

A&P

continuidad

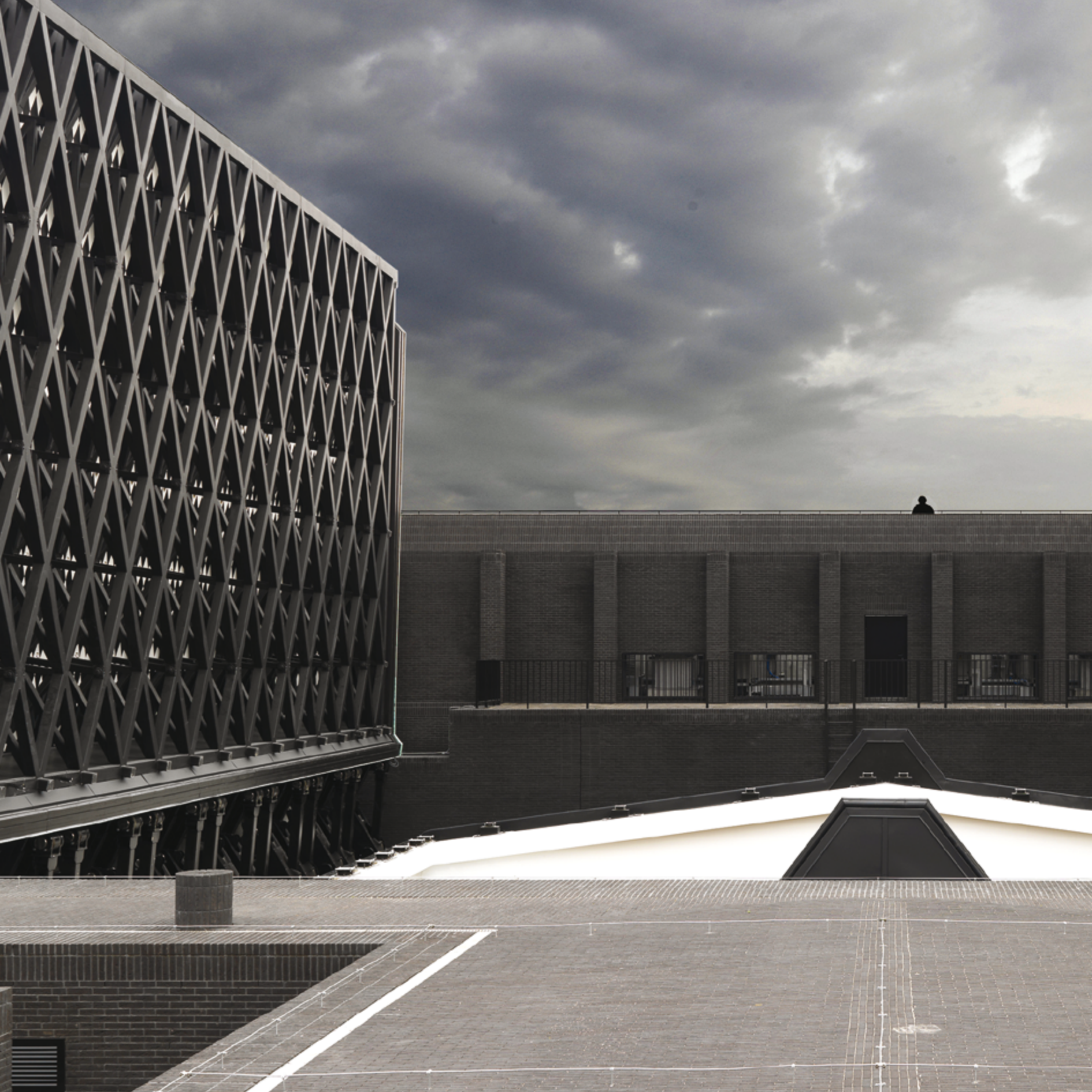
Publicación temática de arquitectura
FAPyD-UNR

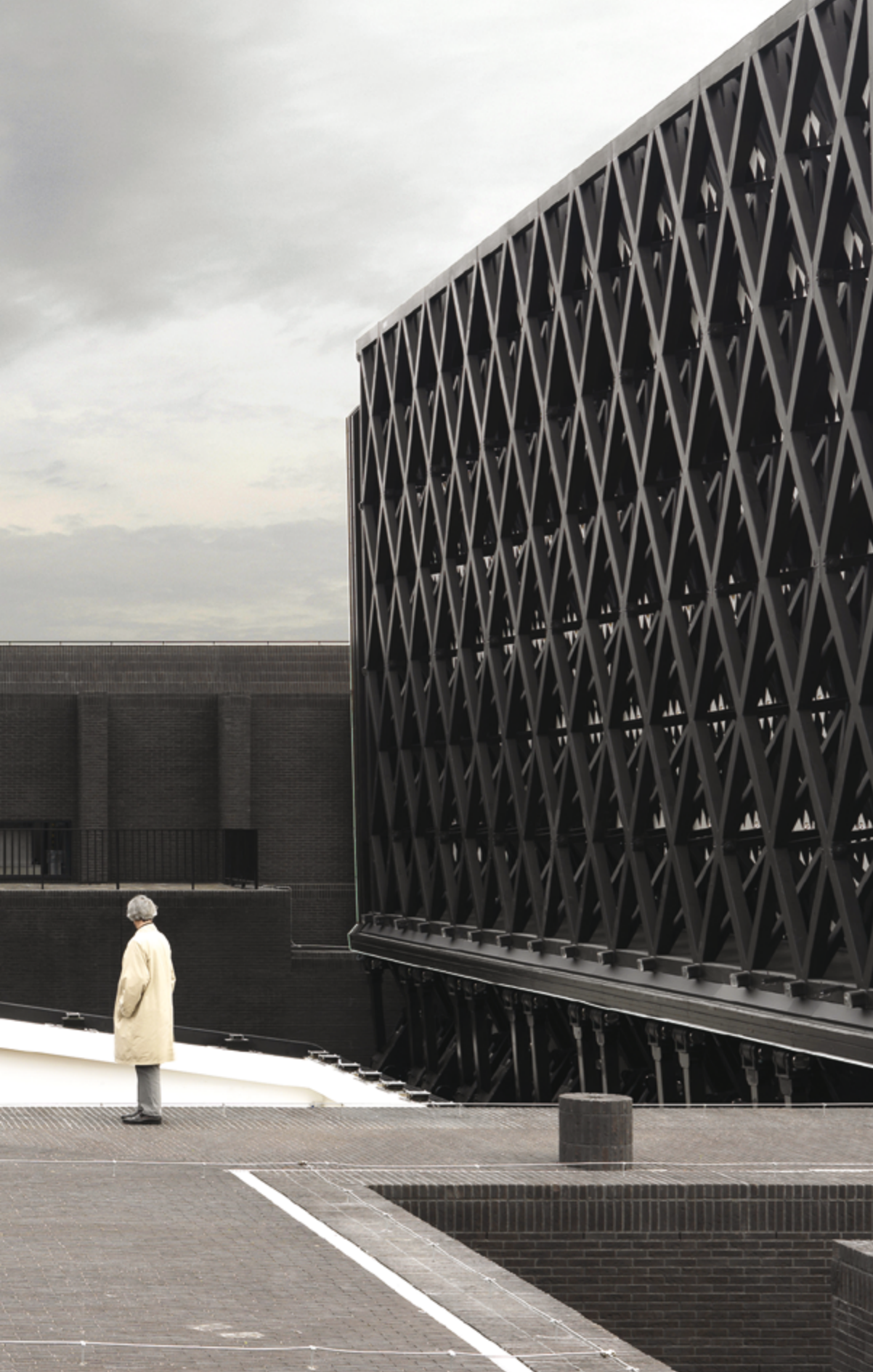
ARQUITECTURA Y CIUDAD: PAISAJES



N.07/4 DICIEMBRE 2017

[E. VIOLLET-LE-DUC / F. PITTALUGA] [B. IVELIC / M. BARRALE] [P. MANGADO / N. CAMPODONICO] [F. GIUSTA]
[F. SBARRA] [A. MOLINE Y R. DE GREGORIO] [S. PONTONI Y M. L. FERNÁNDEZ] [C. RAINERO] [P. VICENTE]
[B. ALBRECHT] [A. FERLENGA]





FAPyD
FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

N.07/4 2017
ISSN impresa 2362-6089
ISSN digital 2362-6097

revista

A&P

continuidad

Publicación semestral de Arquitectura
FAPyD-UNR



UNR Universidad
Nacional de Rosario



Imagen de tapa :
Vista desde la terraza
del techo con las "alas"
abiertas, cota +12.00
metros, Teatro Isabelino
Imagen cedida por el
Arq. F. Giusta

latindex



ISSN impresa 2362-6089
ISSN digital 2362-6097

A&P Continuidad
Publicación semestral de arquitectura

Director A&P Continuidad
Dr. Arq. Gustavo Carabajal

Coordinación editorial
Arq. Ma. Claudina Blanc

Secretario de redacción
Arq. Pedro Aravena

Corrección editorial
Lic y Prof. en Letras Ma. Florencia Antequera

Traducciones
Prof. Patricia Allen

Diseño editorial
Lic. Catalina Daffuncho
Dirección de Comunicación FAPyD

Comité editorial
Arq. Ma. Claudina Blanc
Arq. Nicolás Campodonico
Dr. Arq. Gustavo Carabajal
Dr. Arq. Daniela Cattaneo
Dr. Arq. Jimena Cutruneo
(FAPyD-UNR)

Comité científico
Julio Arroyo (FADU-UNL. Arquisur Revista)
Renato Capozzi (FA-USN Federico II)
Fernando Diez (FA-UP. Revista SUMMA)
Manuel Fernández de Luco (FAPyD-UNR)
Héctor Floriani (CONICET. FAPyD-UNR)
Sergio Martín Blas (ETSAM-UPM)
Isabel Martínez de San Vicente (CONICET.
CURDIUR-FAPyD-UNR)
Mauro Marzo (IUAV)
Aníbal Moliné (FAPyD-UNR)
Jorge Nudelman (FADU-UDELAR)
Alberto Peñín (ETSAB-UPC. Revista Palimpsesto)
Ana María Rigotti (CONICET. CURDIUR-FAPyD-UNR)
Sergio Ruggeri (FADA-UNA)
Mario Sabugo (IAA-FADU-UBA)
Sandra Valdetaro (FCPyRI-UNR)
Federica Visconti (FA-USN Federico II)

A&P *Continuidad* fue reconocida como revista científica por el Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca (MIUR) de Italia, a través de las gestiones de la Sociedad Científica del Proyecto.

A&P *Continuidad* fue incorporada al directorio de revistas de ARLA (Asociación de Revistas Latinoamericanas de Arquitectura).

El contenido de los artículos publicados es de exclusiva responsabilidad de los autores; las ideas que allí se expresan no necesariamente coinciden con las del Comité Editorial.
Los editores de A&P *Continuidad* no son responsables legales por errores u omisiones que pudieran identificarse en los textos publicados.

Las imágenes que acompañan los textos han sido proporcionadas por los autores y se publican con la sola finalidad de documentación y estudio.

Los autores declaran la originalidad de sus trabajos a A&P *Continuidad*; la misma no asumirá responsabilidad alguna en aspectos vinculados a reclamos originados por derechos planteados por otras publicaciones. El material publicado puede ser reproducido total o parcialmente a condición de citar la fuente original.

Agradecemos a los docentes y alumnos del Taller de Fotografía Aplicada la imagen que cierra este número de A&P *Continuidad*.

Institución editora
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Riobamba 220 bis | +54 341 4808531/35
2000 - Rosario, Santa Fe, Argentina

aypcontinuidad01@gmail.com
aypcontinuidad@fapyd.unr.edu.ar
www.fapyd.unr.edu.ar

Universidad Nacional de Rosario

Rector
Héctor Floriani

Vicerector
Fabián Bicciré

**Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño**

Decano
Adolfo del Rio

Vicedecana
Ana Valderrama

Secretario Académico
Sergio Bertozzi

Secretaria de Autoevaluación
Bibiana Ponzini

Secretario de Asuntos Estudiantiles
Damián Villar

Secretario de Extensión
Lautaro Dattilo

Secretaria de Postgrado
Jimena Cutruneo

Secretaria de Ciencia y Tecnología
Bibiana Cicutti

Secretario Financiero
Jorge Rasines

Secretaria Técnica
María Teresa Costamagna

Director General de Administración
Diego Furrer

Próximo número :

ARQUITECTURA Y MAESTROS: REVISITANDO A LE CORBUSIER
Julio 2018, Año V - N°8 / on paper / online

ÍNDICE

Presentación

06 » 07

Gustavo Carabajal

Reflexiones de maestros

08 » 13

Historia de una casa

Eugène Viollet-Le-Duc

por Franca Pittaluga

Conversaciones

14 » 21

Maritorio, ciudad y arquitectura

Boris Ivelic por Marcelo Barrale

22 » 35

El tiempo como el gran material

Francisco Mangado por Nicolás

Campodonico

Dossier temático

36 » 51

Imago urbis. Las formas del proyecto en el paisaje urbano

Fabián Giusta

52 » 59

El impacto de la religión y la cultura en la conservación del paisaje

Reflexiones en torno

a una experiencia

Florenia Sbarra

60 » 69

Entre ostentación y ocultamiento

Anibal Moliné y

Roberto De Gregorio

70 » 81

Procesos de reconversión urbana en Rosario

Silvina Pontoni y

Ma. Laura Fernández

82 » 95

Paisaje de la producción agrícola de Rosario y su área metropolitana

Carolina Rainero

96 » 103

Meritócratas. Mirando hacia arriba

Pablo Vicente

Ensayos

104 » 113

Exportar el casco antiguo

Benno Albrecht

Introducción Gustavo Carabajal

114 » 127

Ciudad y memoria como herramientas del proyecto

Alberto Ferlenga

128 » 129

Normas para autores

»

Pontoni, S., Fernández, M. L. (2017).

Procesos de reconversión urbana en Rosario.

A&P Continuidad (7), 70 -81.



Procesos de reconversión urbana en Rosario

Particularidades de dos grandes proyectos urbanos en ejecución

Silvina Pontoni / María Laura Fernández

Recibido 25 de agosto de 2017

Aceptado 25 de octubre de 2017

Español

La investigación tiene como preocupación las grandes intervenciones urbanas concretadas en la ciudad de Rosario (provincia de Santa Fe) desde los años 90, en la perspectiva de contribuir al debate sobre la singularidad que este tipo de operaciones de transformación urbana han asumido en ciudades de escala intermedia, como operaciones en sí mismas y con relación a los impactos que producen en materia urbanística y socio-económica. En esta oportunidad, se presentan avances referidos a dos casos de reconversión urbana ubicados en áreas internas de la ciudad que se encuentran en distintas fase de ejecución. Ellos son el Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz y el Centro de Renovación Urbana Predio del ex Batallón 121, cuyos procesos se iniciaron a principios de 2000 con la inauguración de dos grandes equipamientos, el Complejo Alto Rosario y al Centro Municipal de Distrito Sur, respectivamente, pero que han ido desarrollándose en forma muy disímil. De diferente extensión y valor de posición, uno de ellos puede ser calificado como un Gran Proyecto Urbano en consolidación, en el que la gestión privada tiene preeminencia; el otro, como un Gran Proyecto Urbano *sui generis* e incipiente, en el que la gestión pública tiene mayor protagonismo.

Palabras clave: actores urbanos, gestión urbana, Grandes Proyectos Urbanos, impactos, reconversión urbana

English

This research is concerned with the large urban interventions implemented in the city of Rosario -Province of Santa Fe- since the 1990s. Thus, it contributes to the debate about the unique features that this type of urban transformation operations has introduced in intermediate-scale cities not only as operations in themselves but also in regard to the impacts they have produced on urban and socio-economic issues. It poses the progress attained through two cases of urban renewal in inner areas of the city that are being subjected to different implementation stages. They deal with Scalabrini Ortiz Urban Renewal Center and former Communication Battalion 121 Urban Renewal Center. Although both project processes have been developing since early 2000s with the inauguration of two great urban facilities: Alto Rosario Complex and Municipal Center of the South District, respectively, they have been approached in very different ways. Besides differing in extent and position value, one of them can be described as a Large Urban Project in consolidation in which private management has preeminence; the other one can be viewed as a *sui-generis* and incipient Large Urban Project in which public management plays a more significant role.

Key words: urban actors, urban management, Large Urban Projects, impacts, urban renewal

Desde los años 90, se han ido concretando en Rosario algunos procesos de reconversión y renovación urbana que han ofrecido a la ciudad un conjunto de obras emblemáticas con ciertas características comunes (impacto visual, polifuncionalidad, nuevos espacios públicos, gestión público-privada, etc.), aunque diferentes en escala, en función y en tipo de implantación. Algunas se presentan agrupadas o formando parte de áreas de nuevo desarrollo urbano y otras, como nuevos e importantes edificios especiales insertos en la trama urbana; sin embargo, todas se incorporan como nuevos componentes de la estructura urbana de la ciudad (Pontoni y Fernández, 2014: 942-945).

Han sido alentadas por el gobierno local en sucesivas gestiones, como queda evidenciado en documentos oficiales y en la forma en que se ha ido afianzando el rol turístico de la ciudad, a fin de cambiar la *imagen* de la ciudad¹, así como también, de revalorizar y mejorar las áreas ur-

banas en las que se localizan, independientemente que este último objetivo se haya logrado o no en todos los casos².

Los grandes equipamientos y nuevos artefactos urbanos en nuestra ciudad, aún cuando se impulsen como nuevos focos de centralidad³, logran su fortaleza estando insertos en estrategias de mayor alcance. Al mismo tiempo, son necesarios como puntapié inicial de estas nuevas áreas de desarrollo urbano. Este es el planteo central de este artículo que avanza en algunos aspectos de esa constatación y, además, contribuye a reflexionar sobre la forma en la que el Estado actúa al “pensar el paisaje” (Berque, 2009: 20), en este caso, el paisaje urbano.

Conviene aclarar que el sentido del término *artefacto* en este caso, es el de su raíz latina (“hecho con arte”) y el de “objeto de cierto tamaño”, sin la connotación peyorativa que le asigna el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (2014). A ello se suman las ideas inherentes a

construcción y utilidad (“haber sido construido con algún fin”) de su segunda acepción. Vale la aclaración, dado que estas grandes intervenciones urbanas –presentes hoy en todas las ciudades de cierta jerarquía poblacional y dimensional del planeta–, resultan fenómenos muy diversos y con aristas contradictorias; denostados por algunos, ensalzados por otros (Pontoni y Fernández, 2014:941; Pontoni, 2016: 4-5).

En la literatura sobre el tema, encontramos mayor cantidad de material que indaga sobre los riesgos o efectos negativos de estos proyectos, que sobre los positivos o sus desafíos, fundamentalmente cuando analizan un tipo de intervenciones, el vinculado a mega-operaciones urbanas de gestión público-privadas, que muchos autores denominan Grandes Proyectos Urbanos o GPU. En este sentido, Etulain y González Biffis (2014: 1523 y 1529) plantean otra perspectiva para entender estas formas de intervención en la ciudad contemporánea,



Ubicación en la Planta Urbana. Fuente: Fotos Google Earth, 2016.

incluida la latinoamericana, a partir de la cual algunas de estas apreciaciones negativas o positivas podrían pasar a asociarse a alguno de los tipos de intervención identificados.

Por esto, resulta necesario el debate sobre la singularidad que este tipo de operaciones de transformación urbana han asumido en Rosario, en tanto *ciudad de escala intermedia* de nuestro contexto nacional: conviene contemplarlas como operaciones en sí mismas y con relación a los efectos que producen sobre su entorno urbano y sobre la estructura de la ciudad.

» Generalidades de los casos de estudio y aspectos metodológicos

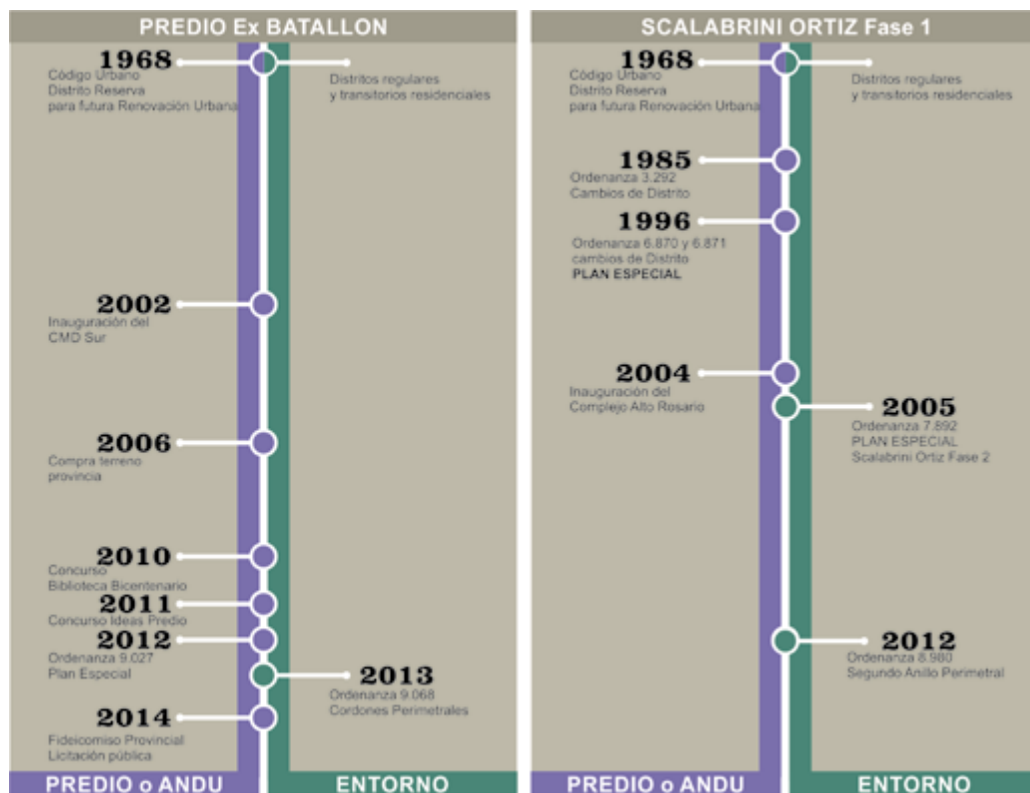
En esta oportunidad, se presentan avances referidos a dos casos: el Complejo Alto Rosario, dentro del Centro de Reconversión Urbana o CRU Scalabrini Ortiz y el Centro Municipal de

Distrito Sur (CMD Sur), dentro del Centro de Reconversión Urbana o CRU ex Batallón 121. La primera de estas obras tiene una modalidad de gestión público-privada y un programa funcional en el que prevalece lo comercial, mientras que el CMD ha sido concretado mediante gestión pública, con una función administrativa predominante.

Se ubican en la categoría de *nuevos artefactos urbanos* (NAU), que según hemos planteado en otro documento⁴ (Pontoni y Fernández; 2014: 944), destacan dentro de su contexto por función y/o forma y presentan una posición estratégica dentro de la ciudad. Estas operaciones, además, involucran programas polifuncionales (sean de mayor o de menor complejidad), así como mejora y/o ampliación del espacio público (sean nuevas calles y/o espacios verdes o paseos peatonales).

En general, se implantan en entornos deteriorados (por el estado de conservación edilicia, por la degradación ambiental ante la presencia de factores de conflicto social o ambiental, por la escasa accesibilidad vehicular), o por haber cesado la función que le dio origen al sitio y al tejido urbano inmediato. De este modo, se aprovechan tanto el capital de suelo como las instalaciones disponibles y se contribuye a revertir y reorientar los procesos que llevaron a dichas situaciones urbanas y sociales.

A pesar que los dos equipamientos fueron inaugurados en 2004 y 2002 respectivamente, forman parte de proyectos de reconversión urbana en ejecución. En efecto, más allá de ciertas diferencias que luego enunciaremos, podríamos considerarlos como GPU: el CRU Scalabrini Ortiz, posee un desarrollo más avanzado (que incluye la zona de Talleres Rosario, ferroviarios,



Cronología de los respectivos procesos de desarrollo. Fuente: Elaboración propia, 2016.

y de Puerto Norte) que el CRU ex Batallón 121, de carácter más incipiente. En ambos casos, estos proyectos son producto de decisiones urbanísticas definidas a fines de los años 60 y retomadas más recientemente en planes de diverso tipo: Plan Estratégico Rosario, Programa de Descentralización, varios documentos del Plan Urbano, Planes Especiales, etc.

Los dos ejemplos elegidos son intervenciones relativamente nuevas, si los pensamos en el arco temporal que se extiende desde los años 90 a la actualidad, periodo en que se están desarrollando las grandes operaciones de reconversión y de renovación urbana en Rosario. Esto resulta conveniente para verificar las transformaciones en efecto generadas, por tratarse de obras recientes, pero distanciadas temporalmente lo suficiente como para realizar constataciones en ese sentido.

Los interrogantes que han guiado nuestra indagación son numerosos, pero en este documento abordaremos algunos: ¿qué características espaciales y funcionales asumen en nuestra ciudad? ¿Cuáles son algunos de los efectos que producen en su entorno y/o en la estructura urbana? ¿Cómo surgen y se van concretando este tipo de fenómenos en nuestra ciudad? ¿Cuáles son las principales dificultades y desafíos que se presentan?

Se ha efectuado así, el reconocimiento de los modos de implantación en el sitio, del tipo y calidad del espacio urbano ofrecido, de su relación con las directrices generales y particulares de planificación urbana para la ciudad y de las formas en que se articulan actores e instrumentos. Los aspectos relevados han sido los siguientes:

- ♦ modo de configuración del espacio urbano (localización particular, funcionalidad,

morfología, accesibilidad urbana, espacio público);

- ♦ modalidad de gestión urbanística (actores involucrados, instrumentos utilizados de planificación y de gestión, cambios normativos posteriores, compromisos asumidos por las partes para viabilizar el proyecto).

También, se han realizado avances en cuanto a la identificación de algunos efectos producidos en su entorno, especialmente, del orden de lo urbanístico y en lo que hace a aspectos de la dinámica urbana y social (nuevos usos, nuevas obras públicas, cambios normativos, etc.).

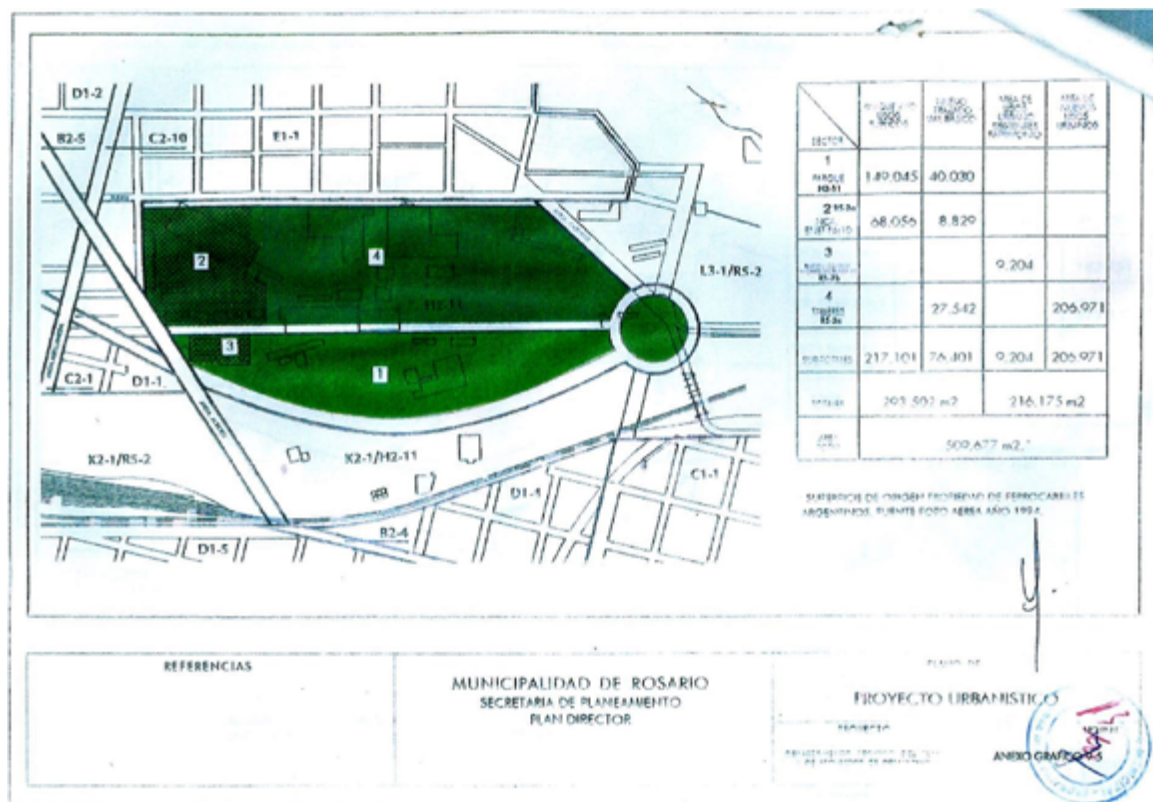
A su vez, se abordó un aspecto de la problemática del *paisaje* –si lo entendemos como aquello tangible e intangible que nos rodea y se construye como *relato*–, analizando algunas cuestiones referidas a la construcción del mismo, al menos en lo referido al discurso oficial y al empresarial, los cuales manifiestan públicamente en qué sentido se intentará modificar dicho paisaje urbano⁵.

» Un auténtico GPU en consolidación: el Complejo Alto Rosario y el Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz⁶

Modo de configuración espacial y funcional del sitio y su entorno

El sitio de implantación del nuevo artefacto era un área destinada a la actividad ferroporitaria (grandes playones, galpones y silos), ya desahogada, donde se localizaba el sector *Rosario Talleres* de la Empresa Ferrocarriles Argentinos, por ende, las tierras pertenecían al Estado nacional; por esta condición funcional y por su gran extensión, se trataba de un sector urbano que configuraba una barrera entre el centro y el norte de la ciudad, en un tejido residencial de gran consolidación urbana y homogeneidad edilicia: los históricos barrios Refinería y conjuntos *Morrison Building* y *Batten Cottage*.

Entre los cambios físico-funcionales que a partir de la concreción de este proyecto urbano



Ámbito de actuación y zonificación del plan especial. Fuente: Municipalidad de Rosario, Ordenanza N° 6.270/1996.

surgen sobre su entorno, puede mencionarse la mejora sustancial de la accesibilidad de todo el sector, pero no se constatan cambios edilicios o funcionales significativos, excepto nuevos usos sobre calles Junín (donde se ubica el frente principal del complejo) y Thedy, vinculados preferentemente a la actividad automotriz⁷. Sobre el total de parcelas frentistas de calle Junín y Thedy-Caseros aparece entre un 20% y un 63% de usos no residenciales y en las calles perpendiculares a Junín esta relación disminuye, comprendiendo entre un 3% y un 21%; incluso sobre calle Junín, aún es mínima la cantidad de edificios colectivos de más de 2 plantas sustituyendo inmuebles preexistentes.

El proyecto del Alto se plantea como una serie de contenedores con un desarrollo solo en planta baja, los cuales contrastan con su entorno urbano, pero lo hacen sobre la impronta de

las grandes instalaciones ferroviarias que ya existían y que fueron rehabilitadas. Cuenta con varios ingresos, accediéndose al recinto por sus cuatro lados. El espacio público exterior no es recreativo, sino esencialmente destinado a estacionamiento y es utilizado solo para quienes ingresan al complejo, estando cercado en su totalidad, excepto en su ingreso sobre calle Junín. El espacio público interior sí es recreativo, pero controlado. El programa funcional incluye locales comerciales, patio de comida, patio de juegos, cines, museo ferroviario, supermercado, centro de convenciones y eventos (en su sector comercial y cultural, el complejo Alto Rosario); además, en el resto del ANDU, encontramos establecimientos educativos y administrativos, residencia (de patrimonio histórico y de nueva construcción) y un parque urbano.

El complejo Alto Rosario comprende casi 7 ha,

mientras que la Fase 1 del Centro de Reversión Urbana Scalabrini Ortiz alcanza las 51 ha; es decir, el complejo ocupa un 40% del total de la superficie de la operación urbana.

Modalidad de gestión urbanística, actores e instrumentos y cambios normativos

Cuando en 1967 se aprueba el Plan Regulador de Rosario⁸, se establecieron varios "Centros Urbanos", entre ellos, el Bernardino Rivadavia (hoy Scalabrini Ortiz), como Distrito de Reserva para futura Renovación Urbana destinado a "espacio verde con viviendas colectivas, centro de abastecimiento minorista y actividades educativas, culturales y de esparcimiento".

Sin embargo, recién en 1996, a partir del vencimiento de los permisos de uso de las cereales que funcionaban en el sector y del proceso de desregulación y reestructuración del Esta-

do nacional ocurrido en esos años, se propició la discusión y aprobación del Plan Especial de la fase 1 (Ord. 6.270 y 6.271) que regula el proceso de transformación definitiva de ese primer sector del área ferropuertaria norte, en consonancia con lo planteado 30 años antes⁹. Dicho Plan precisó los nuevos usos y las edificaciones a conservar, creando nuevos trazados y modificando otros para comenzar a revertir el problema de aislamiento del sector. Es así como se transformó en la primera experiencia de este tipo de planificación de escala intermedia en la ciudad.

Esto permitió al Estado nacional introducir en el mercado inmobiliario dichas tierras e instalaciones, a partir de un pedido de urbanizar planteado por el Ente Nacional de Administración de Bienes Ferrovianos a la Municipalidad, proceso que se apuntaló en el 2004 al inaugurarse el complejo comercial. No hay que olvidar que todo esto va de la mano de las propuestas de actualización y modificación del Plan de la ciudad (1991 y 2001), que marcaron cambios de gestión institucional del Ejecutivo municipal. Dichas propuestas retomaron esta vieja decisión y la instituyeron como una de las operaciones estructurales de la ciudad (“La recuperación del frente costero” y el “Sistema Ciudad-Río”, respectivamente)¹⁰.

La operación se concretó, entonces, a partir de un acuerdo entre Nación y Municipio y mediante un convenio urbanístico firmado entre el grupo inversor-urbanizador y la Municipalidad de Rosario. El grupo inversor-adjudicatario de la licitación pública nacional fue Alto Palermo Centros Comerciales S.A., perteneciente al Grupo IRSA S.A. (Alto Rosario Shopping; Metropolitano Centro de Eventos y Convenciones), al cual se sumó COTO C.I.C. S.A. (Hipermercado). Para el diseño del proyecto ejecutivo y la dirección de obra se contrató a un estudio de arquitectura de Buenos Aires (Pfeifer, Zurdo Arquitectos / PfZ arquitectos)

y a un estudio local (Arqs. Marchetti, Fernández de Luco y Sylvestre Begnis Asociados y Rozenwasser, Silberfaden y Nava).

El proceso de reconversión urbana se aceleró a partir de este momento, por una coyuntura económica favorable para la inversión inmobiliaria¹¹, vehiculizada por una sucesión de planes urbanos parciales y convenios urbanísticos. En 2005, con la aprobación del Plan Especial de la Fase 2 del Scalabrini Ortiz (Ord. 7.892) y el primero de los sucesivos Planes de Detalle involucrados, se modificaron o suprimieron trazados oficiales existentes, consolidando el sistema vial primario de la ciudad a lo largo de la costa. Los Distritos Transitorios portuarios o ferroviarios pasaron a ser Unidades de Gestión públicas o privadas, algunas con protección histórica (APH), o bien nuevos parques. El entorno inmediato, que constituía un Distrito Regular Residencial, se ratificó como tal para su consolidación, con algunos cambios en los índices urbanísticos¹², en el modo de subdivisión del suelo y en tipologías y prototipos de usos¹³.

A esto se sumaron nuevos cambios normativos que incidieron sobre el entorno urbano histórico y se enmarcaron en una actualización normativa integral de la ciudad sustituyendo al Código Urbano vigente¹⁴. En 2012, con la aprobación del Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral (Ord. 8.980), se designó a los Distritos Regulares Residenciales como Áreas de Tejido (AT3, Barrio Refinería y AT2, al oeste de Av. Alberdi), sin cambiar sustancialmente los indicadores anteriormente definidos¹⁵, y se calificó a las Avenidas y a calle Junín como Corredores Urbanos¹⁶, modificando algunos indicadores de altura que posibilitan una mayor densificación del tejido. Asimismo, se identificaron parcelas como Área de Reserva para Plan de Detalle (ARD14, Manz. 285), promoviendo la transformación del área, fundamentalmente de sus usos¹⁷.

» Un GPU *sui generis* incipiente: el Centro Municipal de Distrito Sur y el Predio del Ex Batallón 121¹⁸

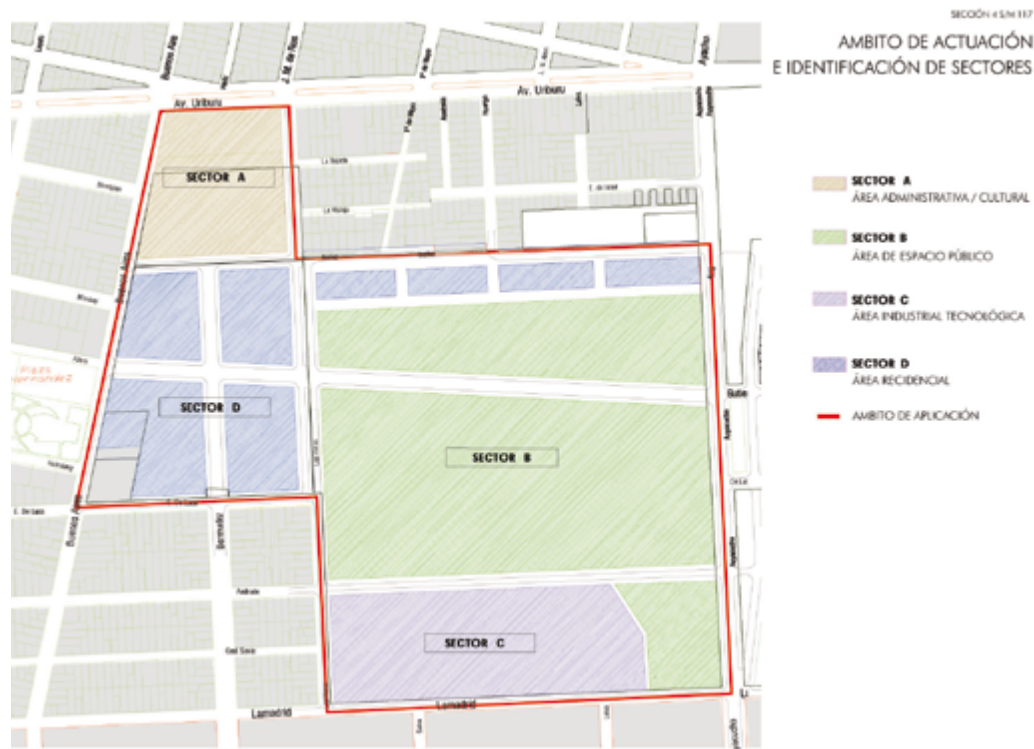
Modo de configuración espacial y funcional del sitio y su entorno

El sitio de implantación del CMD es una pequeña porción del área sujeta a reconversión urbana. Se trata de un ex predio militar que desde 1927 fue utilizado por el Regimiento N° 11 del Ejército y, desde 1964, por el Batallón de Comunicaciones 121. Desde el momento de su desafectación funcional, el predio mantuvo sus instalaciones y sus espacios forestados, vedados al uso público por un muro y un cerco perimetral que fragmentaban físicamente el área. No obstante, se constituye en una pieza estratégica tanto por su dimensión como por las instalaciones y las características espaciales y paisajísticas que la conforman.

Se sitúa en un área predominantemente residencial consolidada y continua, de baja altura en general, en la que existen dos grandes plazas cercanas y en donde se advierte la presencia de vivienda pública (de los años 50 y de los años 70 u 80 en adelante) y de un sector talleril. Se encuentra muy bien conectado al sistema vial principal de la ciudad por su avenida y calles de borde; tan próximo a uno de los corredores centrales tradicionales de la ciudad, calle San Martín, como a la lonja de asentamientos irregulares más complejos, el Cordón Ayacucho.

Hasta pocas semanas atrás, no se advertían cambios físico-funcionales en este entorno urbano que pudieran derivarse de esta operación, ni siquiera en el sector ocupado por el CMD. Sin embargo, y a pesar de tratarse de un área de reconversión incipiente, la reciente inauguración de algunas obras y la apertura visual de la totalidad del predio produjeron una mejora sustancial en el espacio público de todo el sector.

El proyecto arquitectónico del CMD, piedra angular de la operación, consiste en un edificio con la tipología semi-claustro, en el que el espacio



Ámbito de actuación y zonificación del plan especial. Fuente: Municipalidad de Rosario, Ordenanza N° 9.027/2012.

público es interno, pero al aire libre (plaza cívica) y al cual se accede por una gran entrada. Se implanta en forma muy amable, adecuándose a las condiciones de su entorno bajo y poco jerarquizado, aunque sin renunciar a su carácter de gran equipamiento público. Es un diseño en una única planta en el que prevalece la horizontalidad. Cuenta con un ingreso principal sobre el boulevard y uno secundario, en el extremo opuesto. Son protagonistas la luz, ya que penetra el edificio por todos sus lados, y los árboles, que se colocan en línea sobre las veredas anchas. Funcionalmente, está compuesto por dos áreas, una administrativa y otra cultural, en las que se incluyen oficinas de distinto tipo, salas de espera, un auditorio para 200 personas, un salón de uso múltiples, una zona de talleres y un bar.

El proyecto del resto del ANDU, contempla un área administrativa y cultural (que involucra al

CMD y la Biblioteca del Centenario), un área de espacio público recreativo y deportivo, dentro de la que se diferencian el parque público y las dos áreas deportivas (una de canchas de fútbol y básquet y otra de pileta de natación), un área tecnológico-educativa para la cual se rehabilitarían los edificios de valor patrimonial existentes y un área residencial de vivienda colectiva de media densidad (diferenciada en alturas, más altas las que bordean al parque, incluso más que en el entorno) para el mercado inmobiliario. Para su atravesamiento e integración al trazado urbano preexistente se abren nuevas calles que en su mayoría prolongan las existentes del entorno. Si las viviendas, el parque y la nueva permeabilidad del sector que otrora fuera una isla inaccesible para la ciudadanía, constituyen cambios sustanciales en el sitio, la creación de dos nuevos edificios

de alto impacto visual y de escala local, no solo barrial (el Museo del Deporte y la Biblioteca) contribuirán a re-caracterizar el área, de un modo que no lo ha hecho el CMD.

La superficie del CMD Sur comprende menos de 1 ha (en la que la superficie cubierta es solo el 50%), mientras que el Centro de Reversión Urbana ex Batallón 121 alcanza las 28 ha; es decir, el CMD es apenas un 3% del total de la superficie de la operación urbana.

Modalidad de gestión urbanística, actores e instrumentos y cambios normativos

El Código Urbano de 1967 propuso además de los "Centros Urbanos" ya mencionados, tres áreas de reserva entre las que se encuentra el predio del Batallón 121, retomado en la actualización de principios de los 90, definiéndolo como una de las potenciales áreas de nueva

centralidad. Sin embargo, transcurrieron veinte años hasta la aprobación del Plan Especial de Reordenamiento Urbano (PERU) del mismo nombre (Ord. N° 9.027/12) sobre la base proyectual del Concurso Nacional de Ideas, no vinculante, realizado en 2011 por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y promovido por el Gobierno de la Provincia¹⁹. Este concurso se realizó un año después del Concurso Latinoamericano de Ideas para la Biblioteca del Centenario, convocado por la Municipalidad de Rosario y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe²⁰.

En el proceso, quedaron las discusiones sobre el destino que se le iba a asignar a este predio una vez adquirido por la provincia de Santa Fe al Estado nacional (año 2006) y ya construido el CMD. Desde el momento que la provincia y el Ministerio de Defensa de la Nación suscribieron el compromiso de compraventa de los terrenos, funcionarios y vecinos lanzaron múltiples ideas para el futuro uso de esas tierras. El proyecto preliminar contemplaba la construcción de un hospital de alta complejidad, un complejo de viviendas populares, apertura de calles y habilitación de espacios verdes al público. Con el cambio de autoridades provinciales –y de signo político–, se desestimó la idea de construir un nuevo Hospital Provincial, argumentando la proximidad del Hospital municipal Roque Sáenz Peña, distante a solo 4 cuadras; además, algunos vecinos cuestionaron la construcción de viviendas de interés social. En las bases del concurso se comunicó la idea de que “la ciudad entre al predio, con calles, viviendas como para 6 mil personas, centros educativos y de formación técnica y que se mantenga el pulmón verde”.

Finalmente, el PERU recogió estas premisas y estableció una zonificación (un Área administrativa-cultural, un Área de Parque público, un Área tecnológica-educativa Nudo Rosario o Zona i y un Área residencial) y un trazado, algo diferentes de la propuesta en el concurso por-

que se agrega una franja de viviendas y nuevas calles en el borde norte; a esto se sumó un inventario de edificios y sitios patrimoniales, una caracterización funcional y una definición de indicadores urbanísticos para cada sector. De todas formas, el proyecto ejecutivo llevado a cabo por la provincia aún realizó ciertas modificaciones y ajustes, por el surgimiento de nuevas demandas, por nuevos acuerdos con las empresas o asociaciones a localizarse en el predio y por cuestiones presupuestarias, de mantenimiento y/o de seguridad²¹.

Sin embargo, la piedra fundacional del proceso de transformación fue la construcción y puesta en funcionamiento del CMD en el 2002, ya que en el momento de planificar y construir este equipamiento solo existían objetivos e intenciones expresados en documentos de la Municipalidad respecto de esta intervención mayor, pero poca factibilidad para su concreción. El proyecto de este nuevo equipamiento se enmarcó en la política del municipio instaurada en 1996, el Programa de Descentralización Municipal y en la actualización del Plan Urbano o Plan Director del año 2001, que planteó la implementación de un nuevo anillo cívico y la construcción del Centro Municipal Distrito Sur. Pero en particular, su concreción comenzó a plasmarse en documentos específicos, como la Carta de Coincidencias (1999), una síntesis del debate desplegado en el marco de las “Primeras Jornadas de trabajo sobre el Programa Urbano para el Distrito Sur”. Los objetivos de dicha instancia podrían resumirse en un proyecto colectivo de consenso, compromiso y acuerdo para el desarrollo del mismo y su integración a la ciudad, y en la transferencia definitiva de derechos de posesión y dominio de la tierra a la Municipalidad lograda el mismo año.

La modalidad de gestión para el CMD involucró, por parte de la Municipalidad, la contratación directa para el diseño del proyecto al arquitecto portugués Álvaro Siza Vieira, para quien esta

fue su primera obra en América (a principios del 2000). Sus colaboradores locales fueron los arquitectos Mariel Suárez y Marco Rampulla y la empresa constructora fue PECAM S.A. La obra se realizó con el financiamiento del Programa de desarrollo integral de grandes aglomeraciones urbanas del interior (Préstamo BID/oc-a2, Proyecto PNUD Arq/02/007).

En cambio, la modalidad de gestión elegida para el desarrollo del proyecto completo del predio del Batallón 121 –que involucra también la relocalización de 254 familias del Cordón Ayacucho–, se basó en la suscripción de un contrato de Fideicomiso inmobiliario por 10 años entre la Provincia de Santa Fe –en su carácter de Fideicomisario/Fiduciante A– y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, en su calidad de Fiduciario (Decr. Prov. 2264/2014). La empresa que resultó ganadora del llamado a licitación pública nacional 07/2014 y que tiene a su cargo el desarrollo inmobiliario y su comercialización directa, es Desarrollo Integral del Sur S.A.²². Esta empresa aún no ha iniciado las obras en el predio, pero sí han iniciado las tareas de apertura de calles e infraestructura del proyecto de urbanización del asentamiento irregular Cordón Ayacucho y la construcción de viviendas para la relocalización de algunas familias, obligaciones asumidas como contraprestación. Además, acaba de inaugurarse el Parque Héroes de Malvinas (01-09-2017) y existe un alto grado de avance en lo que hace al edificio del Museo y a las áreas deportivas, así como a los edificios a preservar. Cabe señalar que el diseño de estos espacios es de la Unidad de Proyectos Especiales del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Santa Fe.

Los cambios normativos referidos a su entorno se producen al aprobarse, en 2013, el Reordenamiento Urbanístico de los Cordones Perimetrales (Ord. N° 9.068)²³, modificando lo definido previamente por el Código Urbano para el entorno urbano del Batallón, por quedar este

sector incluido en uno de los Cordones, el Sur y Suroeste. Así, los distritos arteria se transforman en los CUC Avenida Uruburu y calle Ayacucho; los Distritos Regulares Residenciales se convierten en Áreas de Tejido (AT3)²⁴, en un Área de Protección Histórica (APH36 – Conjuntos San Martín y Las Heras, de vivienda pública), en un Área de Reserva para Plan de Detalle²⁵ (ARD36 – Ayacucho y Lamadrid, sector talleres) y en un Área de Protección Ecológica (calle Bermúdez, APEA6); y el distrito Reserva del Cordón Ayacucho Sur, en Área de Reserva para Reordenamiento Urbano y Regularización Dominial (ARUD27)²⁶. Sin embargo, este cambio de indicadores urbanísticos no es determinado por el proyecto, sino responde a una estrategia de mayor alcance que confirma y completa lo decidido un año antes sobre el predio en sí.

» Algunas consideraciones sobre la problemática del paisaje

Creemos interesante enfocarnos en la perspectiva de cómo se afronta el impacto que el tipo de políticas analizadas producen sobre el “paisaje urbano heredado”; cómo se conjugan los elementos nuevos con los viejos, a fin de crear espacios representativos, cargados de valores y referencias que integren el pasado y el presente, con el fin de mejorar la calidad del espacio que habitamos.

Nogué (2007: 381) sostiene que la única manera de revisar los paisajes tradicionales de referencia y crear nuevos en los que la gente pueda identificarse (paisajes con imaginario, con discurso), es la de intervenir en forma pensada y participativa, consensuada socialmente. Este planteo nos parece valioso ya que implicar a la población en las decisiones de diseño puede ser la forma más lógica, aunque no la más sencilla, de lograr que se apropien de las decisiones y se disfruten y defiendan las mismas *a posteriori*; siempre que esta participación sea *informada*, es decir, tenga un apoyo técnico, que la asista y

la coordine. Sin embargo, esta no ha sido la actitud de nuestros gobiernos locales en los casos analizados, fundamentalmente como hemos visto en el primer ejemplo estudiado.

De todas formas, las operaciones se van concretando, y aunque no sepamos cuáles son las percepciones de los habitantes del sitio y los residentes en su entorno urbano, sabemos que los *hacedores* (especialmente el Estado, pero también los desarrolladores privados), a partir del enunciado y la difusión de los objetivos, intentan fundar un relato; por lo tanto, intentan construir un paisaje, aún cuando sea impuesto. Preocupa entonces, el modo en que *piensan* el paisaje urbano. Se alude aquí a la concepción de Berque (2009: 20) que plantea que, actualmente en nuestro mundo occidental, se procede con un tipo de pensamiento consciente del paisaje, reflexivo, que paradójicamente²⁷ no garantiza el logro de productos armónicos y de calidad.

A modo ilustrativo, se consignan algunos ejemplos referidos a los intentos oficiales o empresariales de construcción de un relato:

Alto Rosario Shopping surge como pieza fundamental de la arquitectura urbana, generando renovación en un área largamente postergada y la integración del norte y sur de la ciudad [...] Marca una diferenciación en el desarrollo de su arquitectura. En él se combinan las estructuras originales de los talleres de estilo inglés del Ferrocarril Central Argentino de principios del siglo XIX y las modernas expresiones de la arquitectura actual (Página web oficial Complejo Alto Rosario).

O bien:

Se apunta a operaciones de urbanización que promuevan el desarrollo integral del hábitat-construir ciudad,

preservando los valores paisajísticos y ambientales y garantizando la calidad urbana en materia de infraestructura, equipamientos y espacio público [...] se intenta que la ciudad *entre* al predio (Bases del Concurso Nacional de Ideas).

Se trata, más bien, de diferentes expresiones de deseo, orientaciones de proyecto o *slogans* de promoción: “aspiramos a transformar la postergada zona sur de la misma forma que se logró transformar el norte de Rosario” (Declaraciones de una ex funcionaria). En ocasiones, también intentan instalar ideas grandilocuentes o retóricas (recurriendo incluso, al uso de tautologías) o *inspiradoras*:

El desarrollo de un proyecto de estas características permitirá promover grandes *transformaciones urbanas* y una nueva área de Reconversión Urbana en la zona sur de la ciudad, poniendo en valor a este sector de la ciudad, inmerso en un proceso de *transformación* progresivo que se lleva adelante con la convicción y la certeza de ver en el mismo una oportunidad de *transformación urbana* (Visitos y considerandos del PERU).

» Reflexiones finales

En nuestra ciudad, este tipo de fenómenos analizados se concretaron por ciertas coyunturas políticas nacionales²⁸ y por la capacidad que han tenido los sucesivos gobiernos locales de sostener y desarrollar algunos proyectos de larga data. Vemos así que la desafectación de sus usos originales y la mirada estratégica sobre estas componentes urbanas fueron tema recurrente en la planificación urbana, aún cuando los diferentes procesos no respondieron a modalidades participativas, sino de concertación. Para planificar en particular estas grandes intervenciones y gestionarlas, debieron crearse y

probarse nuevas figuras como los Planes Especiales y de Detalle y debieron ensayarse instancias de concertación con los actores institucionales y/o urbanizadores (en estos casos, públicos de orden superior: la Nación o la Provincia) y los desarrolladores inmobiliarios (a quienes se les vendió o venderá las tierras respectivas); lamentablemente, solo en el Predio del Ex Batallón se involucró a algunos vecinos del área, pero ni en este caso podemos hablar de Planes de carácter realmente colaborativo²⁹.

Tampoco fue suficiente como instrumento de diseño participativo la figura del Concurso de Ideas de proyecto, en parte por no ser vinculante y en parte por la forma o momento en que se utilizó en cada caso. Por ejemplo, no fue implementada en la Primera fase del Scalabrini Ortiz, sino recién en la Segunda Fase; y si bien la emplearon en la reconversión del Predio del Batallón, no lo hicieron al proyectar el CMD, ya que optaron por la contratación directa de un profesional de renombre internacional, una *arquitectura de firma*.

Precisamente, las dificultades más significativas que afectaron a las autoridades locales en estos procesos, tuvieron que ver con promover y coordinar la concertación entre tantos actores con intereses y lógicas diferentes, y también, con asumir una actitud realmente proactiva para allanar los problemas que se iban presentando e instalar en la sociedad la importancia del desarrollo de estas fuertes transformaciones urbanas.

La diferenciación que planteamos entre *auténtico GPU* y *GPU sui generis* puede ser vista como controversial, pero se funda en que la reconversión urbana del predio del Batallón tiene un carácter propio, que la diferencia de las demás operaciones de ese tipo. El protagonismo de la actuación pública (el Estado no solo como coordinador, sino también como desarrollador en gran parte) y el tipo de funciones localizadas dentro del proyecto, en el

que se prioriza lo cultural, lo recreativo y lo industrial-tecnológico promocional sobre lo residencial, son las señales más evidentes. También lo son sus objetivos de respetar su condición de predio de valor patrimonial y de integrarse más amablemente con su entorno urbano (por alturas, espacios verdes, etc.), alentando un proceso de diseño más participativo y atendiendo algunas necesidades de mejoras sociales. Por todo esto, se emparentaría más con una operación que Etulain y González Biffis (2014: 1523 y 1529) clasifican como de “tercera generación”, a diferencia del caso anterior, más asociable a los de “primera y segunda generación”³⁰. Esto no significa menospreciar a uno y elogiar al otro, sino reconocerles diferencias en ese sentido.

Dado que en ambos casos los procesos están aún en desarrollo –si bien uno es más incipiente, es de menor complejidad y escala que el otro–, se plantean desafíos referidos a asegurar la continuidad de las diferentes operaciones, por esa multiplicidad de intereses a veces contrapuestos y porque estas operaciones trascienden los tiempos de las gestiones de gobierno. A su vez, como decíamos al principio, esta continuidad es necesaria porque el valor que cobran estas nuevas piezas urbanas como focos de centralidad y como potenciadores de mejoras en el espacio urbano, y por consiguiente, en la calidad de vida. En este sentido, otro de los desafíos resulta el seguimiento y evaluación del impacto que se provoca en:

- ♦ el desarrollo general de la ciudad y de lo barrial (aquí debe considerarse la integración de estas piezas urbanas que se presentaban como elementos de fragmentación espacial y funcional a fin de transformarlas en componentes cualificadoras y dinamizadoras en diferentes escalas, la de su entorno inmediato, la del municipio y la de su región);
- ♦ la estructura social urbana (especialmente en lo que hace a la elitización y segregación

social, que en el Scalabrini Ortiz es más evidente por la ubicación central y por el tipo de usos y actores y la escala y densidad de la operación);

- ♦ y la economía urbana (atendiendo a los incrementos de precios y su incidencia en el mercado de tierra, así como a los desajustes en la oferta de viviendas).

Varias nociones se entrelazan en los potentes procesos urbanos analizados: *pasado, presente y futuro, ciudad, paisaje, mercado y sociedad*. Todas se encuentran atravesadas por la problemática de la gestión y por los desafíos que esta gestión debe afrontar. Echar luz sobre ello, puede ser un aporte valioso para asegurar que estas grandes inversiones concentradas en el territorio urbano desencadenen transformaciones positivas tanto dentro como fuera de su perímetro ●

NOTAS

1 - Los modos en que esto se ha ido configurando han sido abordados en un trabajo previo. Ver BRAGOS, Oscar; PONTONI, Silvina; FERNÁNDEZ, María Laura et al (2012). “La creación de una marca de ciudad en el fortalecimiento de la identidad rosarina”, en 9º Coloquio sobre Transformaciones Territoriales AUGM, agosto 2012 (Tucumán: UNT).

2 - Estas cuestiones son analizadas en el marco de un proyecto de investigación financiado por la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Rosario, titulado “Carácter e impacto de las grandes intervenciones urbanas en ciudades de escala intermedia. Rosario y los objetos de la nueva imagen”, dirigido y codirigido por quienes suscriben este artículo.

3 - La problemática de la *centralidad* en estas intervenciones se está indagando en el marco de un proyecto que se plantea como continuidad del anterior, denominado “Centralidades urbanas emergentes en Rosario. Formas de configuración y políticas urbanas”, dirigido por una de las autoras de este artículo y también, financiado por la SeCyT UNR.

4 - En dicho documento se plantea otra categoría para “Áreas de nuevo desarrollo urbano”, a la que se denomina ANDU, a fin de diferenciar estos dos tipos de hechos urbanos que aparecen entre las *grandes intervenciones urbanas* de nuestra ciudad.

5 - Existe una dimensión de los efectos que no abordamos en esta oportunidad ya que excede los objetivos de este artículo y tiene que ver con analizar los modos en que perciben los actores y usuarios los cambios que están generando estas intervenciones urbanas. Esto ayudaría a reflexionar acerca de la forma en que se modifica o preserva el “paisaje urbano heredado”, como denomina Nogué (2007: 381), quien con esta adjetivación le asigna valor patrimonial y simbólico al paisaje.

6 - Ciertos avances sobre el análisis de este proyecto urbano fueron expuestos con antelación (Pontoni, 2015; 2017).

7 - Los edificios surgidos en los últimos 2 o 3 años en el tejido preexistente, tales como el complejo Condos Refinería, se vinculan más con el avance del proyecto sobre el ex Puerto Norte, es decir, con la Segunda Fase del Scalabrini Ortiz.

8 - Este viejo Plan -cuyo Código Urbano establecía normas mediante la zonificación, de carácter esencialmente funcionalistas y abstractas-, mantuvo su vigencia durante más de 40 años, sufriendo innumerables modificaciones puntuales. Asimismo, recogía la decisión de trasladar el Puerto Norte de la ciudad al sur, dispuesta por una ley nacional del año 1961 referida a la reestructuración ferroviaria.

9 - Con el retorno de la democracia, a mediados de la década del '80, la concepción del Plan pasa de ser un instrumento meramente regulador de las intervenciones privadas, a incorporar instrumentos orientadores y ordenadores de las intervenciones públicas.

10 - A partir del año 1985, con la nueva estructura de la Secretaría de Planeamiento que incorpora en su organigrama a la Dirección General del Plan Director (hoy Dirección General de Planificación Urbana), se elabora el Plan de 1990. A este le suceden las revisiones de 1991 y 2001 mencionados.

11 - Como consecuencia de la reactivación de la

construcción a partir del 2003, se inició un proceso creciente de sustitución edilicia, básicamente en el área central de la ciudad y en las adyacentes, que reflejó la desconfianza de los inversores en las operaciones bancarizadas, luego de la crisis acaecida en el país en el 2001.

12 - Se reduce o disminuye a un índice edilicio entre 1 y 0,33 y una altura máxima de PB y un piso en general y PB más 9 pisos sobre las tres avenidas y sobre calle Junín.

13 - No se permiten subdivisiones (sí unificación de lotes), ni edificios en torres y se limitan los usos industriales o depósitos, admitiendo sólo los menos restringidos.

14 - La dinámica inmobiliaria y la demora en la aprobación de una nueva revisión del Plan, el Plan Urbano Rosario (PUR 2007-2017), impulsa la aprobación de tres Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico: Área Central y Primer Anillo (2008), Segundo Anillo Perimetral (2012) y Cordones Perimetrales (2013).

15 - Las alturas máximas se establecen en 10 o 13m y se exige un FOS de 0.7, exceptuándose en las parcelas iguales o menores a 200 m², entre otras cuestiones.

16 - Se estipula la altura máxima del tejido respectivo, pero se permite alcanzar los 30m (CUB - Av. Alberdi y Avellaneda) y un mínimo tramo de Junín) o los 19m (CUC - Junín, Thedy, etc.) mediante el pago de una “contribución por aprovechamiento exceptivo”.

17 - En 2014 el Plan Especial Cruce Alberdi (Ord. 9.185) avanza con una serie de definiciones para algunas parcelas.

18 - Algunas precisiones sobre este proyecto urbano fueron desarrolladas en trabajos previos (Pontoni y Fernández, 2014; Fernández, 2016).

19 - El proyecto ganador fue el liderado por el Arq. Ricardo Etcheverry, bonaerense, elegido entre un total de 41 proyectos.

20 - Este concurso fue auspiciado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos, como el anteriormente mencionado, y el ganador fue el estudio cordobés AFT Arquitectos (Atelman, Fourcade, Tapia), formado en 1995.

21 - Así se proyectan a nuevo una Comisaría, se rehabi-

lita uno de los edificios existentes para la Dirección General de la Policía Científica, se elimina el espejo de agua del parque, aparecen cercas transparentes para proteger las áreas deportivas, etc.; con lo cual se modifica la composición espacial y atravesamiento del área recreativa y deportiva propuesta por el ganador del concurso. 22 - Se trata de una UTE o Unidad Transitoria de Empresas, es decir, una sociedad creada para tal fin integrada por tres empresas, una de la ciudad (PECAM) y dos de Buenos Aires (Petersen, Thiele y Cruz SA y Helport SA). En: <https://www.santafe.gov.ar/boletinooficial/recursos/boletines/12-04-2016contratos.html> (consulta: 10 agosto 2017).

23 - Ídem nota 14.

24 - Entre otras diferencias, a los CUC se les permite mayor densidad edilicia que a las AT3. Se ve por ejemplo, con las alturas máximas previstas: 19m y la posibilidad de alcanzar “alturas exceptivas”, para estos, en tanto dispone entre 10 y 7m para las segundas.

25 - Corresponde a un “conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares” –en este caso, el uso y la tipología talleril- “y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para su ocupación” (Ord. N° 9.068/2013).

26 - Se trata del sector sur de un asentamiento irregular consolidado y se corresponde con la segunda etapa de las tres previstas en el proyecto de urbanización, la primera de las cuales se está iniciado mediante el Plan ABRE (septiembre 2017). Ver plano en: https://es.scribd.com/document/323163439/Cordon-Ayacucho-Proyecto-de-urbanizacion#-from_embed (consulta: 30 septiembre 2017).

27 - En este sentido, cabe aclarar que este autor diferencia el “pensamiento de tipo paisajero” del “pensamiento (sujeto) del paisaje”, asignándole al primero una condición no consciente, que no necesita de palabras para hacerse real, pero más eficiente en su producción. Implica identidad entre el hecho de pensar y el hecho de que haya paisaje.

28 - Nos referimos a la desregulación del Estado encarada a partir de los años 90 que dio como consecuencia la venta de tierras ociosas de la Nación a

agentes privados (como en el CRU Scalabrini Ortiz) o públicos (como en el CRU Ex Batallón 121).

29 - En el proyecto "Cordón Ayacucho" se trabaja con la metodología del Plan ABRE provincial, que es un modo de actuación destinado a sectores de alta vulnerabilidad social que "propone una estrategia de intervención integral, a fin de recuperar vínculos sociales".

30 - Se reconocen diferentes familias o generaciones de proyectos urbanos, como consecuencia de cambios contextuales y epistemológicos significativos: el "morfologista, fragmentario y operacional", el "estratégico y especulativo" y el "ambiental, social y multiescalar", ligados a experiencias de los años 70 y 80; de los 90 y del siglo XXI, respectivamente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

·BERQUE, Augustin. 2008. *La pensée paysagère* (Paris: Archibooks+Sautereau Éditeur). Trad. castellano por Maysi Veuthey, *El pensamiento paisajero* (Madrid: Biblioteca Nueva, 2009).

·ETULAIN, Juan Carlos y GONZÁLEZ BIFFIS, Alejandra. 2014. "Transformaciones urbanas y cambios de paradigmas. La evolución del proyecto urbano como

instrumento de intervención", en *Conducir las transformaciones urbanas. Un debate sobre direcciones, orientaciones, estrategias y políticas que modelan la ciudad futura*, comp. Jorge Karol (La Plata: Univ. Nac. La Plata), 1521-1530, http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/56111/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1 (consulta: 10 septiembre 2017).

·NOGUÉ i FONT, Joan. "Territorios sin discurso, paisajes sin imaginario: retos y dilemas". *Ería, Revista Cuatrimestral de Geografía*, 73-74, 373-382.

·FERNANDEZ, M. Laura. 2016. "El caso del Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121". Presentación del Curso de Desarrollo Profesional sobre Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos, XIII Edición Program on Latin American and the Caribbean. Lincoln Institute of Land Policy. México.

·PONTONI, Silvina. 2015. "Impactos de los grandes proyectos urbanos: el Parque Habitacional Raúl Scalabrini Ortiz, Rosario", en *6º Seminario IPUR-Bat*, junio 2015 (Resistencia: UNNE).

·PONTONI, Silvina. 2016. "Grandes Proyectos Urbanos. Ni blanco ni negro". *A&P Periódico, Revista de la FAPyD*, N°2, 2016, 4-5, Edición Especial: Ciudad y

Cultura Urbanística contemporánea en Latinoamérica, https://issuu.com/fapyd/docs/aysp_periodico_n2 (consulta: 6 agosto 2017).

·PONTONI, Silvina. 2017. "Grandes proyectos urbanos. El Parque Habitacional Raúl Scalabrini Ortiz en la ciudad de Rosario". *Revista U, Revista digital Taller de Urbanismo Bragos*, N° 2, mayo 2017, 3-12, http://www.urbanismobragos.com.ar/revistaU/Nros/1/RevistaU_MAY_2017.pdf (consulta: 6 agosto 2017).

·PONTONI, Silvina y FERNÁNDEZ, M. Laura. 2014. "Las grandes intervenciones urbanas en Rosario desde los '90. Caracterización e instrumentos de intervención", en *Conducir las transformaciones urbanas. Un debate sobre direcciones, orientaciones, estrategias y políticas que modelan la ciudad futura*, comp. Jorge Karol (La Plata: Univ. Nac. La Plata), 939-949, http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/55476/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1 (consulta: 10 septiembre 2017).



Silvina Pontoni. Arquitecta, UNR. Magister en Desarrollo Económico Local, UAM. Especialista en Gestión Urbanística de Suelo, UPC. Investigadora Independiente de la CIC-UNR y del CURDIUR, FAPyD UNR. Docente del Área de Teoría y Técnicas Urbanísticas, FAPyD-UNR. Directora y codirectora de proyectos de investigación acreditados. Ex asesora de organismos oficiales. Delegada por la FAPyD del Consejo de Investigaciones UNR.
silpontoni@gmail.com



María Laura Fernández. Arquitecta, UNR. Docente-investigadora del Área de Teoría y Técnicas Urbanísticas y del CURDIUR, FAPyD-UNR. Co-directora de proyectos de investigación acreditados. Subsecretaria de Planificación y Gestión del Hábitat, Gobierno Prov. de Santa Fe. Ex Directora de Patrimonio, Municipalidad de Rosario.
mlaurafernandez@gmail.com

