RELEVAMIENTO Y ACTIVACIÓN DE GALERÍAS COMERCIALES EN EL ÁREA CENTRAL DE ROSARIO: MAPEO URBANO-ARQUITECTÓNICO Y ESTRATEGIAS DE REVITALIZACIÓN

Levit Gisel.A. | gigilevit@gmail.com

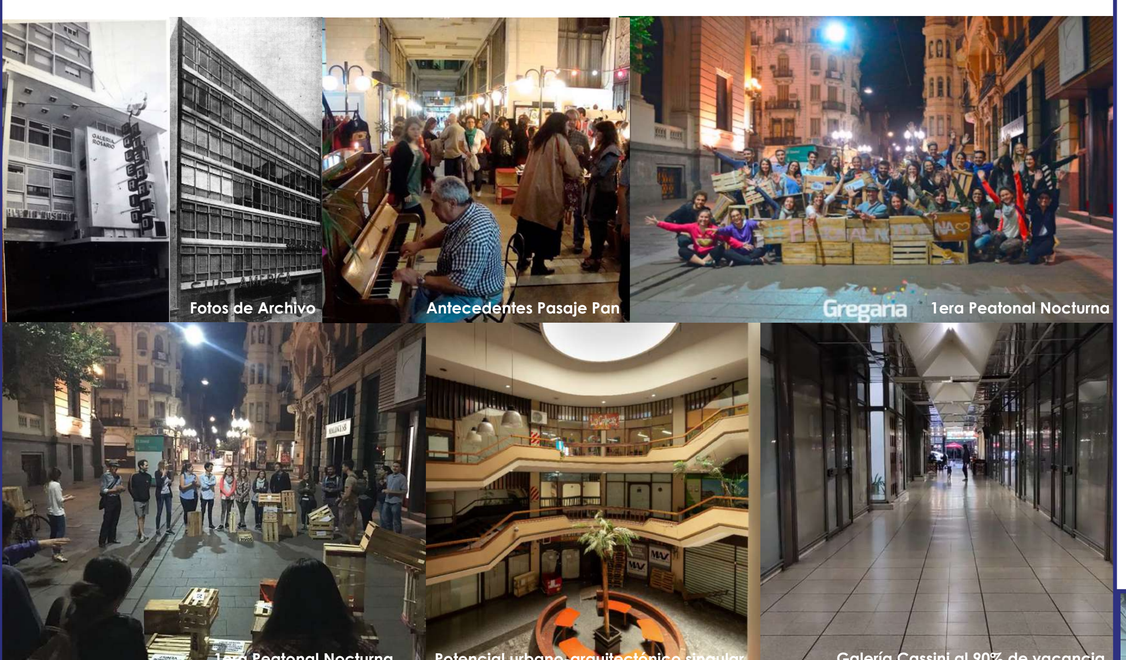
Taller Floriani-Kawano, Área Teoría y Técnica Urbanísticas, Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, UNR. Dirección Activaciones Urbanas, Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo, Municipalidad de Rosario. Gregaria www.gregaria.com.ar

Resumen

Este trabajo documenta una experiencia de revitalización urbana en el centro de Rosario, Argentina, donde más de 50 galerías comerciales enfrentaban altos niveles de vacancia y deterioro. A través de una estrategia de investigación-acción, se desarrolló una metodología híbrida que combina diagnóstico arquitectónico, placemaking, urbanismo táctico, activaciones ciudadanas y articulación público-privada para resignificar estos espacios como nodos de identidad, cultura y economía urbana.
Entre las acciones realizadas se encuentran ediciones de La Noche de las Peatonales, circuitos turísticos, intervenciones efímeras y concursos de fortalecimiento institucional. La metodología integró relevamientos técnicos, entrevistas, encuestas, talleres participativos, monitoreo de indicadores y desarrollo normativo, logrando aplicarse en más de 20 galerías con impactos significativos en reducción de vacancia y apropiación simbólica.

Introducción, Hipótesis

La ciudad de Rosario posee un sistema de galerías comerciales único en Latinoamérica, con más de 50 galerías interconectadas en su centro urbano, varias de las cuales cruzan las peatonales del centro. Estos corredores comerciales —boom tipológico en la mitad del siglo XX y fuertemente activos hasta los años 90— en 2020 presentan una **vacancia promedio de 30%, con algunos casos más del 90%, y más de 500 locales cerrados con una pérdida sostenida de vitalidad urbana.** Sin embargo, su estructura arquitectónica, ubicación estratégica y memoria colectiva constituyen una enorme oportunidad para ser resignificados como espacios públicos híbridos de innovación, cultura y economía urbana.
Las galerías comerciales del centro de Rosario son una **tipología urbana singular**: pasajes semicubiertos de carácter privado pero uso público, que articulan la trama peatonal con múltiples usos comerciales, culturales y sociales. Sin embargo, en las últimas décadas han sufrido un proceso de vaciamiento comercial, obsolescencia física y pérdida de centralidad, especialmente durante la tarde y la noche. A pesar de esto, su estructura arquitectónica, ubicación estratégica y memoria colectiva constituyen una **enorme oportunidad para ser resignificados como espacios de uso público, híbridos de innovación, cultura y economía urbana,** mantienen un potencial urbanístico y social único para **activar la vida urbana**, la innovación y el encuentro.



Antecedentes relevantes

El proyecto **Cultura Pasajera** en **Pasaje Pan** logró identificar una galería icónica de Rosario mediante intervenciones artísticas con alto impacto ciudadano. Iniciativas como **Giros**, circuito de galerías de arte contemporáneo, evidenciaron el interés sostenido de la comunidad por los recorridos culturales urbanos.
La primera **Peatonal Nocturna**, impulsada por el colectivo **Gregaria**, activó el área central en horario nocturno a través de propuestas orientadas al ecosistema emprendedor, marcando un precedente para futuras intervenciones a gran escala.
A nivel nacional, se destaca la **Galería Patio del Liceo** (Buenos Aires), caso paradigmático de reconversión de una galería tradicional en un nodo cultural y creativo mediante usos temáticos, curaduría de espacios y articulación público-privada. Estos antecedentes demuestran la viabilidad de reactivar espacios comerciales desde enfoques participativos, culturales y sostenibles.

Objetivos

- Diagnosticar el estado actual de las galerías del área central.
- Reactivar estos espacios a través de tácticas participativas, culturales y comunicacionales.
- Establecer una metodología replicable de intervención urbano-comercial con foco en la identidad, el diseño cívico y la innovación.

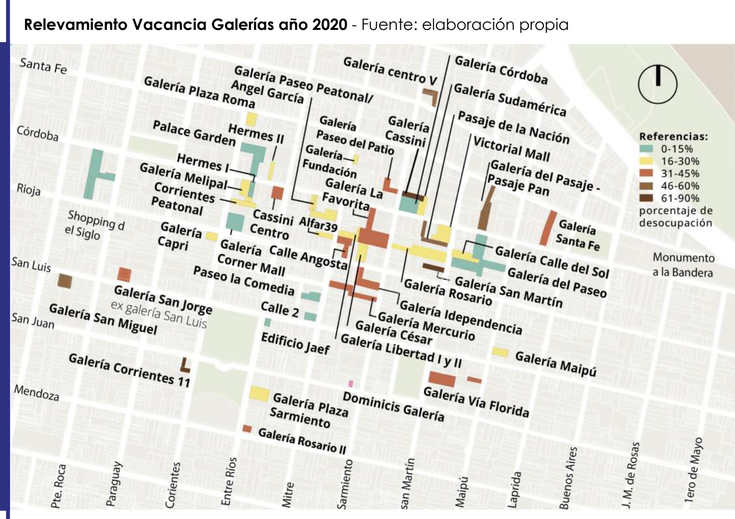
Metodología

- **Diagnóstico urbano-comercial:** Se mapearon más de 50 galerías del área central, recolectando datos de vacancia, conectividad, estado edilicio y percepción social. Se aplicó una matriz multivariable de nivel de madurez y potencial de activación .
- **Participación y diseño colaborativo:** Se realizaron talleres, entrevistas y actividades participativas con comerciantes, propietarios y diversos actores para definir identidades y estrategias comunicativas propias por galería.
- **Activaciones culturales y tácticas:** Incluyeron eventos como La Noche de las Peatonales, con más de 190.000 asistentes, intervenciones efímeras, ocupaciones temáticas temporarias, circuitos y recorridos turísticos.
- **Innovación institucional:** Se creó la Dirección de Activaciones Urbanas. Se promovió la Ordenanza 10517/23, que formaliza el Plan de Activación de Galerías, con incentivos fiscales y régimenes de comodatos.
- **Vinculación estratégica:** Se generaron convenios con la Universidad y la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño a través de los cuales se desarrollaron propuestas de diseño, marca e infraestructura, con participación estudiantil activa. Alianzas con artistas, ONGs y sponsors, incluyendo capacitaciones específicas junto al Banco Municipal, entre otras.
- **Evaluación y competencias:** Concurso Intergalerías con indicadores de impacto (participación, mejoras, comunicación), incentivando el fortalecimiento interno.

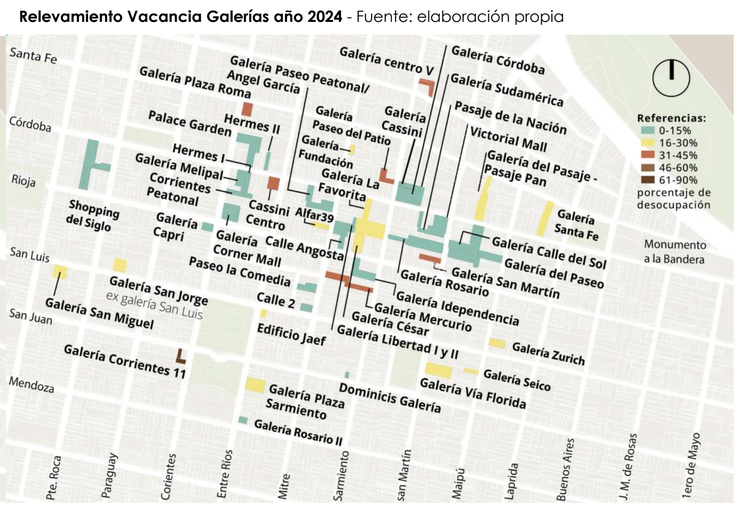
Resultados y discusión

El proceso demostró que es posible revitalizar infraestructuras urbanas obsoletas mediante estrategias de bajo costo, alta articulación y fuerte anclaje territorial. La combinación de urbanismo táctico, participación ciudadana, identidad colectiva y gobernanza colaborativa generó resultados sostenibles sin necesidad de grandes obras físicas. La metodología permitió superar la dicotomía entre intervención cultural y política urbana, posicionando a las galerías como plataformas híbridas de encuentro, producción y sentido urbano.

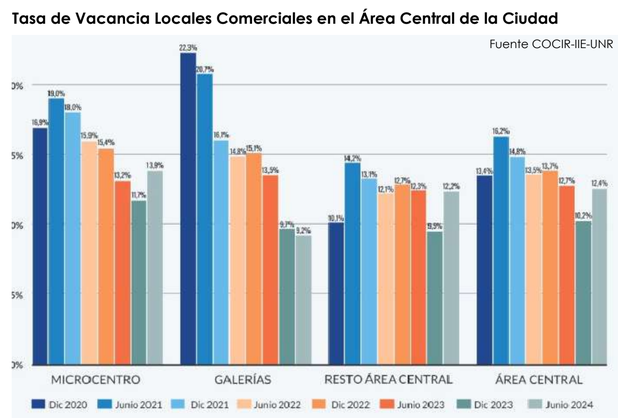
Relevamiento Vacancia Galerías año 2020 - Fuente: elaboración propia



Relevamiento Vacancia Galerías año 2024 - Fuente: elaboración propia



Tasa de Vacancia Locales Comerciales en el Área Central de la Ciudad



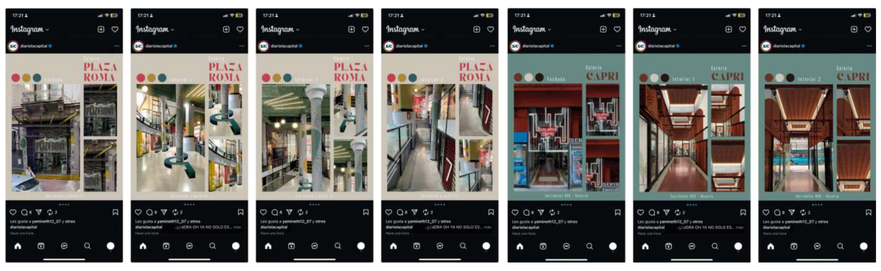
El relevamiento del COCIR-IIE-UNR verifica que las galerías (microcentro) comienzan al 2020 en una situación deventajosa respecto a su entorno urbano, sin embargo al 2024 se sitúan en un una instancia superadora de ocupación en relación a su área circundante.

Propuesta de diseño para Galería Vía Florida - Prácticas Profesionalizantes

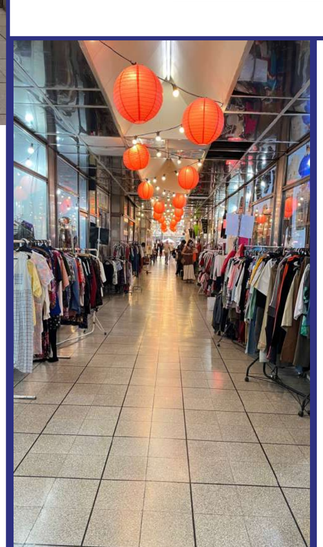
Trabajos de diseño de identidad, arquitectura e intervenciones prácticas y livianas, desarrollado por estudiantes de arquitectura en el marco del convenio de prácticas profesionalizantes de Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño con Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo. Dirección de la práctica G.Levit

- **Relevamiento integral:** Se construyó la primera base digital identificando 53 galerías comerciales en el área central, 1.860 locales y un promedio de vacancia inicial del 30% al 2020 (23% en galerías del microcentro).
- **Metodología replicable:** Se consolidaron herramientas operativas de bajo costo y alto impacto, sistematizadas para su aplicación en otras ciudades.
- **Intervenciones exitosas:** Entre ellas, el museo efímero en Galería Cassini, la ocupación completa de una galería vacía en 45 días y más de 14 ediciones de La Noche de las Peatonales, alcanzando hasta 190.000 asistentes.
- **Impacto simbólico y comunicacional:** Las galerías fueron resignificadas como nodos identitarios y culturales, con estrategias de naming, campañas en redes y acciones artísticas.
- **Indicadores cuantitativos:** Disminución de vacancia de hasta 15 puntos porcentuales (2024), incremento del tráfico peatonal, más de 60 alianzas estratégicas y cientos de miles de interacciones ciudadanas.
- **Reconocimiento institucional:** El modelo fue institucionalizado vía ordenanza, y presentado en congresos y festivales urbanos como experiencia innovadora de gestión y diseño urbano.
- **Escalabilidad:** La experiencia se consolidó como política pública y modelo adaptable para contextos urbanos latinoamericanos con centros comerciales en crisis

Propuesta de diseño, comunicacional e identitario para Galería Plaza Roma y Galería Capri - Prácticas Profesionalizantes



Propuesta de diseño para Galería La Favorita - Prácticas Profesionalizantes



La Capital | La Ciudad | galería

La historia de una galería desierta transformada en polo joven

Cassini (Sarmiento 777) llegó a tener 95% de vacancia y hoy hay 11 locales ocupados por propuestas que mezclan arte, moda y cultura

Por Nicolás Maggi — 14 de febrero 2023 · 03:15hs

Estaba agonizante, pero revivió y volvió transformada. La galería Cassini (Sarmiento 777) llegó a tener solo 5% de locales ocupados, pero una intervención virtuosa del municipio, articulando propietarios con emprendedores y generando circulación de personas por la zona, convirtió en poco tiempo el desierto en un polo joven que logró ocupar 11 locales (53%) con propuestas que mezclan arte, moda y cultura.

Conclusión

La experiencia desarrollada en Rosario permitió no solo abordar una problemática urbana compleja, sino construir una base operativa y conceptual que trasciende el caso local. El trabajo consolidó una metodología concreta y adaptable, validada en territorio, que articula actores diversos y evidencia el valor de pensar la ciudad desde sus infraestructuras subutilizadas. A partir de intervenciones de bajo costo y alto impacto, se abrió camino hacia una política pública sostenible, capaz de escalarse y replicarse en otras realidades latinoamericanas. La proyección futura se orienta a consolidar el modelo de gestión, integrar nuevas fuentes de financiamiento y profundizar el protagonismo ciudadano en la construcción de centralidades urbanas más vivas, accesibles y significativas.

Agradecimientos

Municipalidad de Rosario. Intendente Pablo Javkin. Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo: Sec. Sebastián Chale, Sub. Sec. Ma. Eugenia Giovannoni. (2022) Sec. Leandro Lopérgolo, Sub. Sec. Sabrina Brachetta (2023-actualidad). Equipo técnico de gestión: Karim Grassi, Beatriz Moreno, Fernanda Álvarez, Virginia Wissler, Romina Diaz Armida, Marcela Gimenez, Silvia Palmentieri, Valentina Bainotti, Jorgelina de la Torre, Bianca Amirati, Agustín Gonzalez, Victoria Illia. Secretaría de Deportes y Turismo. Ente de Turismo Rosario. Subsecretaría de Comunicación Social: Guillermina Ygelman. Secretaría de Cultura y Educación: Eliana Bianchi, Marcos Ramos. Secretaría de Economía Social: G. Platero, F. Gómez. Secratarìa de Control: J. Sanchidrián. Secretaría de Ambiente. Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, UNR. Cátedra Floriani-Kawano. Secretaría Estudiantil. Equipo de estudiantes de Prácticas Profesionalizates: Agostina Bur, Camila Arregui, Denise Fernandez, Federica Strupeni, Leonel Silva, Ma. Lina Buseghin, Vanesa Sternari, Saul Ferreyra, Priscila Paganini, Melina Lucena, Agustina Quarin, Gina Raschetti, Regina Santamaria, Rocío Espinosa, Juan Calvo, Cornado Cangiaso, Sofía Crocci, Antonella Leonardi, Melisa Martinez, Pilar Otero, Ivo Palacios, Martín Stern, Victoria Diale, Enzo Fummero Giovanna Giuggia, Manuel Barbuscia, Pilar Otero, Marina Basterretche Montero, Darío Vezzani, Romina Toledo, Yoana Anhorn, Constanza Bisutti, Antonella Leonardi, Agustín Meucci, Alan Paz, Aldana Garay, Alexis Diel, Clelia Mayor, Joaquín Secconi, Martina Oltolini, Melanie Miranda, Pablo Ozaran, Sofía Frakich, Solana Falco. Concejo Deliberante de Rosario, Concejal F. Fiatti, C. Cardozo. ONGs Open House Rosario: G. Slivala, M. Cucurel, Gregaria Rosario: Mateo Blanco, Lucía Marracino, Cata Terre, otros. Banco Municipal de Rosario. Colegio de Corredores Inmobiliarios (COCIR), Red de Galerías Comerciales del centro, administradores: Franco Catania, Ricardo Cosio, Guillermo Saporito, Ma. Eugenia Recla, Fernando Corral, Daniela By Dana, Otto Krause, Valeria Boné, Pablo Boné, Cristina Ilharrescondo. Comercialntes de Galerías Santa Fe, Pasaje Pan, Calle del Sol, Del Paseo, Via Florida, San Martin, Rosario, Pasaje de la Nación, Victoria Mall, Sudamérica, Cassini, Córdoba, Favorita, Libertad, Libertad II, Independencia, Mercurio, Hermes I, Melipal, Corrientes Peatonal, Palace Garden, Paseo Peatonal, Angel García. Artistas e interventores varios. Periodistas Nicolás Maggi, Damián Umansky, Andrés Canepa, otros. Historiadores y archivistas: Federico Dunger, Roberto Trapé, Alberto Golián, Fabio Rodriguez.