

UAI-UFLO-UCU
CIAU 1
I CONGRESO DE INVESTIGACION EN ARQUITECTURA&URBANISMO
19-20 de Noviembre de 2025

Auspicio de *Universidad Atlántida / Universidad Católica de Santa Fé / Universidad San Pablo de Tucumán / Universidad de Mendoza / Universidad Privada de Santa Cruz de la Sierra-Bolivia*

VIVIENDA COLECTIVA Y CIUDAD:INTERFAZ EN COTA CERO QUE APORTA VITALIDAD URBANA.EL CASO ROSARIO

Yanina Ciccero¹

Introducción

Los proyectos de vivienda colectiva construyen ciudad. La determinación espacio-morfológica y programática pública de las zonas de contacto de estos proyectos con la vida urbana, (Interfaz), es de alta relevancia porque es el lugar que posibilita la inclusión de actividades que dinamizan, potencian, y activan la vida urbana en el espacio público de la ciudad.

Esta investigación acoplada a cualidades del espíritu de nuestro tiempo, (Eliashev, 2023)², cuestiona los proyectos de vivienda colectiva mono-funcionales y/o cerrados. La producción de estos proyectos es multi-causal. En algunos casos, priman las decisiones del mercado inmobiliario, en donde la vivienda hoy en nuestra ciudad es un activo financiero (Barenboim, 2017)³ concentrado en sectores de alto poder adquisitivo, que provoca segregación urbana, a partir de la proliferación de conjuntos habitativos cerrados y privativos, tanto en áreas centrales como suburbanas. En otros casos, en donde se ha involucrado la obra pública, estos conjuntos mono-funcionales, han sido producto de las consecuencias de la aplicación indiscriminada de los diseños de la Carta de Atenas. Montaner, Muxi y Falagán (2011)⁴ sostienen que “la valoración de la calidad arquitectónica de la vivienda contemporánea se hace desde la óptica de su relación con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad”.

Por diferentes motivos, en nuestra ciudad, proliferan los conjuntos mono-funcionales y a veces, para colmo, cerrados, carentes de toda intermediación con la vida del espacio público urbano y de sus habitantes. El espacio Interfaz es el que aporta la posibilidad de incluir actividades soporte de la vida cotidiana de un barrio o comunidad que habita un contexto o entorno de cercanía. Su cualidad específica

¹ Profesora-Investigadora en UAI Rosario y en UNR y Doctoranda DAR UAI-UFLO-UCU Cohorte 2022-2023.

² Eliashev, Federico (2023). *Hiperproyectos. Arquitecturas para un nuevo zeitgeist*. AREA. FADU.UBA

³ Barenboim, Cintia (2017). *La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: el caso de la ciudad de Rosario, Argentina*. Papeles de Coyuntura, 43, 128-155. Recuperado de: www.papelesdecoyuntura.com

⁴ Montaner, Josep María; Muxi, Zaida y Falagán, David (2011) *Herramientas para Habitar el Presente. La Vivienda del Siglo XXI*. CP67.

es que debe integrarse a la lógica espacial y morfológica de la ciudad, debe producir los gradientes de ingresos a los diferentes niveles de privacidad de los conjuntos (públicos, comunes e íntimos), y por último deberá ser un espacio que incorpore la duración funcional en el tiempo para poder ser resiliente a diferentes contextos ampliados (de gestión, culturales, económicos, políticos, etc.), que pueden suscitarse durante la extensa vida útil de las edificaciones.

Antecedentes

El estado de la cuestión del tema, vincula reflexiones producidas desde diferentes tiempos, pero con el mismo objetivo: cuestionar la mono-funcionalidad del tema de la vivienda, apelando a recuperar la vitalidad del espacio público urbano. Se encuentran antecedentes sobre el tema, en las teorizaciones sobre el *espacio umbral* realizadas por el Team X, quienes concebían el concepto de nuevo hábitat, en el cual, “la arquitectura debía resolver las relaciones entre los habitantes, y, entre los habitantes y su entorno natural y construido”, (Gil Guinea, 2016)⁵; es antecedente también, el concepto de “ojos en la calle” de Jane Jacobs⁶, quien sostenía que la seguridad de una comunidad dependía de las actividades diurnas y nocturnas que promueven la vida urbana.

En la actualidad, distintos autores tratan el tema, y lo enfocan desde diferentes perspectivas. Algunos hacen énfasis en la necesidad de activar la cota cero con programa complementario a la vivienda, como expresó Koolhaas con su proyecto de reconversión en Bijlmermeer, Amsterdam (Rodríguez Martín, I. y Martín Domínguez, G., 2018)⁷; también la autora Fernández Per, se suma al tema de la activación programática, explicando que los *edificios híbridos* se caracterizan por la mezcla de usos dentro de un mismo proyecto; integrando diferentes programas, que a su vez tienen diferentes promotores, diferentes gestiones y, por supuesto, diferentes usuarios”. (Fernández Per, 2009)⁸. Otros autores se enfocan en establecer no sólo la necesidad de una cota cero activa, sino que complementan los estudios, considerando cuestiones morfo-tipológicas de relación entre la ciudad existente y los nuevos emprendimientos, para que éstos, puedan vincularse activamente y ser apropiados por los habitantes sin generar bruscos cambios de escala con los entornos urbanos construidos. Ejemplo de lo antes mencionado, es el caso de C. Portzamparc con su proyecto urbano de Massena Nord en París que plantea “una superación tanto de la manzana cerrada (y de sus revisiones nostálgicas), como del bloque abierto; es decir, propone la manzana abierta, para generar un nuevo tipo de calle, donde intenta conjugar las ventajas de cada uno de

⁵ Gil Guinea, L. (2016). Lugares intermedios. La “filosofía del umbral” en la arquitectura del Team X. Tesis Doctoral ETSAM, Madrid.

⁶ Jacobs, Jane (<1961>2020). Muerte y vida de las grandes ciudades. España: Capitán Swing Libros

⁷ Rodríguez Martín, I. y Martín Domínguez, G.,(2018) Activar el vacío de la ciudad moderna. OMA en Bijlmermeer, 1986. Revista Europea de Investigación en Arquitectura.

⁸ Fernández Per, Aurora. (2009). Híbrido vs. Condensador Social. Revista a+t nro 33-34.

los dos modelos anteriores”, (Carpio Pinedo, 2014)⁹. Por último, Faiden explicita cuestiones de adaptabilidad programática, morfológica y estructural, del proyecto moderno a la ciudad construida, y define el término “cota cero ampliada” (Faiden, 2015)¹⁰ como el espacio de transición entre la ciudad y los altos de la vida urbana, que no necesariamente es sólo la cota cero topográfica, sino que se expande hacia arriba o abajo, según la necesidad de complementariedad programática planteada.

Casos y Metodología

Para analizar el tema Interfaz se seleccionaron casos de *vivienda colectiva contemporánea* en Rosario, que presentaran algún avance de interés en los temas tratados y que fueran concebidos desde diferentes tipos de gestiones, tales como: *Edificio Condos Refinería* (FUNDAR, 2021), y *Edificio Costa Vía* (O’Bring, 2025), de gestión privada, y el *Edificio ProCrAr Tiro Federal* (proyecto en construcción paralizada actualmente), de gestión pública. Para profundizar conceptos de la investigación se indagaron previamente casos de *vivienda contemporánea internacional*; de este modo, se vincula el par: “pensar global y actuar local” (Fernández, 2018)¹¹; es decir, “abrir el espectro cultural del conocimiento global, para luego operar proyectualmente en contexto local, a partir de las condiciones de inserción física, de los materiales disponibles, y con las vinculaciones históricas, tipológicas, modos del habitar, relaciones sociales, y culturales, del espacio local de actuación”. Los conjuntos internacionales seleccionados fueron: *Compact-City* (Lalics, Spinadel, Blazica, 2001, Viena), *Conjunto Habitacional Jardim Edite* (MMBB+HF, San Pablo, Brasil, 2010), *154 Viv. + Programa mixto* (ONL Arquitectura, Barcelona, 2012), y *Departamentos con usos mixtos* (NUNC, París, 2015). Finalmente, para aportar conocimiento sobre antecedentes tipológicos locales, se seleccionaron para estudiar, algunos *conjuntos de vivienda colectiva históricos* de Rosario, tales como: *Galería Dominicis* (1925 - Calles: Corrientes y Urquiza); *Galería Rosario* (1952 - calles: Sarmiento/San Martín 800 - Arqs. J. y M. Solari Viglieno, R. Jiménez Rafuls, R. C. Candia, A. F. Fachini, J. Oudkerk); *Galería César* (1954 - Rioja 1150 - Arqs. Noguero, Rodríguez Nielsen, Ing. Brebbia).

La metodología de análisis tuvo como objetivo relacionarse lo más directamente posible con las lógicas proyectuales, es por eso que, las *Variables* elegidas presentan enunciaciones disciplinares. Además cabe mencionar que, el procedimiento para hacer evidente el dato buscado, fue el método gráfico, el cual es inescindible de nuestra acción disciplinar operativa proyectual. Las Variables son: *Variable 1: Relación espacio-morfológica de la parte (proyecto) con el todo*

⁹ Carpio Pinedo, José (2014) La manzana abierta de Portzamparc como tipología para el paisaje

urbano contemporáneo. Planur-e, 3.

¹⁰ Faiden, Marcelo (2015). *Los bajos de los edificios altos*. Tesis Doctoral UPC, Barcelona.

¹¹ Fernández, Roberto (2018) Fernández, R. (2018). *Teoría e Historia del proyecto arquitectónico y urbano moderno*. Cap7: Vivienda y proyecto. Apuntes retro-prospectivos sobre el Housing. CAEAU. 2018. Recuperado de: chrome-

extension://efaidnbmnnnibpccajpcglclefindmkaj/https://caeau.com.ar/wp-content/uploads/2018/04/TEORIA-E-HISTORIA-DEL-PROYECTO-ARQUITECTONICO-Y-URBANO-MODERNO_Fernandez.pdf

(*ciudad construida*), en donde se intenta medir la sintonía fina del proyecto con su inserción física, para definir si se integra o no, a la lógica de la ciudad construida; *Variable 2: Límites y transiciones de la cota-cero ampliada*, que indagará cómo se proyecta el espacio Interfaz en relación a la espacialidad de la cota cero ampliada y sus transiciones desde la vida más pública, hacia los comunes e íntimos; y finalmente, *Variable 3: Flexibilidad espacial de la cota cero ampliada*, para medir posibilidades de resiliencia temporal de este espacio Interfaz a partir de indagar la flexibilidad espacial que presenta. Se menciona además que, el análisis de las *Variables* se realizó según *Indicadores* y *Ponderaciones* establecidas, para aumentar la rigurosidad de la observación y facilitar la interpretación. Por último, se agregó una *Variable 0*, con datos generales de la intervención: FOS/FOT, ubicación en el contexto inmediato, y modelos de gestión.

Análisis comparativo de dos casos de Rosario respecto de la Interfaz.

En esta primera parte se analizarán dos casos para compararlos y poder extraer algunas conclusiones, respecto de la presencia de un espacio programático intermedio entre la ciudad y la vida común íntima de estos conjuntos. Son dos casos de Rosario, de vivienda contemporánea: el primero, *Condos Refinería* de gestión privada, y el segundo: Pro.Cre.Ar *Tiro Federal*, de gestión pública.

Según se advierte en la (Figura 1), el proyecto de gestión privada, se ubica en una manzana completa de 8000m² de Barrio Refinería, con un frente principal sobre calle Vélez Sarsfield; arteria importante, que vincula Puerto Norte con la zona Norte de la Ciudad. Este proyecto se selecciona por ser un nuevo emprendimiento de vivienda colectiva de gestión privada, que se relaciona de manera adecuada con la ciudad construida, tanto desde su conformación espacio-morfológica, como desde su propuesta programática. Morfológicamente propone conformar una nueva manzana de escala acorde con el entorno barrial; alcanza un FOS 0.5 y FOT 2.5. Y, desde el punto de vista programático, el conjunto hibrida el programa de viviendas con locales comerciales sobre calle Vélez Sarsfield, logrando una activación de movimiento en la calle, llegando a representar el programa complementario un 7.5% de la totalidad de m² de la planta baja, y un 3% de la totalidad de m² construidos del conjunto. Presenta como punto débil, sin embargo, la ausencia de ingresos a las viviendas por las restantes calles del perímetro, al concentrar un único ingreso por calle Vélez Sarsfield; situación que desactiva la posibilidad de movimientos de personas o frentes vivos sobre el resto del perímetro del lote y lo torna por esto, inseguro. Si vemos los indicadores y sus ponderaciones, de las fichas 2, 3 y 4, es evidente que presenta mejor resultado, respecto de la inserción urbana. Respecto de la hibridación programática, su planteo es aceptable, considerando su carácter privado; aunque algo limitado en espacio y proporciones. Por último, y atentos a considerar la flexibilidad posible de los espacios de locales, se concluye que son muy pequeños y no admiten en general, otra posibilidad de uso. De este modo, se podría considerar, que existe presencia de una Interfaz ciudad-vivienda en este conjunto, mejor resuelta a nivel espacio-morfológica; aceptable en cuanto a niveles de hibridación y menos pasible de resiliencia temporal futura a cambios programáticos.

Observamos ahora, el emprendimiento Pro.Cre.Ar Tiro Federal; el mismo es una lonja entre medianeras, que se extiende desde el Bv. Rondeau hasta las vías hacia el oeste, y que es atravesada en su recorrido por 3 calles que lo cruzan. Ocupa en total casi 30.000m² de superficie de terreno asignado. Para el análisis se trabajará con la Unidad 2, indicada en color rojo en Ficha 2. La intención del proyecto es asentar bloques de viviendas sobre un parque lineal público, que tiene programa complementario en cota cero en las Unidades: 1 (frentista al Bv. Rondeau), y 2, lindera a la 1, hacia el oeste. Si analizamos específicamente la Unidad 2, para poder limitar y profundizar la observación, los bloques son en L, y se alinean a las medianeras. La parte del bloque en L que se alinea paralela a la medianera, se separa de ésta para alojar un espacio de estacionamiento con una calle manda peatón; este bloque tiene en su cota cero, los halles de ingreso a las unidades superiores y aloja programa complementario. El bloque de la L perpendicular a la medianera, se desmaterializa en cota cero, liberando la planta baja, y dejando un espacio cubierto pero abierto al parque lineal. Esta intención del proyecto de ubicar bloques en un espacio público es netamente moderna, y provoca algunos problemas de inserción del proyecto, y de desajustes entre los espacios públicos y comunes-íntimos; ya que, el espacio público representa un 95% de la totalidad de la cota cero, y un 60% del total de m² construidos del conjunto; este espacio excesivo adjudicado a lo público, con carencia de transiciones hacia espacios abiertos o cubiertos comunes de los conjuntos, provoca descontrol de los límites del proyecto y la posible consiguiente sensación de inseguridad para ingresar a las viviendas. Esta intención proyectual, de diseminar bloques aislados sobre un parque verde, provocó que el proyecto presente un FOS muy bajo (de 0.15); el FOT es de 1.6 (también bajo considerando la hipótesis de densificar a partir de placas o torres más altas). Además, no existe programa complementario en los bloques de las Unidades 3 y 4, lo que provoca que el parque no se encuentre activado en toda su longitud. En síntesis, podríamos argumentar que este proyecto no presenta una Interfaz entre la vida pública de la ciudad y los espacios comunes e íntimos del habitar del conjunto. Este proyecto debería incorporar algunas reflexiones respecto de la conformación de espacios urbanos, que delimiten y transicionen adecuadamente desde la vida urbana, hacia la vida íntima común y privada. Además, si bien la cota cero, se hibrida como soporte de la vida cotidiana y común del conjunto, el proyecto no controla sus límites con eficacia, y genera espacios inseguros y difíciles de cuidar.

De este modo, y en referencia al tema que nos ocupa, parecería existir un desequilibrio entre ambas propuestas. La de gestión privada, presenta una Interfaz aceptable: conforma una nueva manzana, mejora los índices de edificabilidad, controla las transiciones entre la vida pública y el conjunto, pero limita los espacios complementarios, y desactiva ingresos por calles perimetrales, provocando cierta inseguridad. Mientras que, la segunda propuesta, de gestión pública, no propone una Interfaz entre espacio público y vivienda: presenta una muy baja densidad, y apuesta a vivir en un parque público, de dudosa posibilidad de mantenimiento por sus enormes dimensiones, y de dificultad de activación, ya que no presenta programas complementarios en toda su longitud.

Obra	Condos Refinería - Vélez Sársfield 510 - Rosario // FUNDAR - 2021	Pro.Cre.Ar. Tiro Federal (en construcción 50% - obra paralizada)
Variable 0 Ubicación Contextual		
Indicador	Medición	Medición
m2 lote	6300	6300m2
FOS / FOT proyecto	FOS: 0.5 / FOT: 2.5	FOS 0.15 / FOT: 1.6
Valores de fricción del lote	Alto	Alto
Modelo de gestión	Privada	Pública

Ficha 1

Obra	Condos Refinería	Pro.Cre.Ar. Tiro Federal
Variable 1: Relación espacio-morfológica entre la parte (edificio) y el todo (ciudad)		
Indicador	Ponderación 1 a 4	Ponderación 1 a 4
Relación con la/s fachada/s urbana/s	4	2
Relación con linderos - medianeras	no aplica	2
Adaptación de la escala con linderos	3	3

Ficha 2

Obra	Condos Refinería	Pro.Cre.Ar. Tiro Federal
Variable 2: Límites de la Cota Cero Ampliada		
Indicador	Ponderación 1 a 4	Ponderación 1 a 4
División y secuenciación de ingresos públicos y comunes-privados en cota cero	2	2
Espacio Público.% asignado en cota cero (abierto y cubierto)	2— 7.5%	1 — 95%
Ampliación de cota cero pública. % en metros construidos totales.	2— 3%	1— 60%

Ficha 3

<i>Obra</i>	Condos Refinería	Pro.Cre.Ar. Tiro Federal
Variable 3: Flexibilidad espacial en el tiempo de cota cero ampliada		
Indicador	Ponderación 1 a 4	Ponderación 1 a 4
Estructura posibilitante	1	
Servicios nucleados	1	
Sistema circulatorio posibilitante	1	

Ficha 4

Aportes de la mirada ampliada internacional y la mirada histórica local

Para aportar a estas reflexiones sobre espacios Interfaz entre la vida pública y la vida común-íntima de los conjuntos habitativos, se intentará ampliar las observaciones hacia casos paradigmáticos de vivienda colectiva híbrida: uno internacional contemporáneo (*Viviendas y equipamientos en París 18 - NUNC Architectes - 2015*) y el otro, local histórico (*Galería Rosario - Solari Viglieno - Jiménez Rafuls - Candia - Fachini - Oudkerk / 1952*). El objetivo es indagar en el caso internacional, las decisiones proyectuales que definen a su espacio Interfaz, estudiando relaciones urbanas, hibridación programática y transiciones de la cota cero. Y, respecto del caso local histórico, la intención es hacer evidente, algunas resoluciones disciplinares resilientes; por ejemplo, la utilización del recurso de la base urbana, como un mecanismo Interfaz que mejora la conformación y relación con la ciudad construida, a la vez que se convierte en recinto propicio por escala, dimensiones y ubicación, para operar como espacio programático híbrido entre el conjunto y la ciudad.

Si analizamos las *Viviendas y equipamientos en París 18 - NUNC Architectes - 2015*, observamos un conjunto que conforma una nueva pequeña manzana completa de 2000m². Posee un FOS 1, ya que proyecta un basamento programático híbrido de cota cero completa, sobre el cual se elevan 4 torres, hasta alcanzar un FOT de 3.5 totales. El basamento aloja programas complementarios a la vida cotidiana: guardería de niños, un supermercado, etc. Sobre el basamento, una nueva cota cero en altura, es un patio de los espacios comunes íntimos de las 4 torres habitativas. El ingreso a cada una de las 4 torres se realiza desde la cota cero, con halles individuales, con clara diferenciación de los ingresos públicos. Es decir, existen gradientes y transiciones bien reguladas entre la vida pública y la vida común - íntima del conjunto.

Por otro lado, la *Galería Rosario de Solari Viglieno - Jiménez Rafuls - Candia - Fachini - Oudkerk de 1952*, se ubica en un terreno lineal, pasante desde las calles Sarmiento a San Martín, entre la Peatonal Córdoba y la calle Rioja. Si bien los 2 terrenos considerados son bien diferentes, ambos proyectos poseen análogos

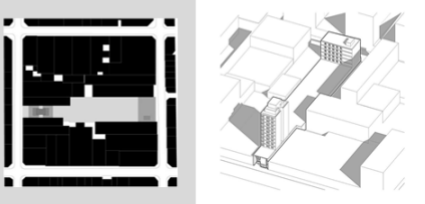
indicadores: lote de 2000m², FOS 1 (por presencia también de un basamento público) y FOT de 3.5. En el caso de la Galería Rosario, 2 torres (una con frente a calle Sarmiento y la otra con frente a calle San Martín), se elevan sobre la base pública y contienen las viviendas. Los ingresos a las viviendas se realizan por halles desde la planta baja, con diferenciación clara de los paseos públicos. Respecto del proyecto contemporáneo, la Galería desperdicia la oportunidad de que la cubierta del basamento sea accesible. De todos modos, este edificio representa la utilización de una base como mecanismo de adaptación de la nueva densidad urbana al contexto construido de la época; es decir, es un mecanismo disciplinar morfológico - urbano, que a su vez, permite adecuadamente incorporar programa complementario; en definitiva, es un espacio Interfaz, considerado resiliente por presentar una estructura portante y de espacios posibilitantes que puede alojar diferentes tipos y escalas de programas cambiantes en el tiempo.

Por último, podemos agregar que, en ambos proyectos, el porcentual de asignación a programa complementario asciende en cota cero al 100% del lote, pero se encuentra siempre controlado, ya que son todos espacios cubiertos activados con programas complementarios; y si consideramos los m² totales construidos, el proyecto en París asigna el 30% de los m² totales a programas complementarios en cota cero, y en la Galería Rosario, este porcentaje se eleva al 45% de los metros cuadrados totales construidos. Es interesante destacar, que ambos proyectos poseen gestiones diferenciales: el de París es un proyecto gestado desde Hábitat Paris, que es una entidad pública que construye y coordina la asignación de Vivienda Protegida a sectores de menores recursos; mientras que el segundo caso, es de gestión privada.

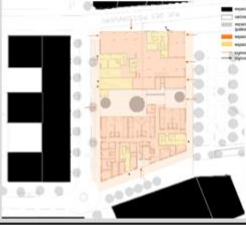
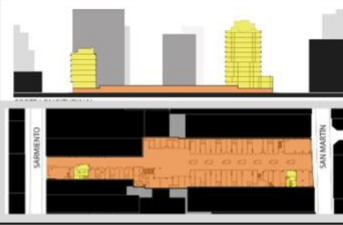
En síntesis se podría decir que, ambos proyectos comparten un mismo mecanismo proyectual: crear una Interfaz a modo de base urbana de programa complementario, que no sólo adecúa y calibra la nueva densidad en altura con la lógica formal de la ciudad construida, sino que además, controla los límites y transiciones entre la vida pública urbana y la vida común íntima de los habitantes en altura, propiciando a su vez, la vitalidad de la vereda, al alojar posibles programas soporte de la vida cotidiana. El mecanismo proyectual en ambos casos es análogo, y el programa a alojar difiere producto de las distintas gestiones que los administran. De este modo, se demuestra que, si los mecanismos proyectuales de concepción de los espacios Interfaz son correctos y adecuados, los programas podrían cambiar en el tiempo, producto de alternancias de gestión o modificaciones de entornos ampliados (económicos, sociales, políticos, etc.), sin alterar necesariamente la conformación y las transiciones definidas entre la vida pública y la vida común - íntima del proyecto.

<i>Obra</i>	Departamentos con usos mixtos. (NUNC / París / 2015) París	Galería Rosario – (1952) Solari Viglieno, Jiménez Rafuls, Candia, Fachini, J. Oudkerk;	
Variable 0 Ubicación Contextual			
Indicador	Medición	Medición	
m2 lote	2000m2	2170m2	
FOS / FOT proyecto	FOS: 1 / FOT: 3,5	FOS 1 / FOT 3,5	
fricción del lote	Alto	Alto	
Modelo de gestión	Pública – París Habitat – Vivienda Protegida	Privada	

Ficha 5

<i>Obra</i>	Departamentos con usos mixtos. (NUNC / París / 2015) París	Galería Rosario – (1952) Solari Viglieno, Jiménez Rafuls, Candia, Fachini, J. Oudkerk;
Variable 1: Relación espacio-morfológica entre la parte (edificio) y el todo (ciudad)		
Indicador	Ponderación 1 a 4	Ponderación 1 a 4
Relación con la/s fachada/s urbana/s	4	4
Relación con linderos - medianeras	no aplica	4
Adaptación de la escala con linderos	4	4

Ficha 6

<i>Obra</i>	Departamentos con usos mixtos. (NUNC / París / 2015) París	Galería Rosario – (1952) Solari Viglieno, Jiménez Rafuls, Candia, Fachini, J. Oudkerk;
Variable 2: Límites de la Cota Cero Ampliada		
Indicador	Ponderación 1 a 4	Ponderación 1 a 4
División y secuenciación de ingresos públicos y comunes-privados en cota cero	4	4
Espacio Público.% asignado en cota cero	100%	100%
Ampliación de cota cero pública. % en metros construidos totales.	30%	42%

Ficha 7

Obra	Departamentos con usos mixtos. (NUNC / París / 2015) París	Galería Rosario – (1952) Solari Viglieno, Jiménez Rafuls, Candia, Fachini, J. Oudkerk;
Variable 3: Flexibilidad espacial en el tiempo de cota cero ampliada		
Indicador	Ponderación 1 a 4	Ponderación 1 a 4
Estructura posibilitante	4	4
Servicios nucleados	2	2
Sistema circulatorio posibilitante	3	3

Ficha 8

Vigencia del tema Interfaz en la dinámica actual de construcción de la ciudad

Se espera que este trabajo pueda aportar al debate sobre qué tipo de ciudad se piensa y se construye, cuando se toman decisiones proyectuales y de organización administrativa, regulatoria, económica, etc., respecto de la conformación o no, de un espacio Interfaz entre ciudad y edificio habitativo. Se desprende también de lo expuesto que, cuanto más grande es el lote disponible, más influirá y condicionará sus entornos barriales inmediatos, tanto desde el punto de vista espacio-morfológico, como programático. De este modo, y como se expresó al inicio de este escrito, nuestra ciudad se ha visto atravesada en los últimos veinte años por una gran inversión en el mercado inmobiliario. Gran parte de esta inversión se realizó en terrenos públicos de gran magnitud, ubicados en sitios estratégicos frente al río, producto de la desafectación ferro-portuaria de la ciudad, como el caso de Puerto Norte. Estos desarrollos fueron regulados a partir de Convenios Urbanísticos entre el Estado y los desarrolladores, que estipularon los derechos y obligaciones de las partes. De este modo, y de acuerdo al mismo, se consignó que ingresara al Fondo Nacional de Tierras el 15% de la superficie del lote, para destinar un 10% a espacio verde público y un 5% a equipamiento complementario público (a realizar en otro sitio a definir), más la ejecución de los trazados de infraestructuras viales del parque. (Barenboim, 2015)¹².

De este modo, los desarrolladores tuvieron la potestad de privatizar completamente el acceso al lote y comprometió la calidad urbana de todo el entorno, ya que el Convenio no determinó que estos equipamientos públicos complementarios se realizaran en el mismo predio. De haberse incluido esa cláusula y considerando, por ejemplo, los indicadores aplicados a la *Unidad de Gestión 5 Delfines Guaraní, Nordlink y Torre Embarcadero (Inversiones y Mandatos S.A.)*, que, sobre un lote público de 7000m², se trabajó con un FOS de 0.1 y un FOT de 4.5 (alcanzando los 30.000m² construidos en 2 torres de 42 niveles cada una), hubiera dado lugar a la

¹² Barenboim, Cintia (2015). *Análisis de los instrumentos de regulación urbana empleados en Puerto Norte y sus áreas de influencia, en Rosario, Argentina*. Revista Ciudades, Estados y Política. Universidad Nacional de Colombia.

incorporación de 700m² de espacio público abierto y 300m² de espacio público cubierto. Esta incidencia, es del 3.5% si consideramos la relación que establece contra los 30.000m² construidos totales. Este indicador se equipara con el estipulado por la empresa *FUNDAR en Condos Refinería* para asignar a locales comerciales. Esta discusión se torna vigente cuando todavía está por determinarse el destino de las Unidades de Gestión 3 y 7 de Puerto Norte.

Para aportar a este debate desde el punto de vista proyectual, se compara lo antes mencionado para la Unidad de Gestión 5 Torres Dolfinos, con una propuesta realizada en el Taller(en)Contexto de Proyecto Arquitectónico a mi cargo en FAPyD-UNR, por las estudiantes de Proyecto Final de Carrera, Soledad Piccolini y Guadalupe Fernández. Las estudiantes plantean un desarrollo de vivienda colectiva sobre una Interfaz de equipamiento complementario en la Unidad de Gestión nro. 3 de Puerto Norte. El proyecto, plantea sobre un lote de 8500m² un FOS de 0.4 y FOT de 3. Asignando toda la cota cero a una Interfaz de programa público complementario (3400m²), con una incidencia del 10% en la totalidad de m² construidos.

Unidad de Gestión 5 - Torres Dolfinos Arq. Pantarotto - Empresa Constr. Lattuca	Unidad de Gestión 3 Taller (en) Contexto PFC - FAPyD - UNR. Tutora: Yanina Ciccero Alumnas: Soledad Piccolini y Guadalupe Fernández
	
	

Ficha 10

Algunas reflexiones finales

Este trabajo intentó abordar el tema de la necesidad de la inclusión de un espacio Interfaz entre la vida pública urbana y los espacios comunes-íntimos de los conjuntos habitativos, que pueda resolver las transiciones espacio-morfológicas con el entorno inmediato de inserción y que ubique además, programa complementario que active la vida de la vereda. Se intentó demostrar esta hipótesis, a partir de incluir una serie de dibujos analíticos de proyectos, con una metodología gráfica establecida con Variables, Indicadores y Ponderaciones, de modo de que las interpretaciones surgidas del trabajo, pudieran asentarse sobre algunas deducciones cuantitativas.

Las sucesivas comparaciones entre pares de proyectos, fueron aportando diferentes aristas y miradas al problema tratado, haciendo relevante su importancia en la construcción y activación de los entornos urbanos. Se demuestra asimismo, que la importancia del tema crece, en relación directa con la escala del proyecto, su densidad, su localización en tierras públicas y/o su ubicación cercana a valores de centralidad urbana presentes o futuras.

Finalmente, estas reflexiones quedan abiertas a debate, a la luz de los nuevos posibles emprendimientos a construirse en la Ciudad de Rosario, en lotes de oportunidad, que responden a las características antes mencionadas.

Bibliografía

Barenboim, C. A. (2017). *La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: el caso de la ciudad de Rosario, Argentina*. Papeles de Coyuntura, 43, 128-155. Recuperado de: www.papelesdecoyuntura.com

Barenboim, C. A. (2020). *Principales instrumentos de financiamiento público. El acceso a la vivienda propia en los sectores medios y medio-bajos en Rosario*. Estudios del Hábitat. FAU. La Plata.

¹Barenboim, Cintia (2015). *Análisis de los instrumentos de regulación urbana empleados en Puerto Norte y sus áreas de influencia, en Rosario, Argentina*. Revista Ciudades, Estados y Política. Universidad Nacional de Colombia.

Borja, J. y Muxi, Z. (2003). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Electa. Barcelona.

Carpio Pinedo, José (2014) *La manzana abierta de Portzamparc como tipología para el paisaje urbano contemporáneo*. Planur-e, 3.

De Stefani, P. (2009). *Reflexiones sobre los conceptos de espacio y lugar en la arquitectura del siglo XX*. DU&P. Universidad Central de Chile.

Eliashev, Federico (2023). *Hiperproyectos. Arquitecturas para un nuevo zeitgeist*. AREA. FADU.UBA

Espinosa, S. (2014). *Entrevista a David Harvey*. Revista digital *Marxismo crítico*.

<https://marxismocritico.com/2014/11/14/>

Faiden, M. (2015). *Los bajos de los edificios altos*. Tesis Doctoral.UPC, Barcelona.

Fernández, R. *Teoría e Historia del proyecto arquitectónico y urbano moderno*. DAR. Cap7: *Vivienda y proyecto. Apuntes retro-prospectivos sobre el Housing*.

Fernández de Luco, M. (2010). *Las otras escalas...todas las escalas*. Revista 041 , 5 :Otras dimensiones. Colegio Arquitectos de Rosario.

Fernández Per, A. (2009). *Híbrido vs. Condensador Social*. Revista a+t nro 33-34.

Fernández Per, A. y Mozas, J. (2017). *Del edificio híbrido al edificio complejo*. Urban-Think Tank. Fábrica de Cultura BAQ. Barranquilla. Colombia.

García Hermida, A. y Rivera, D. (2019). *Entrevista Vittorio Magnano Lampugnani*. Teatro Marítimo, 7, p.59-81.

Ghel, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Infinito, Buenos Aires.

Gil Guinea, L. (2016). *Lugares intermedios. La "filosofía del umbral" en la arquitectura del Team X*. Tesis Doctoral ETSAM, Madrid.

Jacobs, Jane (<1961>2020). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. España: Capitán Swing Libros

Juárez Chicote, A. y Rodríguez Ramírez, F. (2014). *El espacio intermedio y los orígenes del Team X*. Proyecto, progreso, arquitectura. 11. Universidad de Sevilla.

Lynch, K. (2008 <1959>). *La imagen de la ciudad*. Gilli.Barcelona.

Muxí Martínez, Z. y Gutiérrez Valdivia, B. (2011). *Apuntes sobre Jane Jacobs*. Colección Entrelíneas.

Muxí Martínez, Z. (2019) *Aplicación de la perspectiva de género al urbanismo y la arquitectura. Experiencias a escala regional y municipal en Cataluña*. Revista CyTET Vol 52-203. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España.

Montaner, J. M., Muxi, Z. y Falagán, D. (2011) *Herramientas para Habitar el Presente. La Vivienda del Siglo XXI*. UPC, Barcelona.

Montaner, J. M. (2015) *La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*. Reverté. Barcelona.

Oliveras, J. (2018). *Manzana Abierta*. ISUF-H 2018 II Congreso Internacional Ciudad y formas urbanas: perspectivas transversales.

Pelayo González-Torre, A. (2019) *La globalización en Boaventura de Sousa Santos. El papel de la Epistemología del Sur y de América Latina*. Épica y libertades. 40. Época II. Universidad de Cantabria.

Portzamparc, Christian (2004) *The Open Block. Housing in the City*. Architecture+Urbanism 407. Tokio.

Rodríguez Martín, I. y Martín Domínguez, G. (2018) *Activar el vacío de la ciudad moderna. OMA en Bijlmermeer, 1986*. Revista Europea de Investigación en Arquitectura.

Rowe, C., Koetter, F. (1998 <1976>) *Ciudad Collage*. Gilli. Barcelona.

Zamler, D. (2020) *Interpretación de formas de apego y concepciones proyectuales en espacios recreativos de Rosario*. CAEAU.