

HIBRIDACIÓN ENTRE LO PÚBLICO Y LO PRIVADO  
EN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS COMERCIALES:  
REFLEXIÓN A PARTIR DE DOS EXPERIENCIAS  
EN EL NEA ARGENTINO



**Di Bernardo, Álvaro; Ortiz, Mauricio.**

<https://doi.org/10.30972/adn.127968> ■

### FICHA TÉCNICA 1

NOMBRE DEL PROYECTO	Paddy Espacios y Café
EQUIPO DE ELABORACIÓN	Mauricio Ortiz y Álvaro Di Bernardo
MODELO DE GESTIÓN	Privado
CONSTRUCTORES	Julio Malgor
AÑO DE PROYECTO	2016
AÑO DE EJECUCIÓN	2018
UBICACIÓN	Ciudad de Corrientes
TIPO DE ZONA	Céntrica
SUPERFICIE	396 m2

### FICHA TÉCNICA 2

NOMBRE DEL PROYECTO	Guácaras Food & Drinks Park
EQUIPO DE ELABORACIÓN	Álvaro Di Bernardo, Mauricio Ortiz, Sofía Ronchi y María Emilia Cádenas
MODELO DE GESTIÓN	Privado
CONSTRUCTORES	Experimental SRL
AÑO DE PROYECTO	2020
AÑO DE EJECUCIÓN	2022
UBICACIÓN	Santa Ana de los Guácaras, Corrientes
TIPO DE ZONA	Acceso a la ciudad
SUPERFICIE	116 m2 (cubierta), 400 m2 (semicubierta)

## RESUMEN

Este artículo analiza la hibridación entre lo público y lo privado en proyectos arquitectónicos comerciales, a partir de experiencias en el Noreste Argentino (NEA). Se presentan dos proyectos: el café Paddy y el parque gastronómico Guácaras Food & Drinks Park, ambos galardonados en el Premio Nacional ARQ FADEA 2024-2025. Los proyectos son interpretados bajo la premisa de "urbanizar lo privado", que implica integrar elementos del espacio público en desarrollos privados para generar un impacto positivo en la comunidad. El estudio revela cómo la arquitectura comercial puede trascender su propósito funcional y económico para promover espacios de interacción social, contribuyendo a la cohesión urbana. A través de una reflexión teórica y técnica, se exploran los desafíos y logros de estos proyectos, destacando el papel del arquitecto en la creación de espacios híbridos que diluyen las fronteras tradicionales entre lo público y lo privado. La hibridación, tanto espacial como funcional, es vista como una herramienta para revitalizar el entorno urbano y fomentar el uso colectivo de áreas privadas, transformándolas en puntos de encuentro para la sociedad.

## PALABRAS CLAVE

Hibridación; espacio público; arquitectura comercial.

## ABSTRACT

This article analyzes the hybridization between the public and the private in commercial architectural projects, based on experiences in the Argentine northeastern (NEA). Two projects are presented: the "Paddy" café and the "Guácaras Food & Drinks Park" gastronomic park, both winners of the "ARQ FADEA 2024-2025 National Award". The projects are interpreted under the premise of "urbanizing the private", which implies integrating elements of public space into private developments to generate a positive impact on the community. The study reveals how commercial architecture can transcend its functional and economic purpose to promote spaces for social interaction, contributing to urban cohesion. Through theoretical and technical reflection, the challenges and achievements of these projects are explored, highlighting the role of the architect in the creation of hybrid spaces that dilute the traditional boundaries between the public and the private. Hybridization, both spatial and functional, is seen as a tool to revitalize the urban environment and encourage the collective use of private areas, transforming them into meeting points for society.

## KEYWORDS

Hybridization, public space, commercial architecture.

## INTRODUCCIÓN

El Premio Nacional ARQ FADEA, edición 2024/2025, organizado por el diario de arquitectura de Clarín (ARQ) y la Federación Argentina de Entidades de Arquitectura (FADEA), se establece como un certamen que reconoce a las mejores obras arquitectónicas y urbanísticas públicas y/o privadas construidas en Argentina en los últimos seis años. Este premio cuenta con dos etapas: la primera, de selección regional, en la que se premian los mejores proyectos por categoría y escala en cada una de las ocho regiones del país<sup>1</sup>. La segunda etapa reúne a los ganadores de cada región para competir por el Gran Premio Nacional ARQ FADEA.

El 18 de junio de 2024 finalizó la primera etapa del certamen, y los autores de este artículo obtuvieron el primer y segundo lugar en la región NEA, en la categoría Obra Privada, Escala Menor (hasta 600 m<sup>2</sup>). El primer puesto fue otorgado al proyecto del parque gastronómico en Santa Ana de los Guácaras, y el segundo, al diseño de un café y espacio para eventos en la ciudad de Corrientes. Este artículo se propone abordar los principios conceptuales y las hipótesis que orientaron ambos proyectos, seguido de una descripción técnica de las obras y una reflexión sobre los desafíos y logros en su desarrollo. Finalmente, se plantean algunas consideraciones sobre el rol profesional en la generación de espacios híbridos entre lo público y lo privado.

## MARCO TEÓRICO

Se parte por entender que los diseños arquitectónicos y urbanísticos no son una elección inocente. La arquitectura, como disciplina, está intrínsecamente vinculada a decisiones sociales, políticas, ambientales y culturales que exceden lo meramente funcional. Como sostiene Langdon Winner (2008), las decisiones tecnológicas y arquitectónicas conllevan implicaciones ideológicas y sociales que expresan valores y visiones de futuro. La arquitectura, entonces, no es un simple mediador instrumental entre la sociedad y su entorno, sino una declaración de principios sobre la ciudad y las relaciones sociales que se desean fomentar o desalentar.

Desde esta perspectiva, los proyectos arquitectónicos participan activamente en los procesos de transformación social, estableciendo jerarquías y patrones de interacción social y condicionando el acceso a bienes y servicios (THOMAS, 2008). En este marco, la arquitectura tiene un rol central en la creación de estructuras de inclusión o exclusión social, tanto en el ámbito público como privado. Este enfoque permite abordar la arquitectura no sólo como un elemento estético o funcional, sino como una herramienta de intervención crítica en el desarrollo urbano.

Ambos proyectos presentados en este artículo se plantearon desde una reflexión crítica sobre el rol de la arquitectura comercial en la ciudad. Las preguntas iniciales que guiaron el diseño fueron: ¿Qué tipo de ciudad estamos ayudando a construir con nuestros proyectos?, ¿cómo intervenimos en la relación entre lo público y lo privado? y ¿cómo pueden ciertos emprendimientos privados tener un impacto público positivo en su uso y significado para la comunidad?

El concepto de "urbanizar lo privado" (DE SOLÁ-MORALES, 2010) fue clave en la concepción de ambos proyectos ejecutados con inversión privada en suelo de dominio

privado. Este enfoque parte del reconocimiento de que ciertos emprendimientos arquitectónicos con fines comerciales pueden generar un valor añadido para el entorno urbano, sin que esto implique la renuncia al beneficio económico que persiguen los inversores. Lejos de promover un enfoque neoliberal en la planificación de nuestras ciudades, la propuesta busca equilibrar los intereses privados con el bienestar colectivo, generando espacios de encuentro y esparcimiento dentro de áreas privadas. Así, la arquitectura no sólo responde a los intereses del inversor, sino que también tiene un potencial de contribución significativa al espacio urbano y a la vida social de la ciudad.

Tomando como referencia la visión del arquitecto Manuel de Solá-Morales (2010), ambos proyectos pretenden crear espacios estimulantes y no estériles, integrados al tejido urbano multiforme. Si bien se reconoce la convivencia del ámbito público y privado en las concentraciones urbanas, éstos se encuentran claramente delimitados en cuanto a su espacio de actuación como de dominio. Así, el ámbito público, de dominio colectivo, se vincula con el espacio urbano generalmente gestionado por los órganos de gobierno que deben garantizar los elementos necesarios para el de-

---

1. Las ocho regiones predeterminadas son: 1. Provincia de Buenos Aires, 2. CABA, 3. Córdoba, 4. Santa Fe, 5. Región Sur, 6. Región Nuevo Cuyo, 7. Región Noreste y 8. Región Noroeste. A su vez, las obras se clasifican en tres categorías: 1- Obra pública, 2- Obra privada y 3- Vivienda unifamiliar. Las categorías 1 y 2 se subdividen en tres escalas: Menor, hasta 600 m<sup>2</sup>; Media, de 601 m<sup>2</sup> hasta 6000 m<sup>2</sup>, y Mayor, más de 6000 m<sup>2</sup>. La categoría 3, por su parte, se subdivide en dos escalas: Menor, hasta 120 m<sup>2</sup>, y Mayor, más de 120 m<sup>2</sup>.

sarrollo de la vida común; mientras que el privado se restringe al interior de su parcela y de los edificios, de propiedad exclusiva de cada habitante.

La idea que se plantea, en este punto, se relaciona con la posibilidad de que los espacios públicos y privados puedan escurrir uno dentro de otro, haciendo difusos estos límites, ampliando consigo los espacios de encuentro de una ciudad, sin que ello signifique la eliminación del ámbito íntimo o exclusivo. Así, en la misma medida que es importante que lo privado guarde su lugar, es conveniente que este lugar no esté radicalmente cerrado, cortado del lugar social o público (COLLIN, 1994). Como menciona Françoise Collin, el espacio público puede darse en todas partes, si se toma en serio la democracia: "ahí donde nos hablamos, en el vecindario permanente del barrio, en la terraza de un bar, en un punto de ocio, o en la vecindad momentánea de un asiento de avión o de una fila de espera, es decir, en ese lugar donde se dialoga sobre el destino común" (1994, p. 234).

La importancia de esta hibridación público-privado es independiente de si este espacio es más o menos extenso, cuantitativamente dominante o protagonista simbólico; por el contrario, es el resultado de referir entre sí los espacios privados haciendo también de ellos patrimonio colectivo o parte de lo público (DE SOLÁ MORALES, 2010). Quizás, esta hibridación entre lo público y lo privado quede mejor expresada o representada en la idea de un espacio colectivo. Como señala De Solá Morales (2010), la riqueza civil y arquitectónica, urbanística y morfológica de una ciudad es la de sus espacios colectivos, la de todos los lugares donde la vida colectiva se desarrolla, se representa y se recuerda. Espacios que no son ni públicos ni privados, sino ambas cosas a la vez. Espacios públicos absorbidos por usos particulares, como pueden ser las ferias gastronómicas y/o de artesanos que se configuran espontáneamente en parques, plazas o calles

de dominio público. O espacios privados que adquieren una utilización colectiva como puede darse en ciertos emprendimientos turísticos, gastronómicos o comerciales (bares, restaurantes, paseos de compra, entre otros) abiertos, libremente, a la recreación de la sociedad.

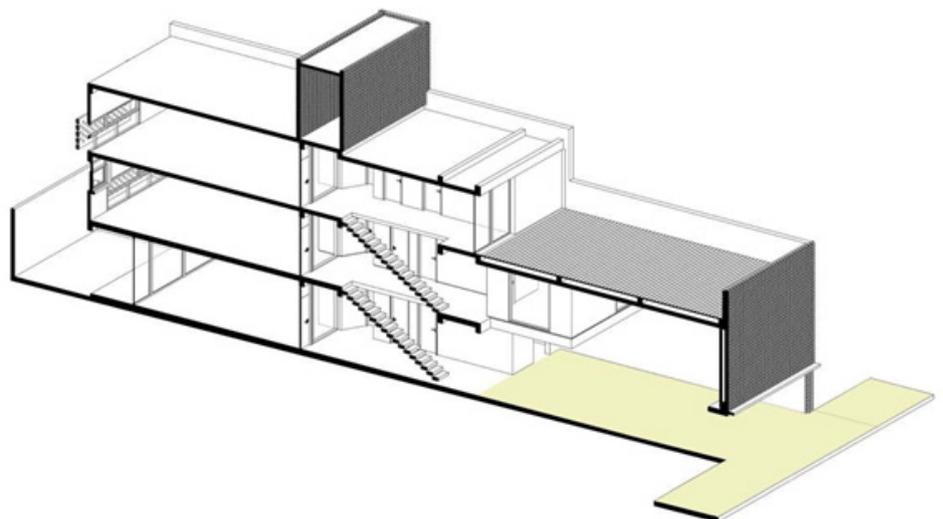
Este diálogo constante entre lo público y lo privado es lo que define los proyectos que a continuación se presentan.

## DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS

### Paddy Espacios y café

Paddy es un proyecto comercial ubicado en un terreno angosto y alargado en una zona céntrica de la ciudad de Corrientes, que debía albergar un restobar/café y salones para eventos. El diseño original propuso una fuerte hibridación entre el espacio público y privado a través de una galería abierta a la vereda, sin barreras ni cerramientos, generando una transición fluida entre la calle y el interior del edificio. Esta estrategia de diseño buscaba extender el espacio público hacia el interior del local, invitando a los transeúntes a integrarse al espacio sin obstáculos (figura 1).

Figura 1. Axonométrica original del proyecto. Fuente: elaboración propia.



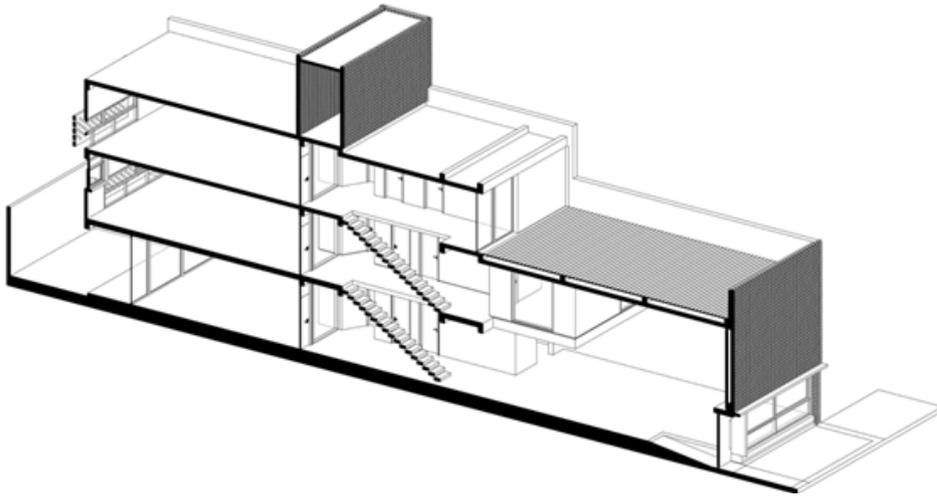


Figura 2. Axonométrica final del proyecto. Fuente: elaboración propia.

Sin embargo, por decisión del comitente, la galería tuvo que ser cerrada con carpinterías de aluminio y vidrio, lo que limitó la interacción con el espacio público. Además, debido a la infraestructura del lugar y su propensión a inundarse en épocas de lluvias, se debió elevar el nivel del edificio respecto a la vereda, modificando así parte de la idea original de accesibilidad directa (figura 2).

A pesar de estos cambios, el proyecto mantuvo una serie de características espaciales y tecnológicas que le confirieron una identidad única. Se aprovechó al máximo la estrechez del terreno, evitando divisiones internas y potenciando la amplitud visual de los espacios. La entrada se destacó con una doble altura que genera una sensación de grandeza (figura 3).

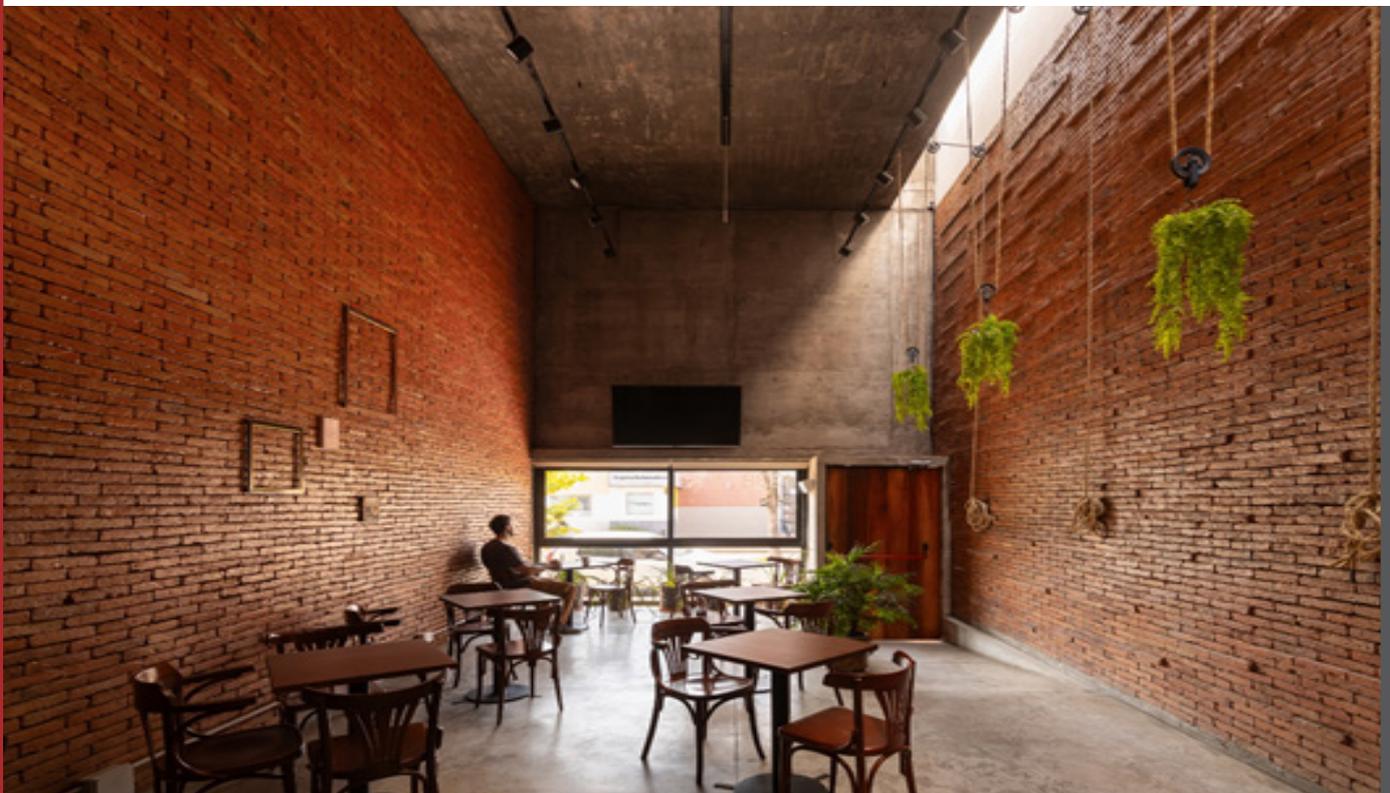


Figura 3. Imagen del ingreso y del resto/bar café. Fuente: Ramiro Sosa.



Además, se implementaron estrategias bioclimáticas, como el uso de doble muro con aislamiento térmico en las envolventes y parasoles en la fachada oeste para reducir el impacto solar. En la cubierta, se instaló un deck de madera para crear sombra sobre la cubierta plana del restobar en la planta baja. Para maximizar la iluminación natural, se diseñó una abertura cenital en la medianera sur que incluye una chimenea solar para mantener una ventilación natural continua del espacio (figura 4).

Figura 4. Imagen de la abertura cenital. Fuente: Federico Wetzel.



Figura 5. Fachada del proyecto. Fuente: Ramiro Sosa.

En cuanto a la materialidad, se buscó un equilibrio entre economía y estética. Se optó por dejar expuestos los materiales en su estado natural, evitando revestimientos innecesarios. El uso del hormigón armado con diversas técnicas de encofrado, los aparejos de ladrillo en los muros y la madera rústica en mobiliario y cielorrasos de los servicios le confieren al edificio un carácter austero pero expresivo (figura 5).

## GUÁCARAS FOOD DRINKS PARK

El proyecto se ubica en Santa Ana de los Guácaras, una localidad cercana a la capital de Corrientes, históricamente vinculada a la actividad agropecuaria minifundista y familiar. En las últimas tres décadas, esta localidad ha experimentado una transformación significativa en el uso del suelo, especialmente a lo largo de la Ruta Provincial N° 43, que la conecta con Corrientes Capital. Este corredor ha sido testigo de la subdivisión de parcelas rurales y la proliferación de barrios cerrados de baja densidad (LÓPEZ, ARCE

Y ALBERTO, 2014). Este proceso ha generado una creciente segregación espacial a partir de la expansión del espacio privatizado, donde antiguos caminos rurales que permitían el acceso público a recursos como espejos de agua y áreas de valor paisajístico han sido discontinuados (LÓPEZ, ARCE Y ALBERTO, 2014). En respuesta a esta tendencia, el proyecto se concibe bajo el concepto de "urbanizar lo privado", buscando reconciliar los intereses comerciales con el bienestar colectivo (figura 6).

**Figura 6.** Implantación.  
**Fuente:** elaboración propia.

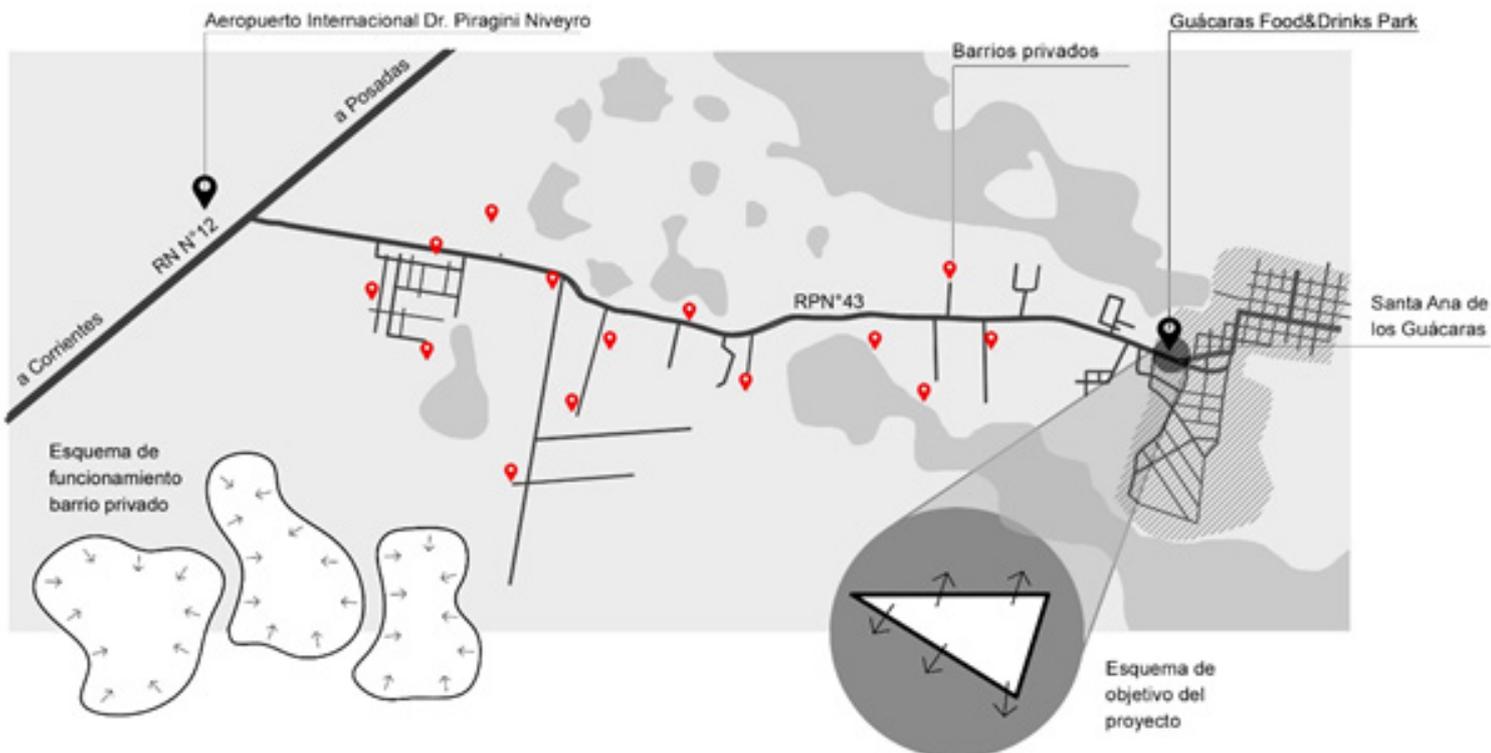




Figura 7. Esquemas de ideación del proyecto. Fuente: elaboración propia.

El terreno asignado, de forma triangular y carente de vegetación, se sitúa en una esquina estratégica en la entrada al casco urbano de Santa Ana, en la intersección de la Ruta Provincial N° 43 y ex Vía. Esta ubicación dentro del barrio Parque Leconte, predominantemente residencial, con viviendas permanentes y de fin de semana, demandaba una intervención sensible al entorno. El encargo consistía en desarrollar un parque gastronómico al aire libre con espacio para food trucks<sup>2</sup>, inspirado en los cambios de hábitos de consumo tras la pandemia. El proyecto debía integrar, además, las preexistencias físicas y visuales que atravesaban el terreno, como las conexiones peatonales utilizadas por los vecinos para acceder al centro del pueblo y las dinámicas vehiculares en un cruce peligroso por su ángulo agudo (figura 7). Como sugiere Alejandro Aravena (2007), un proyecto debe alinearse con la realidad existente o, al menos, no contradecirla.

Bajo estas premisas, el parque se configura como una gran plaza abierta que, además de albergar los puestos gastro-

nómicos, fomenta la circulación peatonal y las vistas que cruzan el terreno. Vale aclarar que no se trata de un simple corredor de tránsito, sino de un espacio que promueve la estancia y el encuentro, mediante la creación de áreas equipadas para tal fin. De esta manera, predomina un diseño sin cerramientos perimetrales, que permite una integración fluida con el entorno urbano, creando una arquitectura porosa donde los límites entre lo público y lo privado se diluyen, generando una continuidad espacial que facilita la interacción entre ambos (figura 8).

2. El término parque de food trucks hace referencia a un solar donde se estacionan de manera permanente o por un período prolongado de tiempo varios carros con diferentes propuestas gastronómicas, que modifica el concepto de itinerancia constante tan asociados a estos carros de comida, que se complementa de diferentes servicios y comodidades para los visitantes.

El elemento central del proyecto es una gran pérgola tensada, cubierta con maderas reutilizadas de encofrado, sostenida por rieles recuperados del antiguo ferrocarril que conectaba la localidad (figura 9). Esta estructura no sólo proporciona sombra, sino que también rescata técnicas constructivas tradicionales de la región, como los toldos y pergolados de madera que definen los espacios intermedios en las viviendas locales. De este modo, el diseño establece un vínculo simbólico entre el pasado y el presente, conectando la historia de Santa Ana con las nuevas demandas del espacio urbano.



Figura 8. Imagen aérea del conjunto. Fuente: elaboración propia.



Figura 9. Imagen exterior del conjunto. Fuente: Ramiro Sosa.



El proyecto aspira a equilibrar los intereses privados con el bienestar público, transformando un espacio comercial en un punto de encuentro comunitario. A través de una arquitectura que difumina las fronteras entre lo público y lo privado, la propuesta busca revitalizar el entorno urbano y ofrecer a Santa Ana de los Guácaras un nuevo espacio para la interacción social y la convivencia (figura 10).

### REFLEXIONES FINALES

Los proyectos presentados ofrecen ejemplos contrastantes de la aplicación del concepto de hibridación entre lo público y lo privado en la arquitectura. Mientras que en Paddy la hibridación fue limitada por decisiones del comitente, el parque gastronómico en Santa Ana logró transformar un espacio privado en un lugar de encuentro para la comunidad.

La capacidad de un proyecto privado para generar valor público depende, en gran medida, de la disposición del inversor a permitir que los espacios privados interactúen libremente con el espacio urbano. Sin embargo, también es necesario que los profesionales asuman un rol activo en la promoción de proyectos que, más allá de cumplir con sus objetivos comerciales, aporten a la cohesión social y a la vitalidad urbana.

Los encargos privados ofrecen una oportunidad para repensar cómo los profesionales de la arquitectura pueden influir en el desarrollo de una ciudad más inclusiva y menos fragmentada. Tener una visión crítica y menos inocente sobre las condiciones sociales que determinan nuestros diseños arquitectónicos, y reflexionar sobre los supuestos que orientan diariamente nuestra práctica profesional, es fundamental para avanzar hacia ciudades más democráticas e integradoras.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Aravena, A.** (2007). Ensayo 1: Los hechos de la arquitectura. En Perez Oyarzun, Aravena Mori y Quintanilla Chala (eds.) Los hechos de la Arquitectura (3a ed., pp. 13-28). Ediciones ARQ.

**Collin, F.** (1994). Espacio doméstico, espacio público. Seminario Permanente "Ciudad espacio público". <http://www.derechoshumanos.unlp.edu.ar/assets/files/documentos/espacio-domestico-espacio-publico-vida-privada.pdf>

**De Solá Morales, M.** (2010). Espacios públicos / Espacios colectivos. Revista Carajillo de la Ciudad, Año 2. Universitat Oberta de Catalunya.

**López, S., Arce, G. y Alberto, J.** (2014). Indicadores de desarrollo sostenible para espacios sujetos a la presión del crecimiento urbano. Estudio de caso: Santa Ana de los Guácaras. Corrientes [Actas digitales]. XXXIV Encuentro de Geohistoria Regional. Instituto de Investigaciones Geohistóricas, pp. 523-533.

**Thomas, H.** (2008). Tecnologías para la inclusión social y políticas públicas en América Latina, Grupo de Estudios Sociales de la Tecnología y la Innovación. [https://www.researchgate.net/publication/317356912\\_Tecnologias\\_para\\_la\\_inclusion\\_social\\_y\\_politicas\\_publicas\\_en\\_America\\_Latina](https://www.researchgate.net/publication/317356912_Tecnologias_para_la_inclusion_social_y_politicas_publicas_en_America_Latina)

**Winner, L.** (2008). La ballena y el reactor. Una búsqueda de los límites en la era de la alta tecnología (3ª ed.). Gedisa.