrido y frecuencia del transporte público para atender la demanda de movilidad que acrecentará al reemplazar los autos particulares. De no ser así, solo generará malestar en la población, mayor dificultad de acceso y rechazo ante las iniciativas públicas de movilidad.





Asimismo, no quisiera dejar pasar algunas operaciones que se han realizado en el área central de nuestra ciudad, pero que no han generado valor para el espacio público. Mencionaré algunas estrategias de peatonalización frustradas que su efecto ha sido contraproducente y nos dejan una enseñanza para las nuevas operaciones.

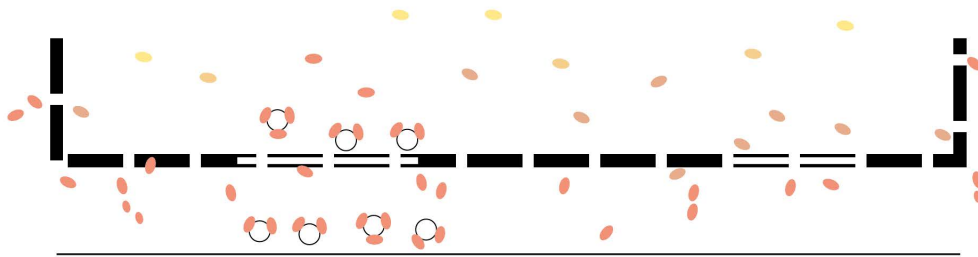
Una característica esencial del espacio público es que pueda ser recorrido. Para que sea utilizado y transitado debe posibilitar una circulación y conectar dos espacios diferentes. Pero otro aspecto fundamental del espacio público que no debe faltar, es que debe ser seguro para ser transitado, tanto para los vecinos como para los desconocidos del barrio. Es decir, debe transmitir esa sensación para invitar a ser utilizado.

Esta confianza sobre el espacio público se da a través de la presencia de personas que brinden un control y cuidado sobre el espacio y las personas que por allí transitan. Esa presencia no se da de forma espontánea, sino que resulta del alojamiento de comercios, viviendas, diversas actividades que garantizan que existan personas reales a todo momento en relación con ese espacio. De la existencia de puertas que generen ingresos, permanencias, recorridos habituales y frecuentes garantizados.

Sin embargo, en esta serie de operaciones de atravesamiento peatonal escasamente se han desarrollado ingresos que fomenten la circulación, y por el contrario se han materializado grandes paredones ciegos que convierten estos recorridos en un largo pasillo abandonado, y que, por el contrario, las personas elijen continuar su recorrido por el perímetro habitual de la manzana.

Por último, la falta de diseño con implicancia a escala urbanística en los edificios en el área central deja como resultado una larga extensión de fachadas conquistadas por estacionamientos ciegos en planta baja. Nuevamente, el espacio público de las zonas más codiciadas por su ubicación y nivel de servicios se encuentra afectada por el vehículo privado y el escaso uso de herramientas de continuidad espacial.





El buen funcionamiento de una vecindad, pareciera que es resultado del libre albedrío de los actores que desarrollan la ciudad. Por el contrario, posibilitar la diversidad sin generar conflictos es aún más complejo, y ha sido estudiado por muchxs maestrxs de la arquitectura.

Jan Gehl es uno de ellos y nos habla de la escala de diseño del tejido urbano. Por un lado, nos menciona la escala de recorrido de un automóvil, donde los sucesos pasan a una velocidad que permite recorrer cientos de metros en cuestiones de segundos. Para ello, las fachadas se adaptan de manera que los hitos ocurran cada tanto, que los recorridos sean más lineales y el aspecto visible de las edificaciones sea apreciado a una larga distancia con tendencias horizontales para mejor interpretación de las formas.

En contraposición nos presenta la escala humana, que se moviliza peatonalmente y en sus recorridos también se detiene a observar, descansar y saludar. El peatón suele tardar unos minutos para atravesar una manzana, y en su transitar le interesará cruzarse con otras personas, detenerse a ver una vidriera, contar con un asiento para descansar o una sombra que lo proteja del sol, etc.

Esta serie de actividades o hitos que se desarrollarían a lo largo de una manzana requieren el tratamiento a una escala más pequeña y cercana. A diferencia de la escala vehicular, la escala humana priorizará contar con una textura diversa que se vaya desarrollando a lo largo del recorrido para generar mayor atracción, detenimiento e interés para transitar esta ruta.

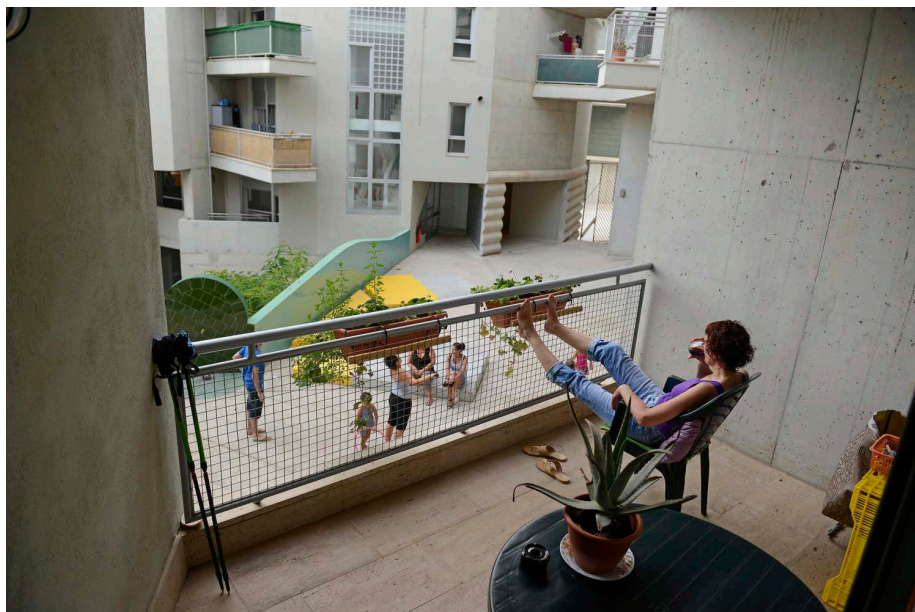
Para posibilitar esta serie de actividades es esencial diferenciar las plantas bajas del resto de la edificación, vinculándolas con el espacio público que las conecta, posibilitando diversidad de usos, permanencias y circulación segura de los transeúntes. Este movimiento y presencia de la gente sobre el espacio público incrementará el cuidado de los espacios y de las otras personas, tendrá un impacto positivo en el bienestar de quienes habiten esos espacios.





*“El atributo clave de un distrito urbano es que cualquier persona pueda sentirse personalmente segura en la calle en medio de todos esos desconocidos. No debe sentirse automáticamente amenazada por ellos. Un distrito urbano que fracase en este punto irá mal en todos los demás y será una fuente de dificultades para sí mismo y para toda la ciudad.”*

*(Jane Jacobs - Muerte y vida de las grandes ciudades)*

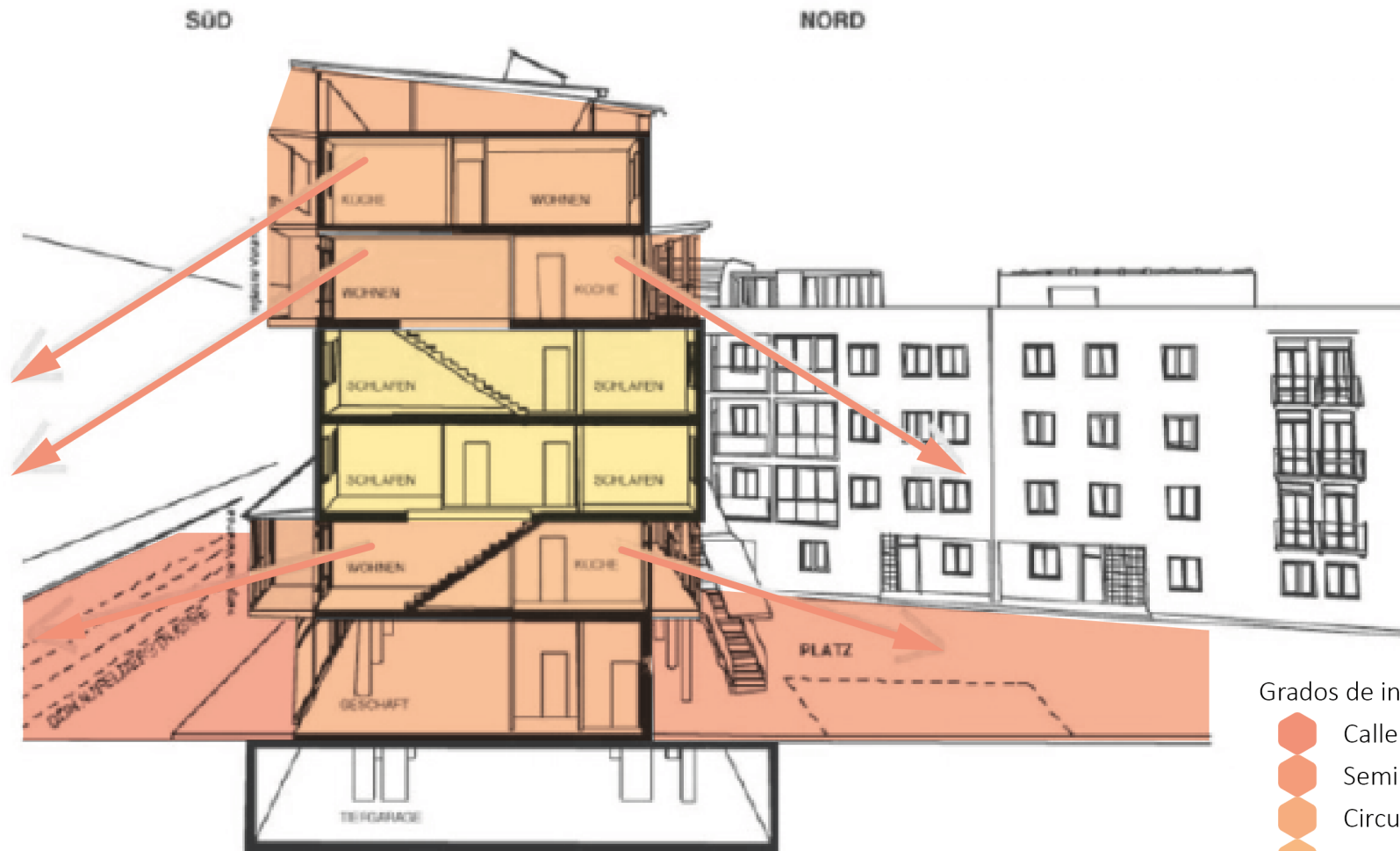


Francisca Ullman en su propuesta para el Frauen Werk Stadt en Viena, prioriza la seguridad y el intercuidado de lxs vecinxs garantizando un control social constante sobre los espacios colectivos. No es casualidad que las viviendas se encuentran debidamente distribuidas en función de dicho propósito, sino que inteligentemente ubica las áreas sociales y de mayor estadía de la vivienda en relación a los espacios comunes, para que siempre existan ojos que realicen un control social (hasta involuntario) sobre estas áreas.

De esta manera, el espacio público siempre cuenta con alguna presencia que brinda acompañamiento y seguridad a las personas que atraviesen los espacios comunes o lo utilicen para descansar con tranquilidad.

Un caso similar es el edificio 111 de Flores y Prats en Barcelona, donde nuevamente priorizan las relaciones y el contacto entre vecinxs mediante un espacio colectivo central. El corazón del proyecto no solo está puesto en este gran patio compartido, sino también en como las viviendas se extienden hacia él para garantizar un cuidado sobre este espacio y quienes deseen disfrutarlo.





Grados de intimidad - uso

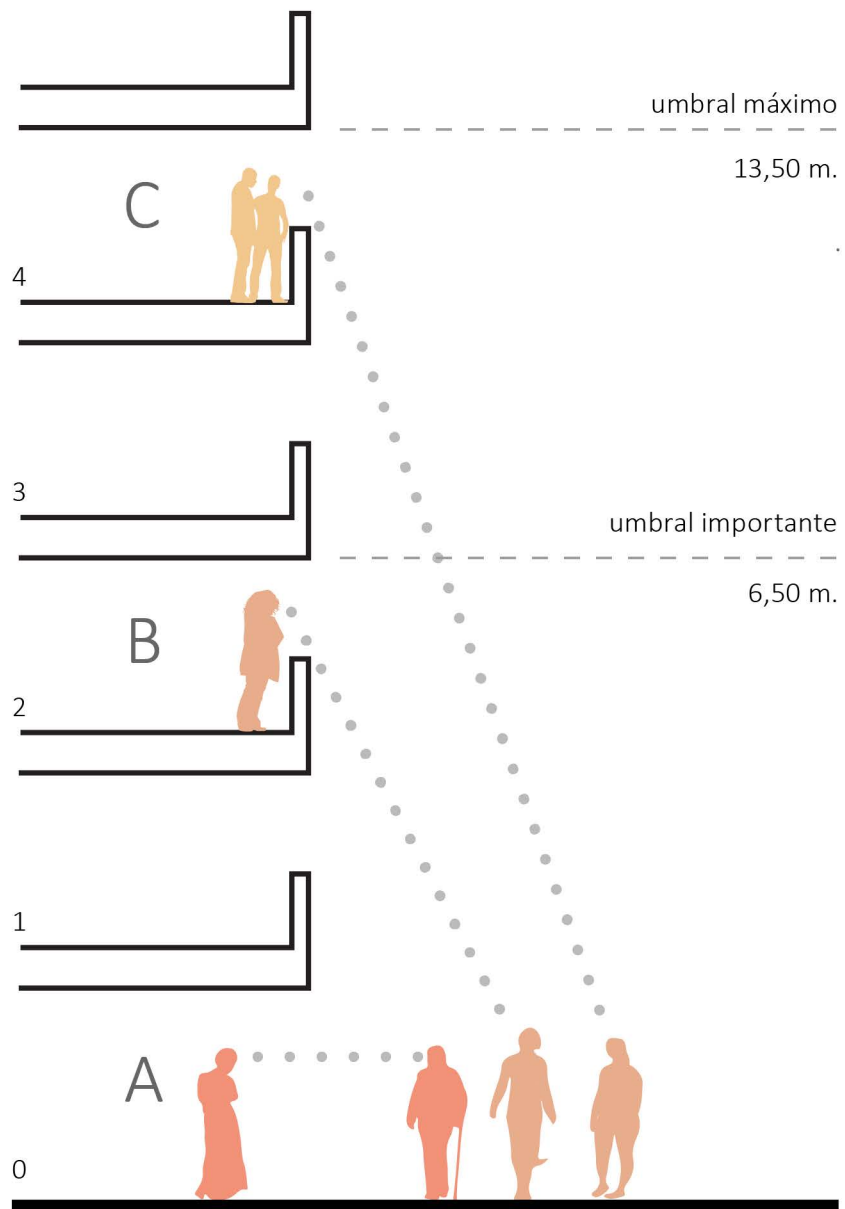
- Calle pública
- Semipúblico
- Circulaciones
- Cocina
- Estar/comedor
- Dormitorio

Frauen Werk Stadt I

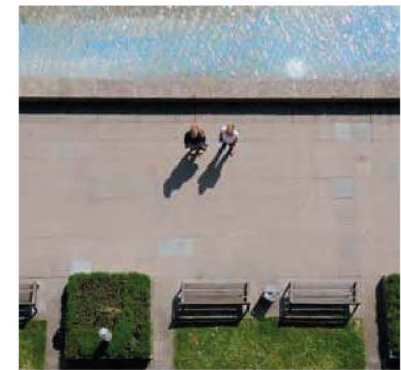
Francisca Ullman



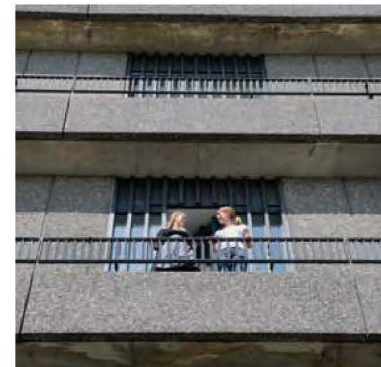




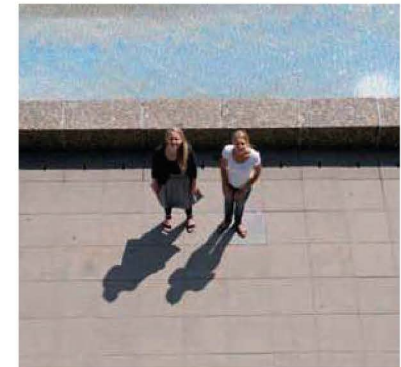
Hasta C



Desde C



Hasta B



Desde B



Hasta A



Desde A

Nuevamente Jan Gehl en *Ciudades para la gente* realiza un gran aporte de diseño, ya que calibra las distancias entre espacios y visuales para garantizar que sea posible un control visual en los mismos. Existe un umbral máximo de distancia en el cual una persona puede identificar que es lo que está sucediendo entre una o más personas a la lejanía, aspecto clave para poder ejercer ese control visual sobre los espacios colectivos.

De esta manera, nos indica que dentro de los 13,50 metros de altura se deben desarrollar programas habitados, principalmente residenciales, ya que garanticen la presencia de visuales y control sobre las calles y los espacios colectivos.



*“Esta acupuntura combina normalmente, además de los espacios públicos nombrados, actuaciones de renovación de bloques de vivienda, equipamientos culturales o educativos, promoción del comercio, prevención de la inseguridad, etc.”*

*(Zaida Muxí, Jordi Borja - Centros y espacios públicos como oportunidades)*

Tras haber analizado tanto las herramientas proyectuales puestas en acción en diversos casos de arquitectura y reflexionado sobre las operaciones locales en el último tiempo, detecté una serie de lineamientos para estructurar mi propuesta de intervención para rehabetar el centro rosarino:

- a) Revitalización de ejes urbanos: generar sinergias junto al desarrollo de otras iniciativas a lo largo de un mismo eje estratégico para potenciar la transformación a la vez de conectar zonas con gran concurrencia.
- b) Actividad en las plantas bajas: posibilitar diversidad de usos a nivel peatonal, garantizando la presencia de personas que habiten y cuiden el espacio público, además de potenciar los intercambios y encuentros en el espacio común.
- c) Gradientes de intimidad entre lo público y lo privado: es una de las herramientas que desarrollaré con mayor énfasis, ya que considero esencial para un proyecto de impacto urbano generar una vinculación espacial entre el ámbito público y privado, permitiendo el cuidado sobre los espacios colectivos sin perder la privacidad de cada residente.

d) Polivalencia y resiliencia en las viviendas: la idea de la familia tipo ha quedado obsoleta, las viviendas del siglo XXI son habitadas por estudiantes, amigxs que conviven, familias ensambladas, etc. Y que deben poder dar una nueva respuesta rápidamente para ser funcionales.

e) Incentivos para habitar las viviendas desocupadas: si bien no profundizaré sobre este punto ya que merece un accionar principalmente legislativo, considero importante mencionarlo debido que tendría un gran impacto sobre la residencia en el área central.





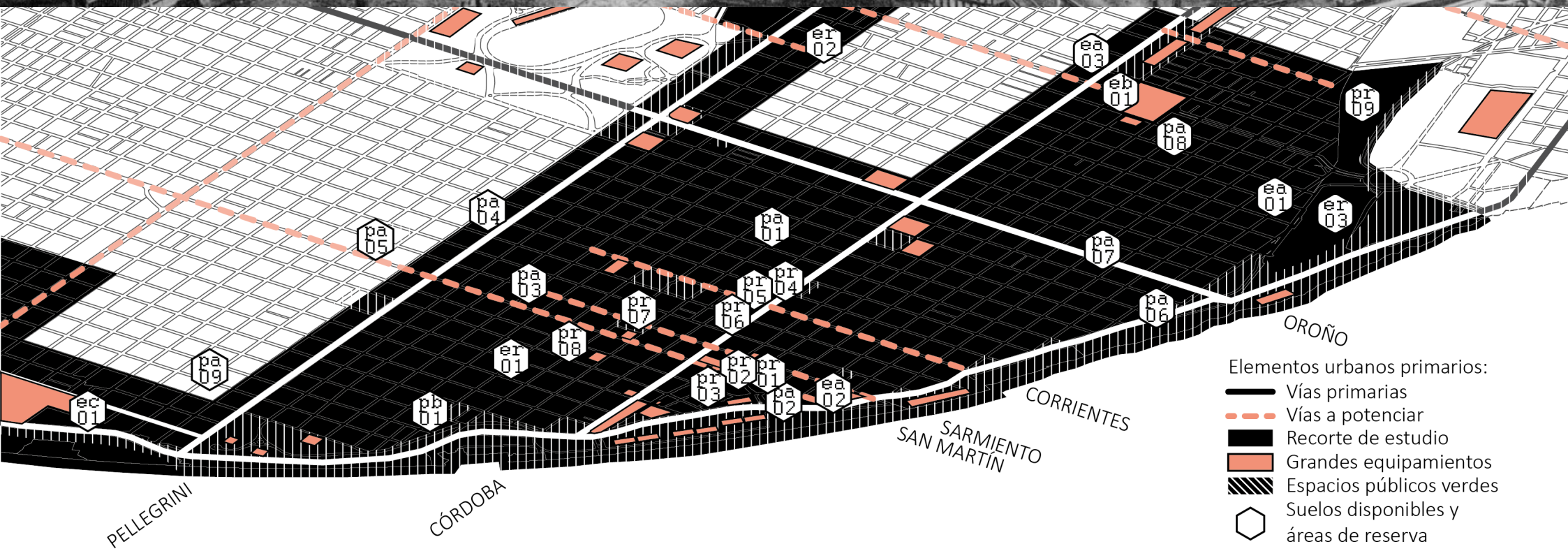
## Propuesta de intervención

En el centro de la ciudad de Rosario, como hemos visto anteriormente, se encuentran una serie de “suelos disponibles” con un potencial significativo debido a su ubicación privilegiada.

Sería fundamental tomar acción sobre cada uno de los casos aplicando los lineamientos de intervención desarrollados precedentemente, con respuestas situadas para cada proyecto.

A continuación, voy a desarrollar un proyecto arquitectónico de intervención sobre el “suelo disponible” ubicado en la intersección de las calles San Martín y Catamarca, donde ha funcionado anteriormente la usina termoeléctrica a carbón llamada *The River Plate Electric Company*.

Puerto Rosario  
Sección Importación, Plazoleta detrás de los depósitos





La elección de esta localización para desarrollar el proyecto se debe a su ubicación estratégica como punto de conexión entre dos ejes urbanos, la gran superficie de parcela que posee y su dominio público que facilitaría la ejecución por parte del Estado de esta propuesta.

Es un sitio que el día de hoy se encuentra en un profundo estado de deterioro. Si bien su función original que le dio la configuración edilicia ha quedado obsoleta hace varias décadas, posteriormente pasó a las dependencias de la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe.

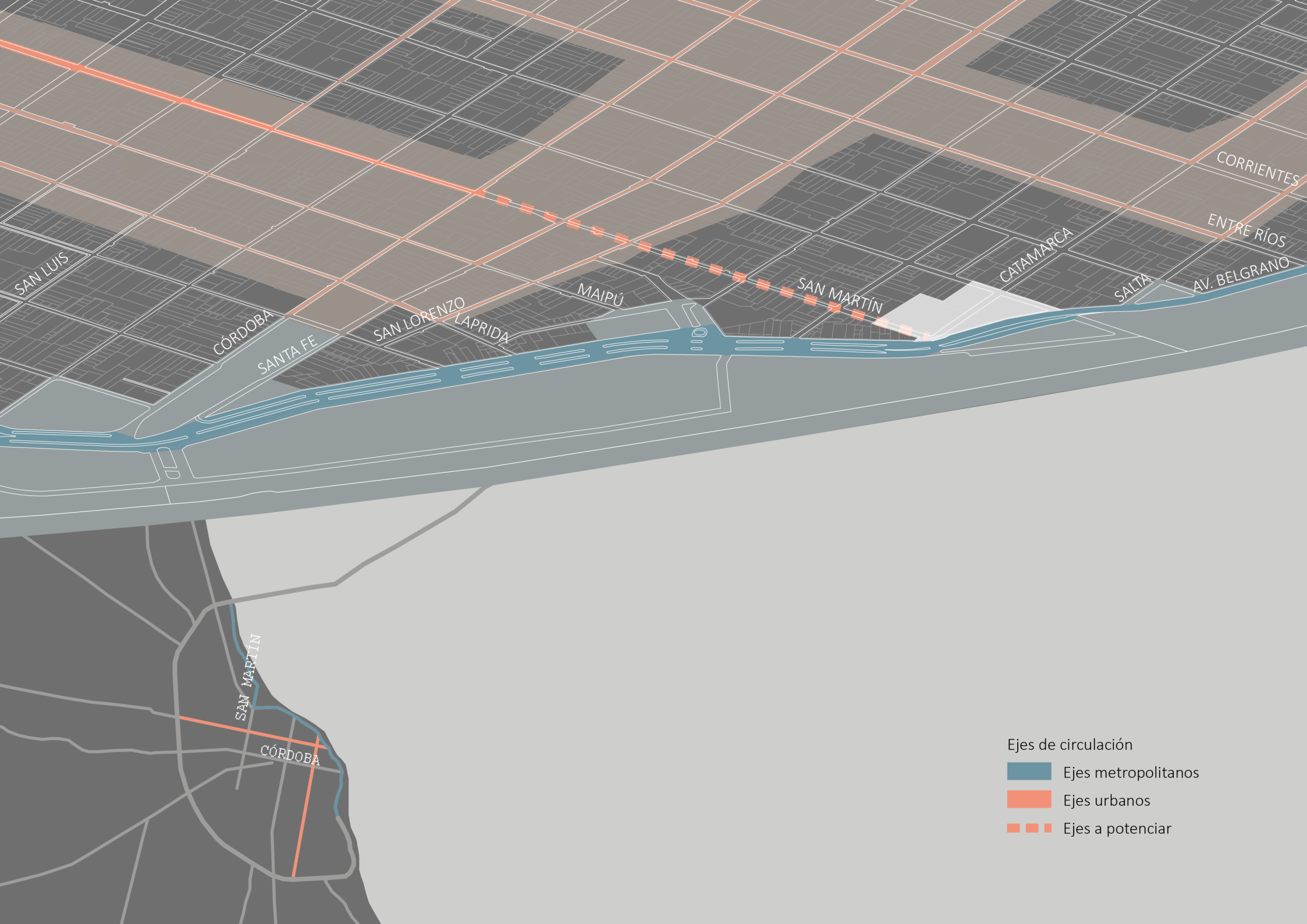
Desafortunadamente hace algunos años ha sufrido una catástrofe que ha detenido su operación casi completamente, minimizando su utilidad a estacionamiento y depósito de la empresa que tiene su propiedad.

La falta de inversión y planificación a lo largo del tiempo han deteriorado ampliamente las instalaciones y mamposterías, devolviéndonos al presente un galpón en gran estado de ruina y absoluto abandono.

En las últimas décadas algunas organizaciones sociales y políticas han intentado recuperar su infraestructura y transformarla en instalaciones de uso público, pero hasta el momento no ha progresado ninguno de estos proyectos.

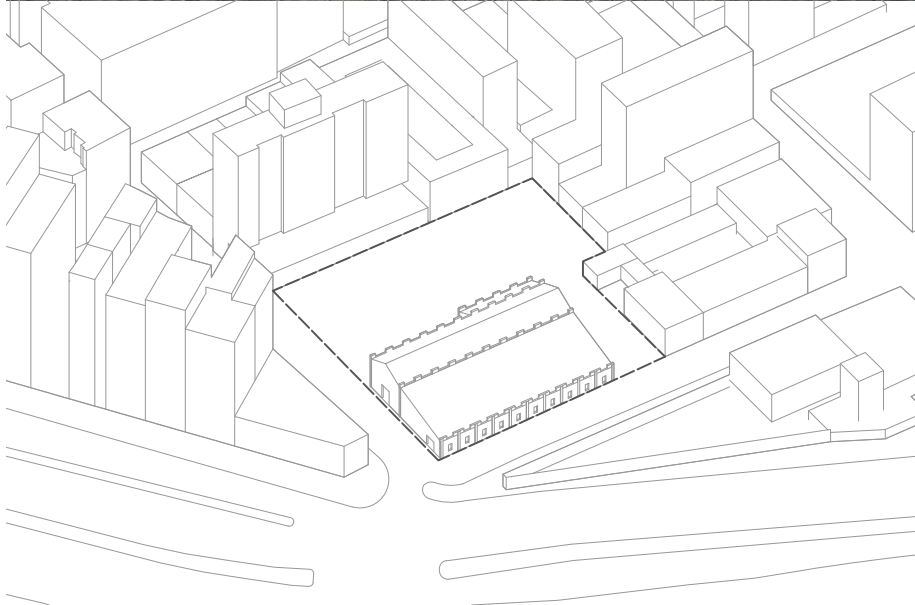
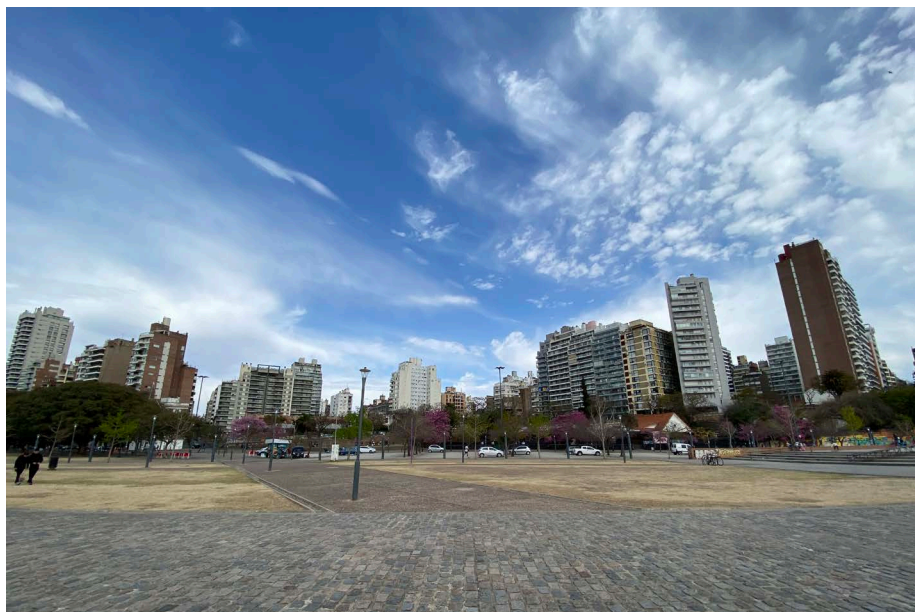
La usina eléctrica *The River Plate Electric Company* fue inaugurada en 1903 y poseía dos grandes chimeneas que se podían observar desde toda la rivera rosarina, como se puede ver en la imagen de la izquierda. Su fundación fue necesaria para abastecer de energía al gran puerto de Rosario que se encontraba en pleno auge de crecimiento y exportación.

Este gran edificio ha sido catalogado como Patrimonio Histórico de la ciudad de Rosario, debido a que corresponde a un enclave productivo de fuerte carácter relacionado a la historia de la ciudad. Su grado de protección (del tipo 2.c) indica una protección directa parcial, en la cual se debe “... *preservar la envolvente del edificio, principalmente su relación con el espacio público, admitiéndose intervenciones en el interior* ...”.



Ejes de circulación

-  Ejes metropolitanos
-  Ejes urbanos
-  Ejes a potenciar



## Proyecto Arquitectónico

El terreno se ubica sobre una de las zonas inmobiliarias más codiciadas de la ciudad, no solo por su radicación en el área central sino por su localización rasante sobre la costanera rosarina, con una vista despejada casi en su totalidad hacia el río y las islas.

A pesar de que el área en general presenta un tejido urbano de gran altura, facilitado por las normativas urbanísticas actuales, la parcela en estudio no se ve afectado por ello ya que su entorno más inmediato es bajo, con excepción de la manzana opuesta que si se ha desarrollado en gran altura en casi la totalidad del solar.

Lindero al límite sur, los desarrolladores del edificio residencial más alto de la cuadra han especulado astutamente sobre la protección patrimonial de la ex usina, volcando todas las visuales y extensiones de balcones hacia su cara norte, que, en definitiva, mira de lleno al solar que he seleccionado.

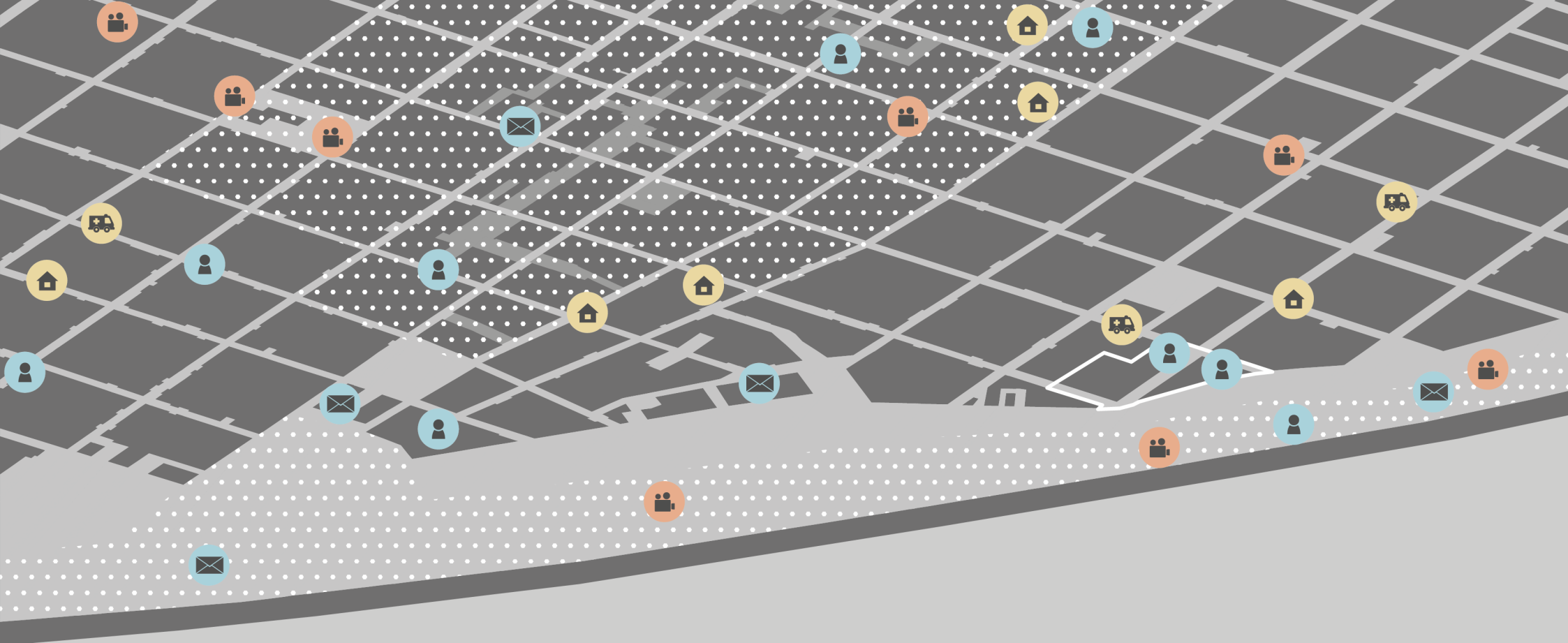




Fachada calle San Martín al Este



Fachada calle Catamarca al Norte



Equipamientos concurrencidos:

-  Hospitales y sanatorios
-  Hoteles
-  Educativas y deportivas
-  Teatros y espacios culturales
-  Instituciones gubernamentales

Recorridos peatonales:

-  Zona de mayor tránsito

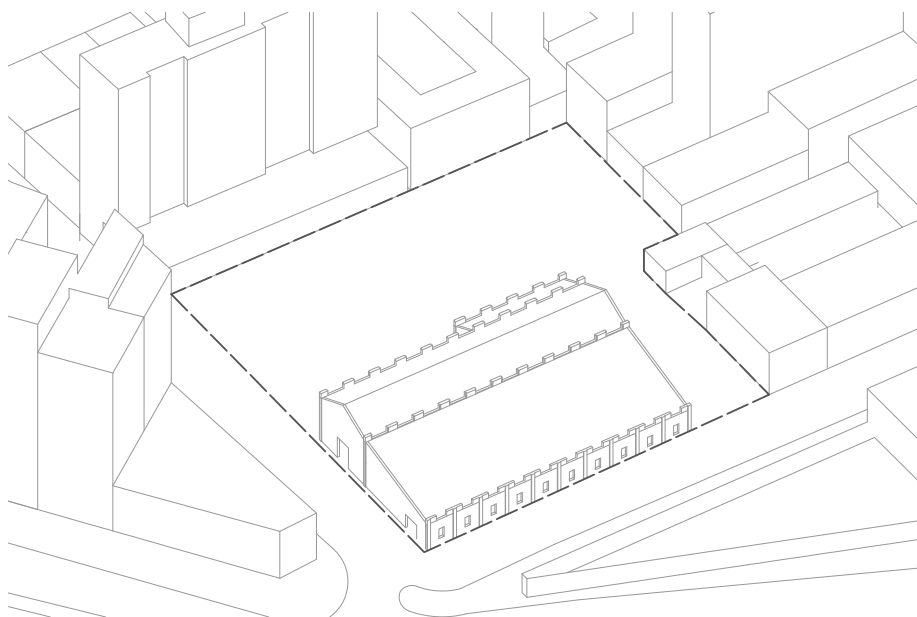


Hacia la otra medianera se emplaza una escuela primaria de baja altura, la cual tiene una salida directa a la vereda es la esquina contigua. Opuesto a la fachada norte, se ubica el Club Universitario de Rosario, ocupando la totalidad de la manzana triangular, con diversas actividades deportivas y sociales. Cabe destacar que, sobre la esquina más aguda del triángulo, han materializado un frente completamente opaco, devolviendo a la ciudad dos veredas con completo estado de abandono.

El resto de la zona próxima se completa principalmente con uso residencial, dos hoteles, el Policlínico PAMI, una discoteca y algunos comercios.

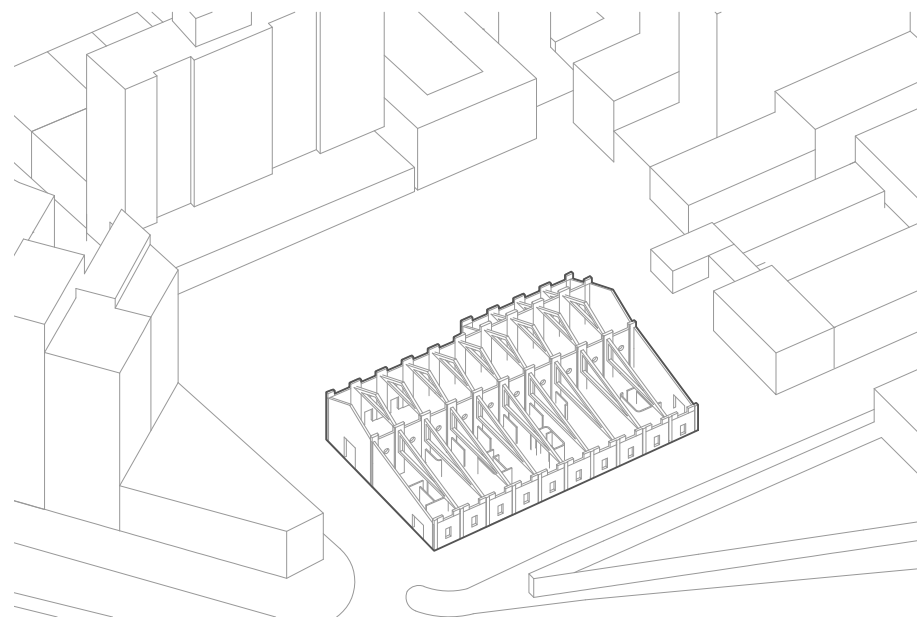
Si bien a pocas cuadras la calle San Martín se convierte en uno de los centros comerciales más concurridos, después de la calle San Lorenzo y su continuidad hacia el río la configuración de esta vía cambia completamente. Las veredas y fachadas presentan un estado de abandono de a partes, sumado a que un gran porcentaje de las fachadas está destinada a estacionamientos opacos y sin relación con el espacio público.

A pocos metros, se sitúa el sistema de parques públicos de la costa ribereña de Rosario, que, además de ser un espacio de recreación y encuentro, aloja programas culturales y educativos, se desarrollan eventos y atrae miles de personas de la ciudad y de toda el área metropolitana.



La superficie total de la parcela supera los 5.000m<sup>2</sup>, condición que le permite desarrollar un Plan de Detalle que proponga una nueva configuración de tejido con nuevos indicadores urbanísticos y solicitando alojar programas de uso público para generar valor común para el barrio.

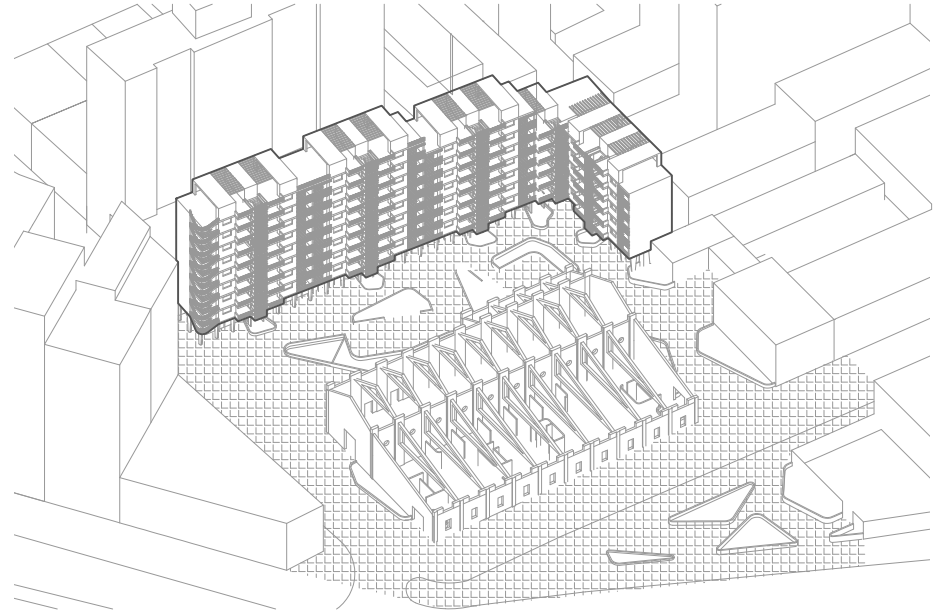
Este proyecto cumplirá el rol de nexo e intermediario entre el parque recreativo metropolitano y la zona urbana comercial y residencial, además de ser un contenedor temporal del flujo cotidiano de jóvenes que asisten a la escuela y el club, adultos que buscan un espacio diferente para trabajar y permanecer entre los quehaceres, y adultos mayores que desean pasear en un espacio tranquilo, accesible y controlado.



En cuanto a las instalaciones de la ex usina, se refuncionalizarán con programas de interés público que permitan la visita y estadía de personas tanto del mismo barrio como externas, con actividades productivas. Los nuevos medios de comunicación y demandas tecnológicas están cambiando los empleos actuales en trabajos digitales y remotos. Estas instalaciones presentarán un gran espacio de trabajo colaborativo (co-working), facilitando el acceso a herramientas y espacio físico para trabajar, compartir, reunirse y potenciar experiencias. Dentro de este gran espacio se diferenciarán los “íntimos”, para llevar adelante reuniones o enfoques de trabajo con mayor privacidad.



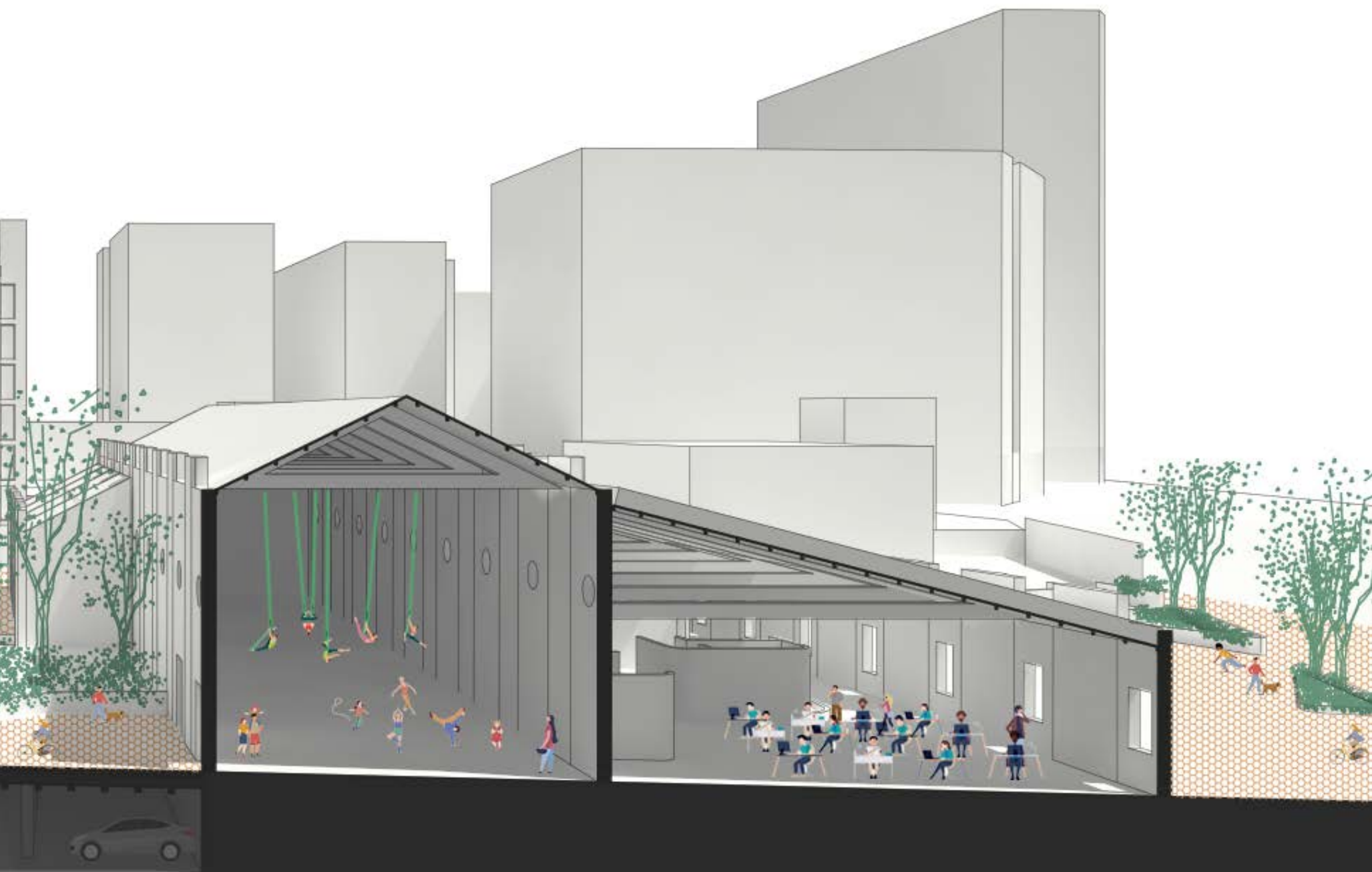
En el espacio central del lote se conformará un paseo a cielo abierto con espacio para comercios y organizaciones en las plantas bajas. Su materialización transparente permitirá evidenciar los movimientos y la actividad constante en el espacio. Gracias a que la planta libre no presenta condicionamientos estructurales, posibilita una rápida adaptación y mayor diversidad sobre el tipo de comercio o institución que podría acoger.



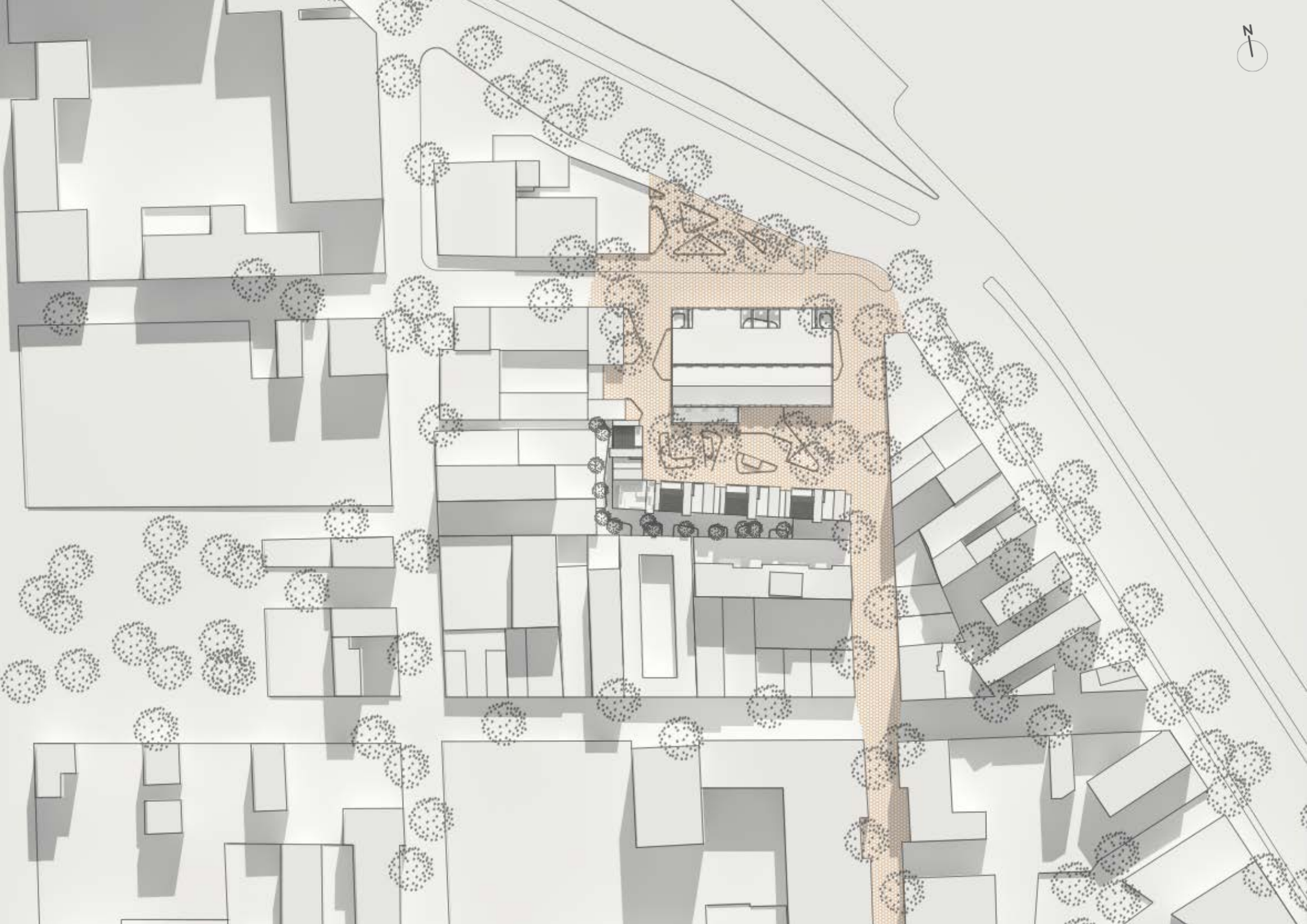
Sobre las medianeras se desarrollará un bloque residencial, respetando las distancias y asoleamientos de las edificaciones linderas a la vez de resguardar las áreas más íntimas de la vivienda hacia el interior de la manzana. Cabe destacar que los ingresos a las viviendas se encuentran distribuidos a lo largo de toda la tira, generando mayor circulación sobre el espacio público y mixtura con los programas en el bajo.













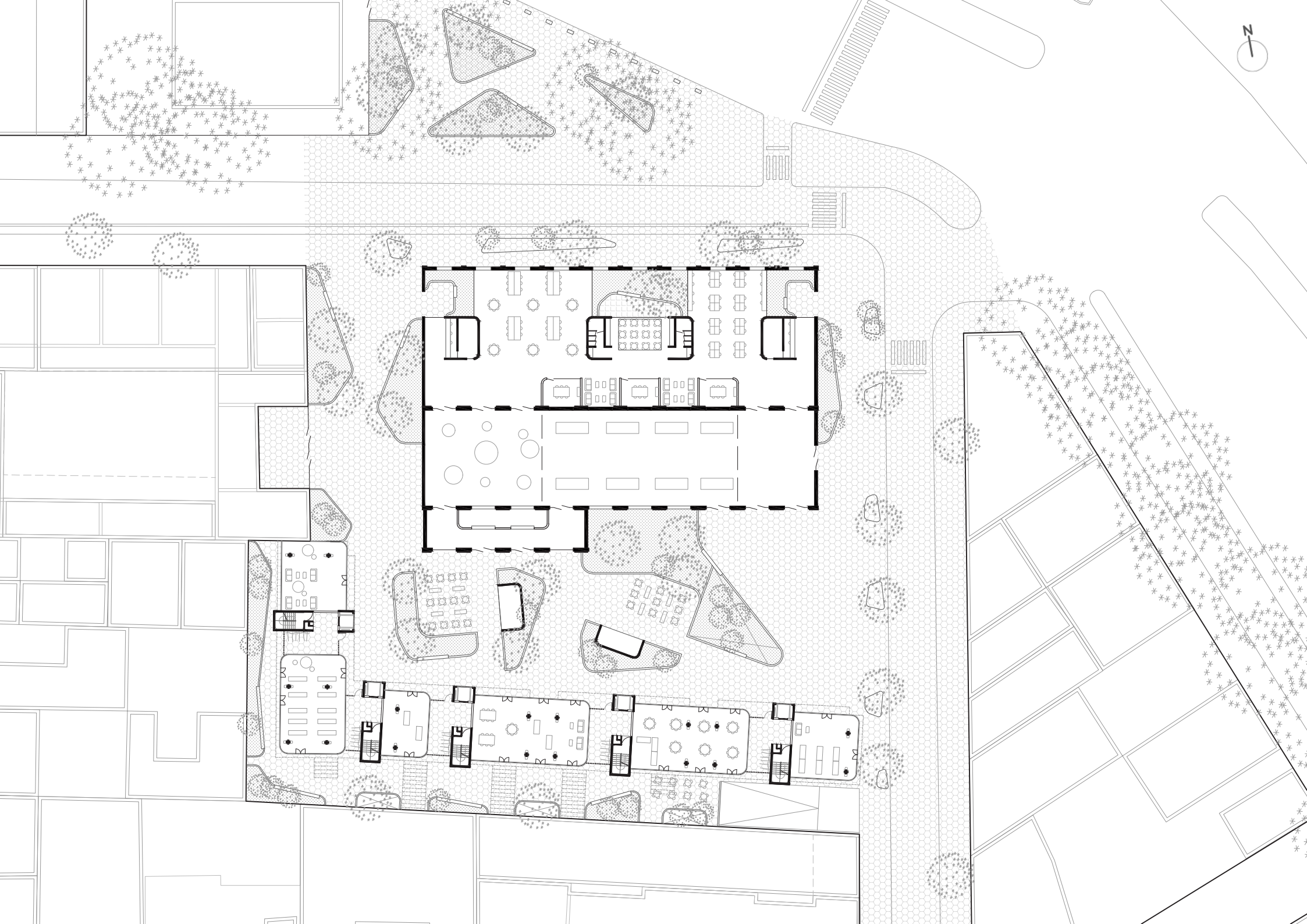


## Revitalización de ejes urbanos

La transformación de esta parcela tendrá por objetivo convertirse en un faro estratégico para conectar y contagiar la iniciativa sobre toda la calle San Martín desde la peatonal comercial hasta su culminación en el Parque España. A través de sus programas productivos y comerciales, este proyecto apunta a vincular el flujo peatonal con el resto del eje vial y alentar al resto de las edificaciones frentistas que configuran las veredas y el espacio público a tomar acción en el mismo sentido.

En el proyecto se le dará una gran prioridad a la circulación peatonal, modificando el asfalto de la calle con texturas manda-peatón, que reducirán la velocidad de los vehículos que transiten y dará mayor seguridad a los caminantes, a los niños en el ingreso y salida de la escuela y el club y a quienes utilicen el espacio para descansar y recrearse.

Esta propuesta aspira a ser habitada tanto por sus vecinxs como por los visitantes de otros barrios y ciudades, generando apropiación y reconocimiento por toda la ciudad.





### Actividad en las plantas bajas

A través de la radicación de programas de uso compartido, tanto público como privado, se busca generar diversidad en las formas de ocupación, en días y horarios de actividad, que apunten a distintos grupos sociales y etarios.

Se ha dado una especial atención a la integración con los emplazamientos linderos, como son la escuela primaria y el club deportivo. Se propone generar una nueva puerta de ingreso y salida a la escuela a través del espacio público del nuevo proyecto, para exista un fuelle seguro y controlado para los niños en el momento de entrada o retirada al establecimiento, evitando el contacto directo con la calle.

Por otro lado, se propone integrar las áreas verdes del Club Universitario Rosario con apertura al libre tránsito, eliminando los paredones actuales y posibilitando su atravesamiento visual y físico. Si bien esta propuesta es ambiciosa en el sentido de poder liberar dicha zona, también podría concretarse modificando la materialización de los límites parcelarios con alguna división que permita la translucidez y evite el abandono.







En cuanto al espacio público abierto, se proponen canteros que permitan el crecimiento de vegetación que apacigüe el efecto de isla de calor en el proyecto y que genere sombras para una estadía más placentera en verano.

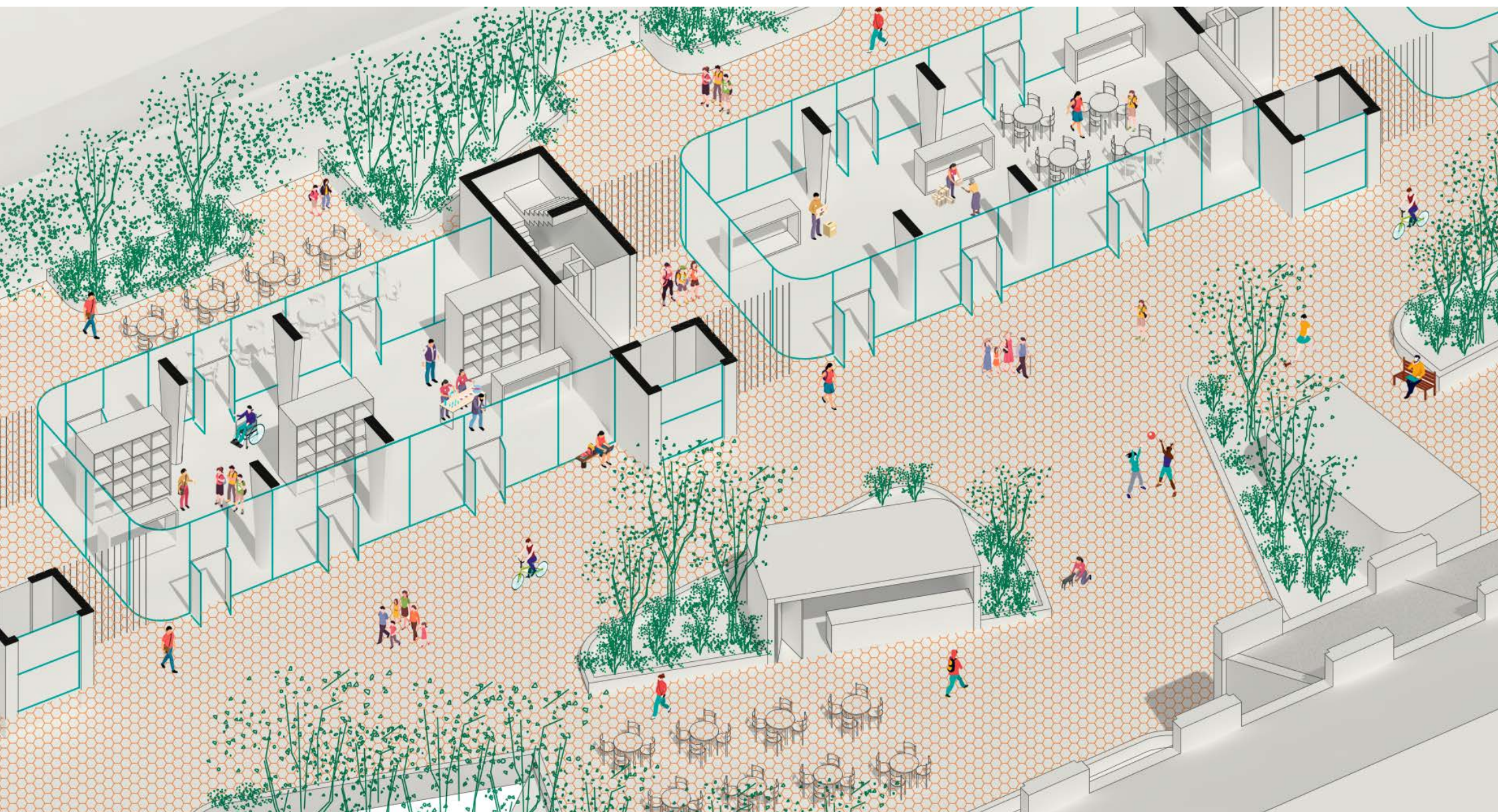
En el subsuelo se desarrollarán espacios para estacionamiento para quitar el vehículo estacionado a nivel peatonal de planta baja, que tendrá aperturas hacia la planta baja con vegetación y entrada de luz natural.

*A la izquierda: planta baja del conjunto*



*Arriba: sección longitudinal del conjunto*









*“Una vecindad en armonía logra un milagroso equilibrio entre la decisión de sus moradores de conservar su intimidad y su simultaneo deseo de establecer diversos grados de contacto, esparcimiento y ayuda con los vecinos”*

*(Jane Jacobs - Muerte y vida de las grandes ciudades)*

### Gradientes de intimidad entre lo público y lo privado

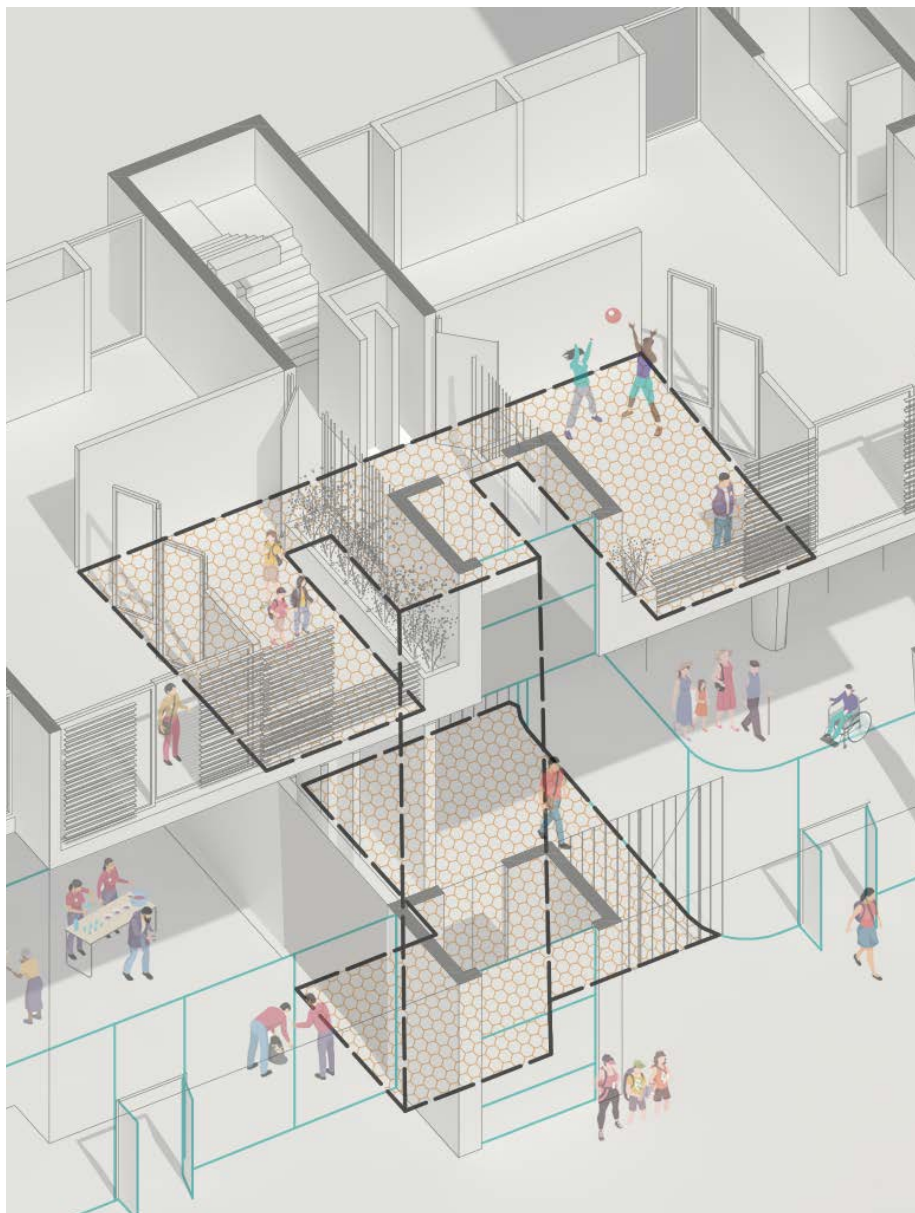
Se apuesta a un proyecto con mayor grado de permeabilidad, interacción con el entorno y la creación de espacios intermedios como puente para establecer continuidades espaciales. Los límites entre diferentes realidades son tomados como espacios de transición para evitar estancamientos y generar lugares de encuentro e intercambio.

En consecuencia, el proyecto propone un tejido con varias escalas de intervención, adaptando las espacialidades de transición acorde a las situaciones que conforma y acorde a la experiencia del usuario en ese recorrido propuesto.

De esta manera, se busca generar una relación constante entre diferentes espacialidades y situaciones, incluso con el estacionamiento en subsuelo que posee perforaciones para el paso de luz y ventilación que beneficia a la totalidad del proyecto, a la vez de armonizar estos lugares de servicio.







Del mismo modo, los accesos a las viviendas se proyectan como lugares de relación, zonas intermedias entre el espacio público y el ingreso al núcleo de circulación. Posteriormente, en cada piso los palieres se integran con los balcones exclusivos ampliando el espacio, sin perder la privacidad de cada uno. Se emplea una malla de acero que filtra el acceso a las viviendas, pero debido a su gran permeabilidad visual se transforma en un elemento de transición, pudiendo acoger el crecimiento de vegetales que refrescarán y embellecerán el espacio.

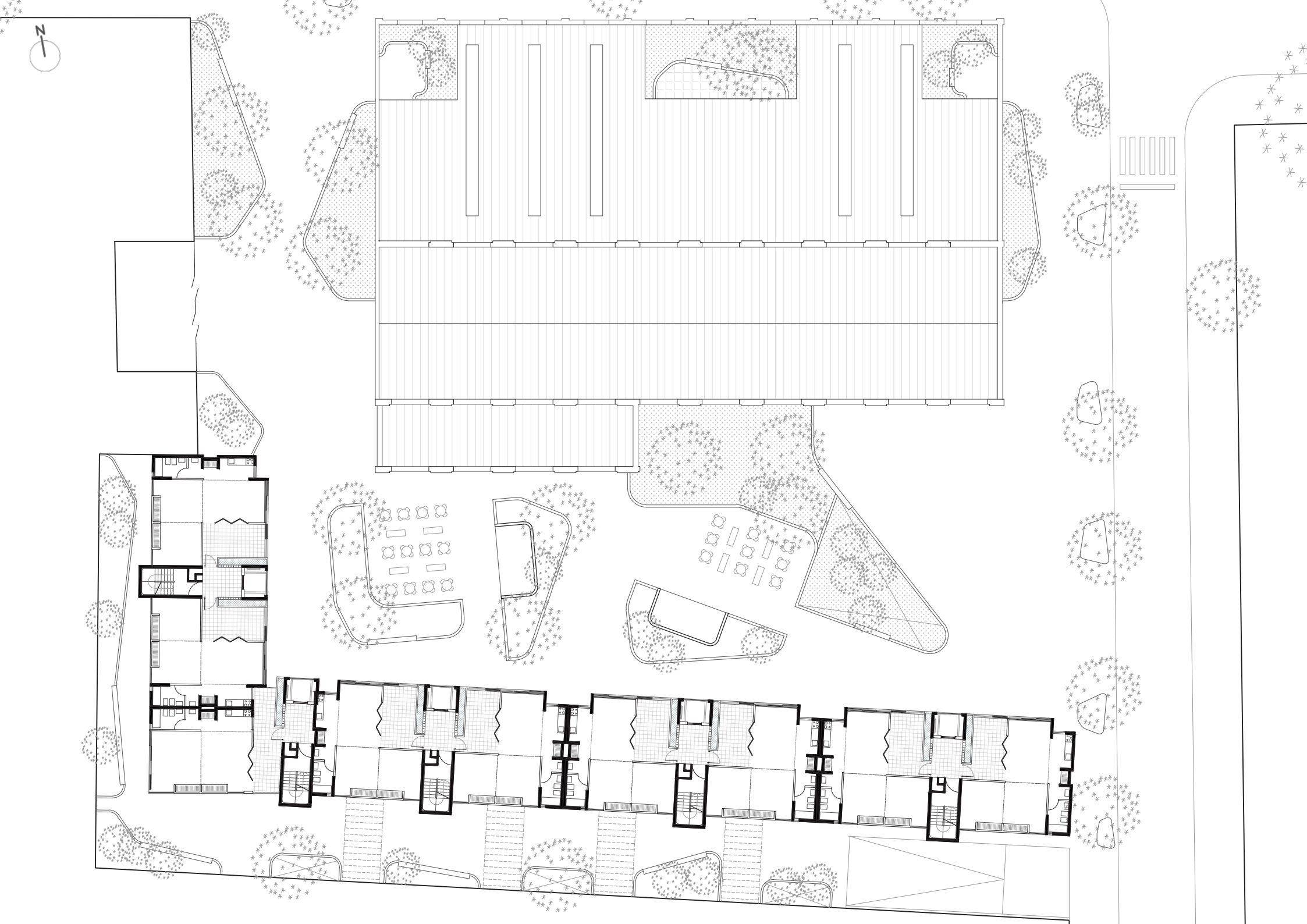
La conformación interna de las viviendas no queda al margen de esos criterios, sino que del mismo modo posee mayor apertura hacia el espacio colectivo alojando la cocina y áreas de estadía hacia el frente, y resguardando las zonas más íntimas tales como dormitorios y baños.

Brindar a los moradores herramientas para resguardarse y proteger su privacidad es, como nos dice Jane Jacobs, un aspecto fundamental para generar comodidad a la vecindad. Es por ello que las fachadas hacia el espacio público han sido tratadas con paneles móviles que cumplen la función de filtro visual y solar, permitiendo a cada usuario controlar los mismos según cada situación.



*Arriba: sección transversal del conjunto*  
*A la derecha: planta tipo del conjunto*















*Arriba: alzado norte del conjunto*



Las terrazas en los bloques de vivienda son pensadas como áreas comunes del conjunto residencial, para desarrollar actividades domésticas que se puedan compartir, tales como la gestión de la ropa con espacios de lavado, secado y planchado. Además, se complementa con espacios de encuentro recreativo para eventos y reuniones familiares.

En las instalaciones de la ex usina, los ingresos al establecimiento se desfasan hacia el interior creando patios de acceso y evitando la puerta rasante sobre el límite municipal. De este modo cumple la función de fuelle, convirtiéndose en un espacio de encuentro y relación para los visitantes, y dotando de mayor permeabilidad a una infraestructura que fue pensada con otras premisas.



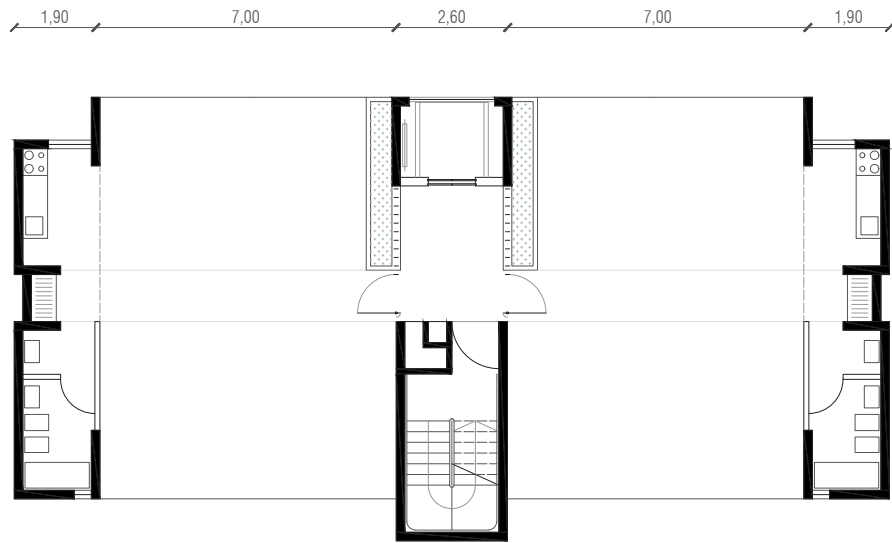




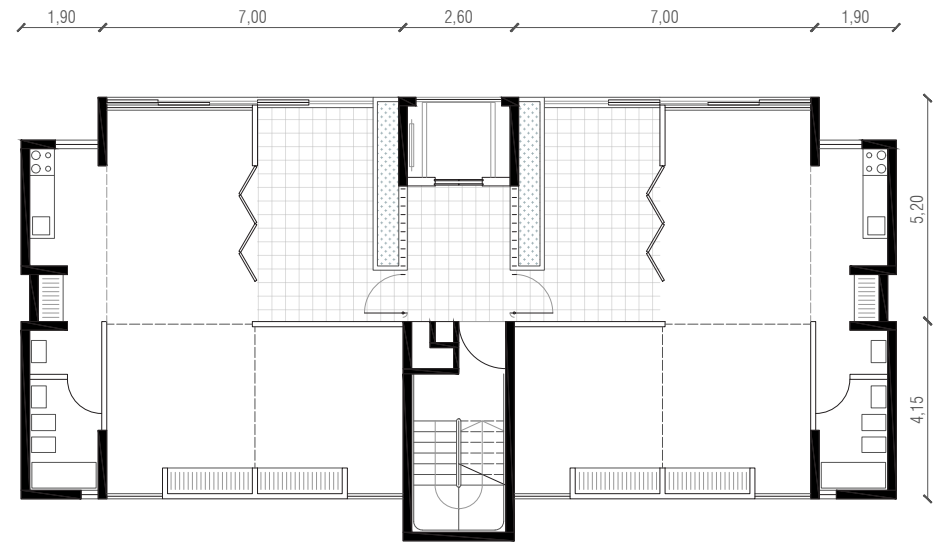
Imagen de @powerpaola para "LAS 12"

## Viviendas polivalentes

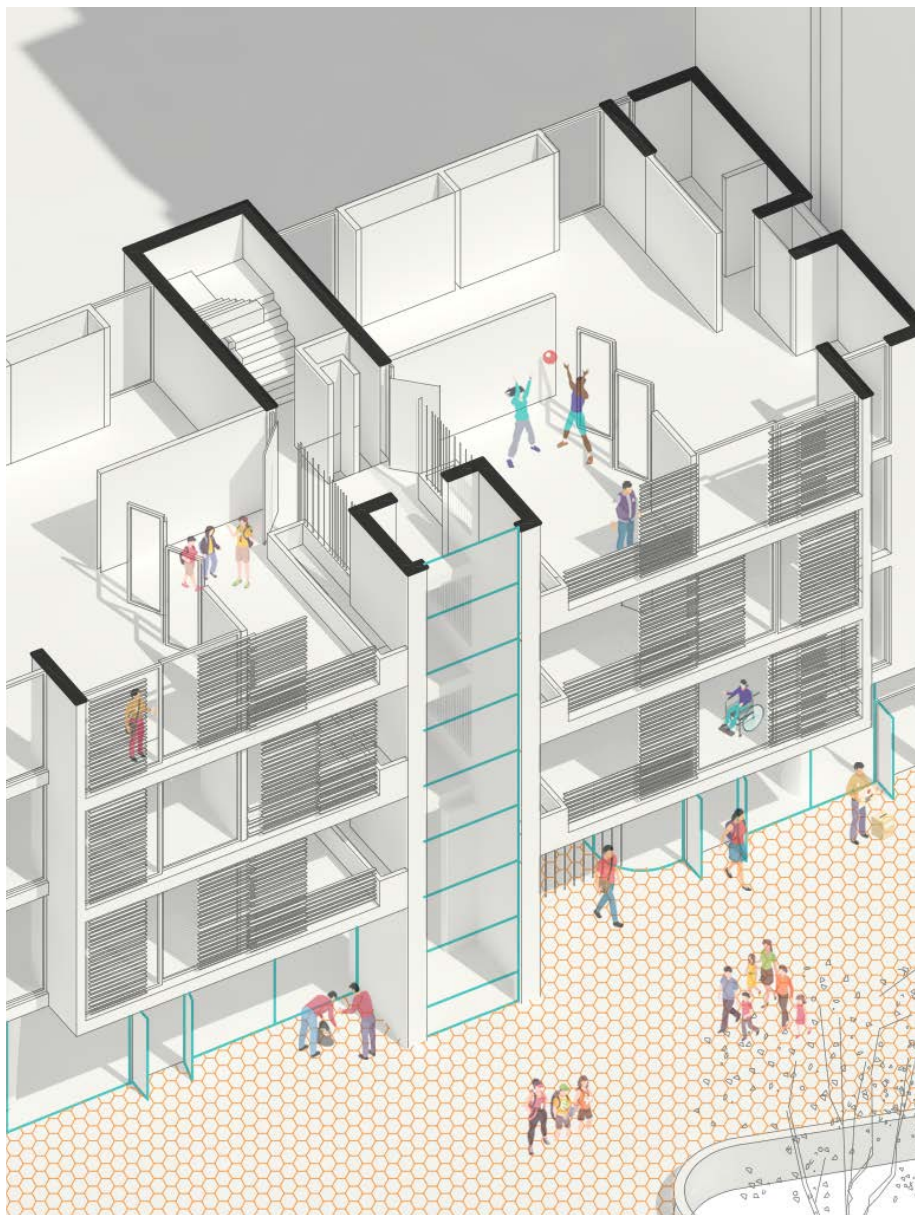
Los modos de habitar han mutado considerablemente en las últimas décadas. Los tiempos que corren posibilitan nuevas situaciones, con grupos convivenciales que evolucionan constantemente, transformando las viviendas en espacios dinámicos que deben adaptarse continuamente. Los departamentos son comercializados según cantidad de ambientes en vez de dormitorios, creando una falsa idea de transformación del espacio. La vivienda en el siglo XXI dejó de ser la casa para toda la vida, y se ha convertido en el hogar para una etapa en particular.



*Núcleo duro: circulaciones y servicios húmedos*



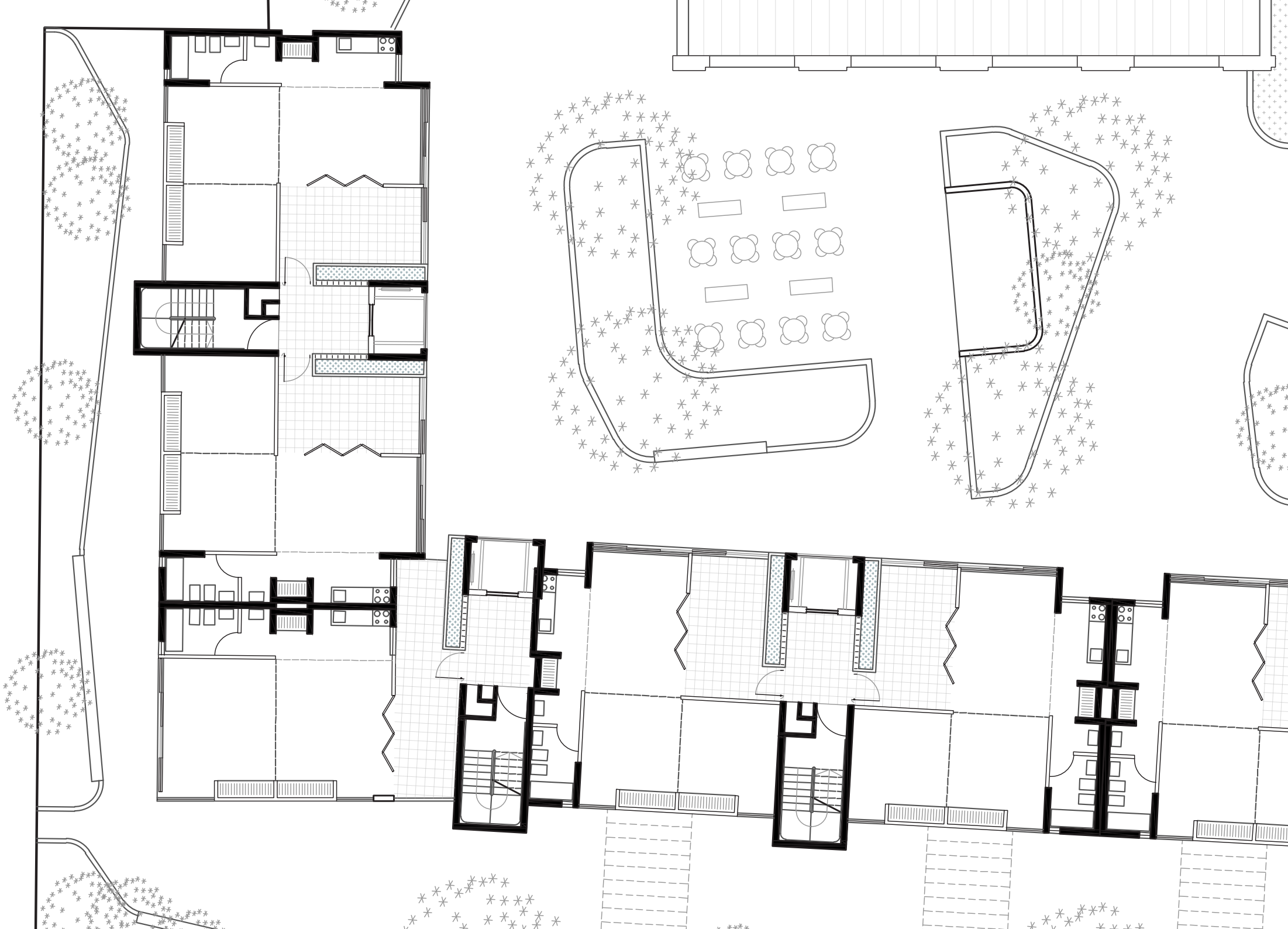
*Divisiones livianas para transformación del espacio*

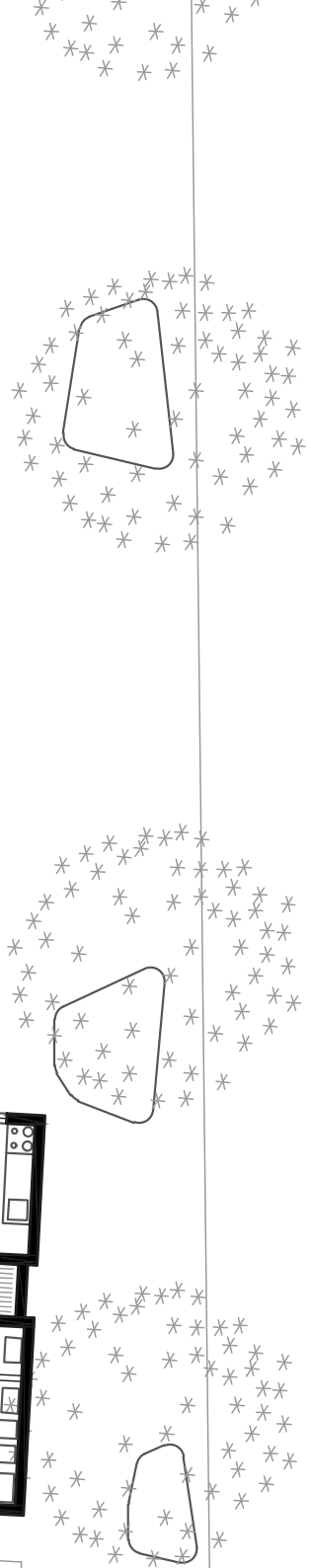
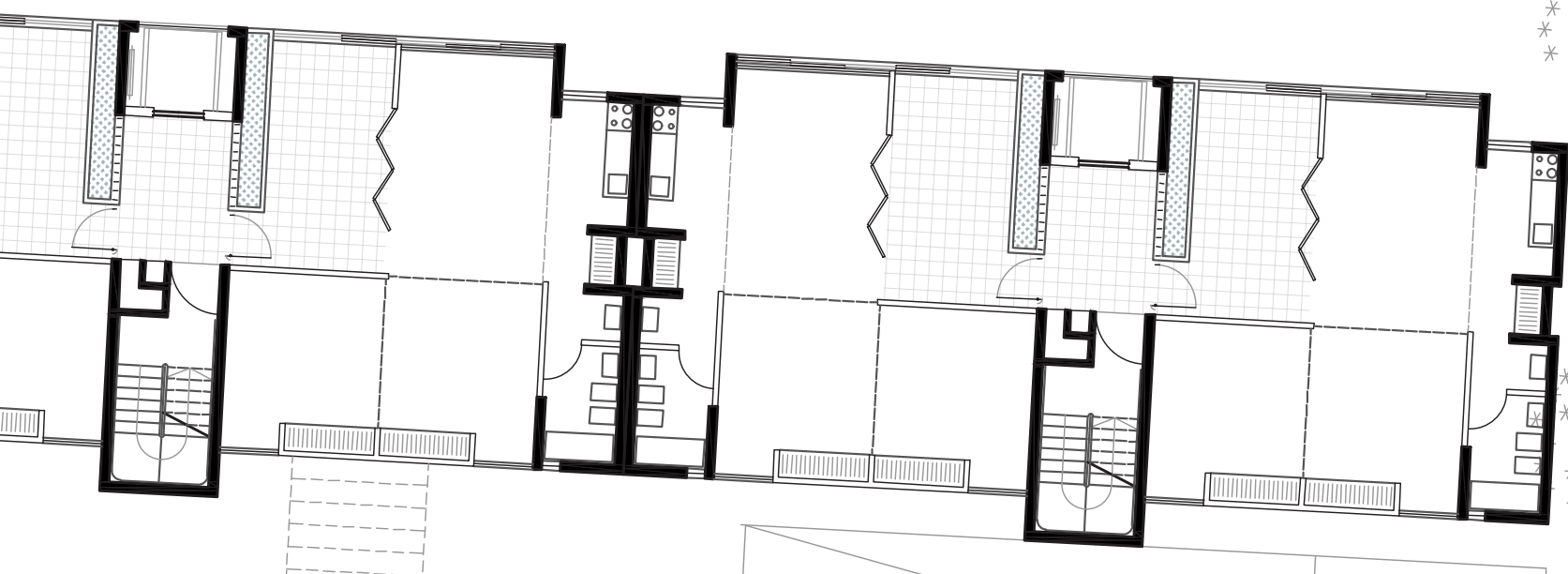
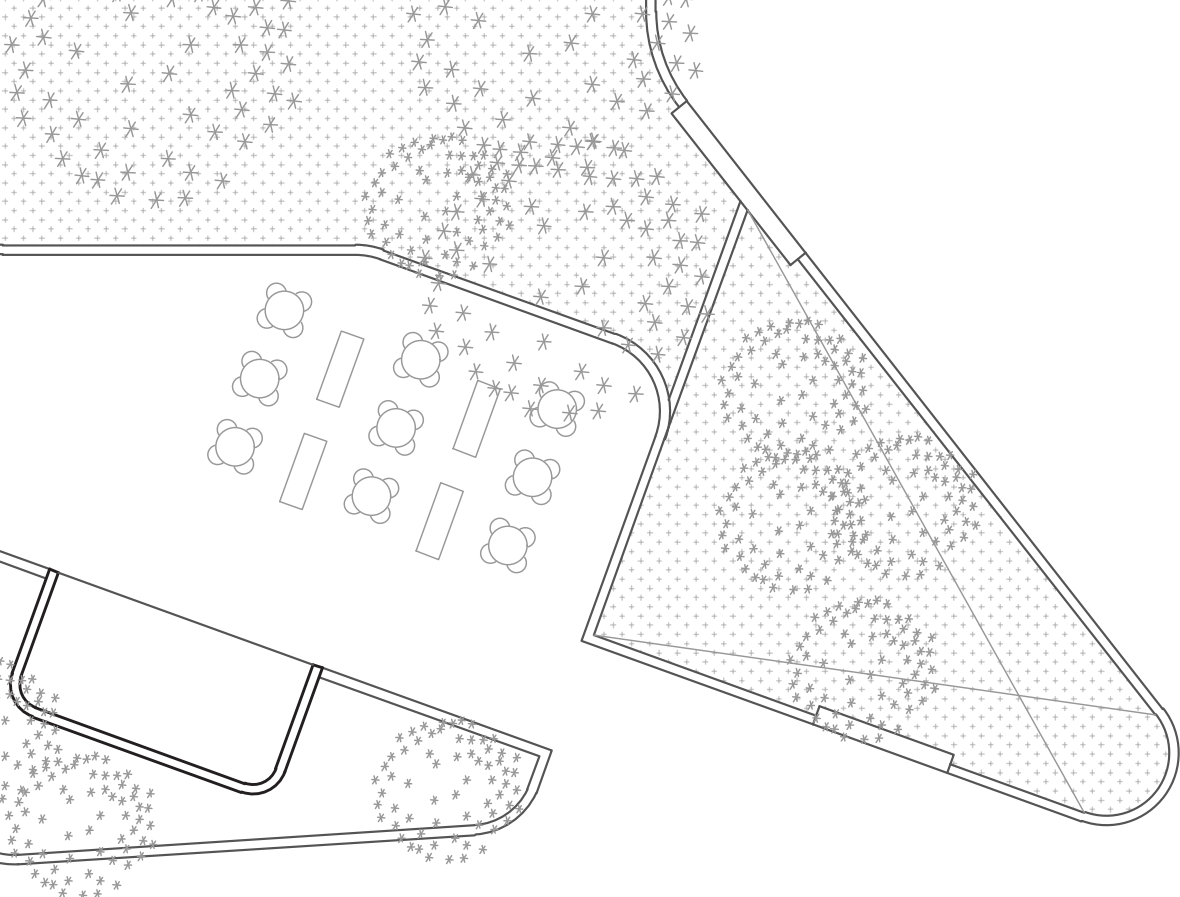


En consecuencia, las viviendas se entienden como espacios polivalentes capaces de dar respuesta a diversas situaciones y requerimientos. Los núcleos húmedos se agrupan para liberar mayor cantidad de superficie, a la vez de ahorrar costos y concentrar las instalaciones de servicios. Asimismo, estas áreas duras contienen los refuerzos estructurales de hormigón armado que dan soporte a todo el sistema.

Las divisiones internas son pensadas como tabiques livianos para facilitar su modificación a lo largo del tiempo evitando obras ruidosas y molestas. A través del uso de divisiones flexibles y móviles, aumenta el dinamismo de los espacios y la versatilidad de la vivienda.











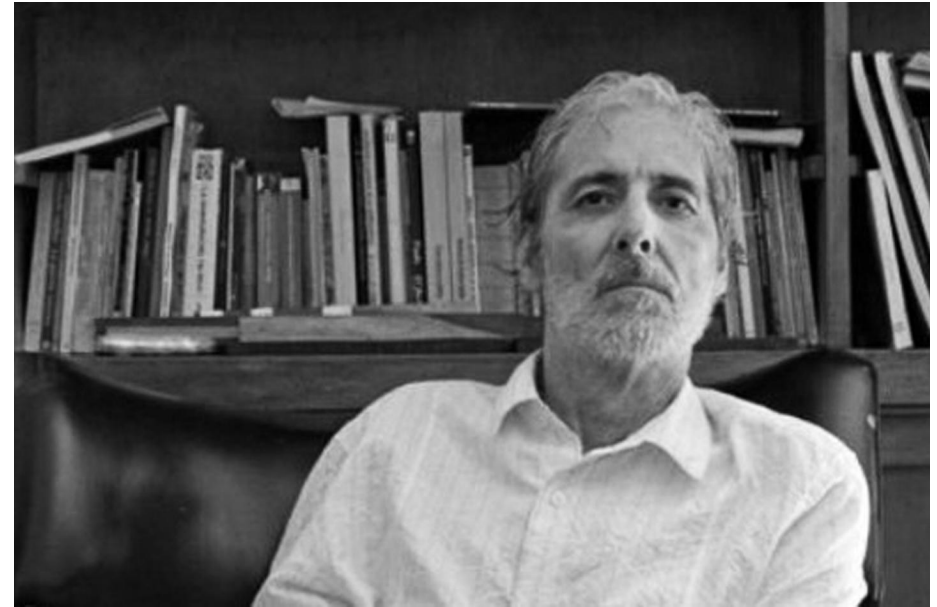
## Gestión y desarrollo

Esta propuesta tiene por objetivo generar un impacto social a escala urbana, que, a su vez, sea un incentivo y ejemplo de intervención para aplicar en los otros terrenos vacantes en el área central de Rosario. Es, sin dudas, una iniciativa que debe tomar el Estado para impulsar la reconversión del área central y alentar al resto de los actores a tomar acción en el mismo sentido, principalmente a los propietarios de los “suelos disponibles”.

En este caso, la administración pública deberá tomar el rol de gestor para llevar adelante la puesta en valor del sitio y ejecutar la construcción del proyecto. Deberá aliarse estratégicamente con diversas organizaciones sociales y actores del ámbito privado que fomenten inversiones para financiar los costos y brindar diversidad de ofertas en los locales comerciales.

De esta manera, primará el interés colectivo sobre el proyecto y la gestión del espacio público, alentando al intercambio de opiniones, la expresión de diversidades, la participación e inclusión de diferentes grupos sociales.

Las viviendas también deberán ser administradas por el ente público, para brindar acceso prioritario a las disidencias y evitar que sean captadas por las grandes concentraciones de capital. Se propone un sistema de cesión similar al comodato, que a su vez permita generar nuevas oportunidades a lo largo del tiempo.



*“Hay que ocupar el espacio público. La gente tiene que usar esos espacios, utilizar las veredas la mayor cantidad de tiempo posible. Por eso no tengo dudas de que la arquitectura debe tender a la función social. A crear espacios de encuentros, de movimiento, de interrelación. Y esto puede ayudar a curar las severas cuestiones de inseguridad que se sufre en esta parte del mundo”*

*(Rafael Iglesia - Entrevistas)*

## Conclusión

A modo de conclusión me gustaría destacar esta frase del arquitecto rosarino Rafael Iglesia (1952-2015), quien constituyó un movimiento fundamental para la activación de la arquitectura contemporánea argentina.

La figura del ser humano es fundamental en la concepción del espacio, ya que, sin ella, nuestra disciplina carece de sentido. Esta priorización no debe ser tomada como una individualidad del proyecto, sino que, al contrario, el aspecto social debe ser incorporado como una transversalidad en todas las categorías que las que impactará, pasando por las diferentes escalas de intervención y todas las percepciones posibles.

La arquitectura debe recuperar los puntos de contacto, lugares de encuentro y conexión, en los que la figura del otro sea mucho más importante y se promuevan las acciones que generan relación y comunidad. Los usos programáticos y las formas de concebir el espacio deben adaptarse a los nuevos modos de habitar, de producir y comunicarse. Negar los cambios y avances tecnológicos es una escasez que solo conducirá al fracaso. Detenerse, reflexionar y proponer nuevos escenarios es un camino de exploración que nos conducirá a una comunidad más inclusiva y justa para todos.



## Bibliografía

*Centros y espacios públicos como oportunidades.* Zaida Muxí, Jordi Borja.

*Ciudades para la gente.* Jan Gehl.

*Terra Fluxus.* James Corner.

*This is Hybrid.* A&T; Steven Holl.

*La ciudad como ecosistema.* Entrevista a Salvador Rueda

*La deriva del espacio público.* Zaida Muxí, Josep María Montaner.

*Muerte y vida de las grandes ciudades.* Jane Jacobs

*Herramientas para habitar el presente.* Zaida Muxí, Josep María Montaner, David H. Falagan.

*Los bajos de los edificios altos.* Marcelo Faiden.

*Documento de actualización del Plan Urbano Rosario 5+5.* Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

## Agradecimientos

A la universidad pública y su infinidad de caminos y oportunidades; al equipo docente que me ha guiado en este grato proceso de aprendizaje; y a familiares, amigxs y compañerxs que me han acompañado en este transitar.

