

Transformaciones materiales y construcciones de significados en torno al proceso de verticalización residencial del núcleo urbano central de la ciudad de Santa Fe entre 1966 y 2010.

Martínez, Irene.

Cita:

Martínez, Irene (2017). *Transformaciones materiales y construcciones de significados en torno al proceso de verticalización residencial del núcleo urbano central de la ciudad de Santa Fe entre 1966 y 2010*. XVI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Departamento de Historia. Facultad Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-019/56>

TÍTULO: Transformaciones materiales y construcciones de significados en torno al proceso de verticalización residencial del núcleo urbano central de la ciudad de Santa Fe entre 1966 y 2010.

AUTORA: Martínez Irene

PERTENENCIA INSTITUCIONAL: FADU, UNL - CONICET

"PARA PUBLICAR EN ACTAS"

RESUMEN

En diversas ciudades argentinas de tamaño medio como Resistencia, Corrientes, Bahía Blanca y Santa Fe la expansión horizontal de la mancha urbanizada es paralela a la densificación y verticalización del tejido de la ciudad central a partir de la inserción del edificio en altura como uno de los cambios físicos más visibles en las últimas décadas. Esta dinámica socio-espacial permanece vigente en los debates sobre transformaciones urbanas en los que se discute desde sus resultantes materiales hasta la pertinencia de las normativas urbanas que las regulan visibilizando, en muchos casos, la necesidad de nuevos instrumentos regulatorios.

Este fenómeno urbano implica nuevas dinámicas de capital, diversas modalidades constructivas, un tipo de ocupación del suelo que altera el tejido urbano y nuevas formas de habitar. Asimismo, de manera simultánea, el espacio en tanto materialidad transformada es cargado de nuevos sentidos que adquieren -de acuerdo al momento histórico- significados disímiles en los discursos arquitectónicos y urbanísticos como en su valoración social.

Este trabajo propone exponer el análisis de la verticalización de Santa Fe en el período 1966-2010 y sus impactos en la dinámica urbana del área central a partir de tres cuestiones: las transformaciones materiales, la emergencia de nuevos actores sociales y la generación de instrumentos de regulación urbana. Así pues, a partir de estas tres variables se reconocen permanencias y variaciones en las representaciones y los significados sociales puestos en marcha sobre el edificio en altura y sus efectos: de indicador de progreso y desarrollo

urbano a elemento que degrada el patrimonio arquitectónico y sectores tradicionales de la ciudad.

La comprensión del espacio urbano a partir de procesos como la verticalización remite a la reflexión sobre las dinámicas que promueven transformaciones en el espacio construido en un momento histórico determinado. Lo urbano es procesual, el espacio se re-configura a partir de diversas prácticas que en él suceden. Las transformaciones materiales, los actores sociales y los instrumentos normativos son los componentes definitorios de esta condición urbana y resulta ineludible entender los vínculos entre ellos y el tiempo histórico en que tienen lugar, para pensar y reflexionar la producción de significados sobre el espacio.

INTRODUCCIÓN A LA VERTICALIZACIÓN

La aparición en la planta urbana de edificios en altura no sólo implica una nueva modalidad constructiva y un tipo de ocupación del suelo que altera el tejido y las formas de habitar. A su vez adquiere una interpretación diferente en los discursos arquitectónicos y urbanísticos como así también en su valoración social en el tiempo.

Este trabajo se centra en el reconocimiento de esos diferentes y sucesivos significados que tuvo y aún tiene el edificio de vivienda en altura a lo largo de casi cincuenta años. Para su comprensión se exponen los resultados del registro, análisis y descripción de la transformación física del Núcleo Urbano Central (NUC) de Santa Fe.

En este caso, se pretende registrar y analizar cómo se visualizan desde la prensa gráfica tres cuestiones principales: 1- las transformaciones materiales, 2- la emergencia de nuevos actores sociales y 3- la generación de instrumentos de regulación urbana como la base sobre la cual se explican los cambios de significado a los que asiste el edificio en altura en la ciudad. En los incipientes comienzos de la verticalización del NUC ésta se vincula con la idea de progreso y modernidad urbana, significado que se alteró hacia una concepción muy distinta, que relaciona a la edificación en altura con la degradación del patrimonio arquitectónico y urbano preexistente en la ciudad.

En las últimas décadas, el aumento de edificios en altura de uso residencial se constituye como una de las manifestaciones físicas que se suceden en las áreas centrales de ciudades de tamaño mediano como Resistencia¹, Neuquén², Bahía Blanca³ y Santa Fe⁴. Dicho proceso de crecimiento vertical, aún se encuentra vigente en los debates contemporáneos y estudios académicos sobre las lógicas de transformación urbana. Es en esta discusión donde

¹ PERTILE, V.; TORRE GERALDI, A. y RAMIREZ, L. (2014) “La verticalización urbana en la ciudad de Resistencia, en el segundo decenio del siglo XXI.” Ponencia presentada al III Congreso Internacional de Ordenamiento Territorial y Tecnologías de la Información Geográfica. Universidad Nacional de General Sarmiento y Universidad Nacional de Luján. Los Polvorines, Buenos Aires, Argentina.

² TELLA, G. (2014) *Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión*. Buenos Aires: FODECO.

³ URRIZA, G. & GARRIZ, E. (2014) ¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 23(2), 97-123.

⁴ MARTÍNEZ, I. (2016). *La ciudad vertical. Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)*. Rosario, Santa Fe. Tesis doctoral sin publicar.

se debate desde sus configuraciones materiales hasta su intrínseca relación con la construcción de significados sociales.

La verticalización se abre al debate urbano con mayor fuerza en ciudades argentinas y latinoamericanas. Si bien los procesos de expansión urbana toman el protagonismo en la discusión en muchas ocasiones, las formas de la ciudad compacta nunca dejan de representar una preocupación y abordaje en las prácticas y reflexiones de la planificación urbana.

Los estudios actuales sobre verticalización de áreas urbanas centrales caracterizan al proceso desde distintas perspectivas y posibles aristas de análisis. Es así que algunos trabajos ponen de manifiesto la problemática en clave histórica a partir de las resultantes materiales en distintas ciudades como uno de los efectos urbanos de la globalización.⁵ Asimismo, se profundiza sobre los cambios en el paisaje urbano a partir de la inserción de proyectos urbanísticos de alta densidad edilicia, las condiciones de habitabilidad de dichos edificios y sus impactos socio-ambientales.

Por otra parte, diversos trabajos centran su atención en los conflictos sociales que produce la verticalización frente al respeto por el patrimonio arquitectónico, la preservación del tejido existente, los usos del espacio urbano y los nuevos colectivos sociales involucrados.⁶ Otros, ponen en contraste este auge del crecimiento vertical -premiado por las normativas urbanas- los procesos económicos y el desarrollo inmobiliario; frente a una exclusión del mercado formal de tierra y vivienda de los sectores más desfavorecidos, generando así fragmentación urbana.⁷ La verticalización provoca además el surgimiento de nuevas tipologías como las torres country, fenómeno que tiene sus inicios en la década del '90 en grandes ciudades como Ciudad de México, Buenos Aires y San Pablo. Éstas constituyen una modalidad de intervención sobre la grilla que resta urbanidad a la calle y al espacio público.⁸ Por otro lado, vastos son los estudios que se enfocan en el crecimiento vertical a partir de la sostenibilidad y/o sustentabilidad urbana. Así, se abordan las características

⁵ María Adelia de Souza (San Pablo), Carlos de Mattos (Santiago de Chile), Luís Octávio da Silva (Río de Janeiro y San Pablo), entre otros.

⁶ Antonio Anzuela (2013), Natalia Cosacov (2009, 2013), Yasna Contreras Gatica (2011), entre otros.

⁷ Guillermo Tella (2009), Nidia Formigas (2010), Eduardo Gárriz (2010), Cintia Barenboin (2010, 2011), entre otros.

⁸ Lorena Vesclir (2013), Daniel Kozak (2013), Max Welch Guerra (2005), Paula Valentini (2005), entre otros.

favorables de la verticalización de las áreas centrales y se contrastan los modelos de concentración urbana frente a la dispersión a partir de la economía de los recursos naturales, la energía, el suelo, las redes de infraestructura, servicios y movilidad.⁹

CONFIGURACIONES CONCEPTUALES Y METODOLÓGICAS

Las configuraciones materiales, los colectivos sociales y los instrumentos normativos son los componentes definitorios de la condición urbana, por lo que resulta ineludible entender las relaciones que se suceden entre ellos y su articulación con el momento histórico específico en el que tienen lugar, para razonar la lógica de la producción social del espacio. En este trabajo se escoge como camino metodológico el registro de la prensa gráfica. Se pretende hacer visible cómo se incorporan a los periódicos y revistas locales¹⁰, esos significados que tiene el edificio en altura en cada momento. Es importante aclarar que se hace un recorte sobre los significados que re-circulan a partir de la prensa pero sin dejar de tener en cuenta que estas construcciones de significados son parte de algo mucho mayor. Se reconoce que estas significaciones no son sólo construidas a partir de la prensa, sino por el contrario, son el resultado de un proceso social que implica la construcción de imaginarios urbanos en torno al edificio en altura, que por cierto no son objeto de estudio de este ensayo.

Tal como afirman Calsamiglia Blancáfort y Tusón Valls (2002) las sociedades en que funcionan los dos modos de realización lingüística, la oral y la escrita, se encuentran con que al modo escrito se le otorga más valor y prestigio por ser éste el vehículo de la expresión política, jurídica y administrativa, de la expresión cultural y de la comunicación periodística.

En este sentido, tanto los periódicos como las revistas hacen circular representaciones, clasificaciones, nominaciones y puntos de vista de lo real, de lo que se está sucediendo en el fenómeno urbano, que crean significados sociales colectivos. A partir de estas re-circulaciones se construyen emisores y receptores de dichos mensajes que se universalizan

⁹ Salvador Rueda (1997), Francisco Monclús (1999), Francesco Indovina (2004), José Ramón Navarro Vera (2011), Armando Ortuño Padilla (2011), entre otros.

¹⁰ En este trabajo se registraron artículos de: Diario El Litoral, Diario UNO, Nuevo Diario, Revista Cifras, Revista Tiempo, entre otras publicaciones no periódicas.

por la posición que adquieren los periódicos y las revistas dentro del campo, en relación al capital simbólico que cada uno de éstos haya adquirido respecto a su historia y su jerarquía social y económica dentro del campo (De Diego, 2011). A partir del discurso escrito se recuperan testimonios y características no sólo sociales sino también urbanas siendo éstos partícipes contemporáneos dinámicos de los acontecimientos de la verticalización. Esta interpretación busca ordenar la sucesión de acontecimientos fragmentarios que conforman la realidad para consolidar las ideas de la sociedad respecto a la ciudad, en este caso respecto a la verticalización del NUC en cada momento histórico (Martínez, 2016b).

La prensa gráfica en la ciudad de Santa Fe registra y hace circular los más variados significados acerca del edificio en altura en el área central de la ciudad. Por ese motivo es importante resaltar que los diarios y revistas locales son una fuente de información muy valiosa al momento de rastrear y decodificar cuáles son esas valoraciones sociales implícitas que tiene la vivienda en altura para la sociedad santafesina. Los medios periodísticos de difusión masiva son fuente de información secundaria y conforman a su vez espacios sociales privilegiados de convergencia, difusión, debate, conflicto y expresión.

El NUC santafesino como sector urbano privilegiado para la verticalización

Se toma como área de estudio al NUC de Santa Fe.¹¹ Se trabaja sobre este recorte espacial porque es el área en la cual se reconoce el desarrollo del proceso de verticalización como problemática. El crecimiento vertical se sucede en el NUC por diversas razones que se detallan a continuación. En primer lugar, es la única porción de la ciudad en la que se inicia, desarrolla y continúa este proceso. Esto se debe al singular estadio del crecimiento de la estructura urbana local. Un área central que presenta amplias potencialidades de densificación dada la escasa ocupación de parcelas con edificios en altura. Frente a esto, una macroforma expandida de manera horizontal, que no cuenta con un volumen de suelo vacante con valores de localización importantes, ni con una red de movilidad potente que

¹¹ El NUC se compone de 410 manzanas de las cuales se toman 40 manzanas testigo como muestra representativa. Esta muestra es seleccionada a partir de dos criterios: el primero, por la homogeneidad en la distribución de las manzanas en el universo del NUC y el segundo, corresponde a la selección de las manzanas más densas que abarcan el 27,19% de todos los edificios en altura construidos. De esa totalidad de 743 edificios se releva un total de 202 edificios en altura.

garantice buena accesibilidad, conectividad y/o nuevas extensiones. En suma, el NUC refiere al único centro actual de Santa Fe entendido como un sector particular por su disposición en el territorio y su clara interdependencia con las áreas periféricas (Nardelli, 2016). En segundo lugar, este sector urbano refiere a la porción más consolidada¹² y es delimitada por algunos de los trazados principales de su estructura viaria. Por último, el NUC siempre es el sector urbano por excelencia destinado a las altas densidades edilicias según las disposiciones de los instrumentos normativos urbanos.¹³

De una incipiente verticalización al boom vertical: 1966-2010

La sección temporal sobre la cual se problematiza el objeto de estudio tiene su inicio en el año 1966 cuando se conforma la primera oficina de Dirección de Planeamiento Urbano Municipal de Santa Fe donde los arquitectos a su cargo condensan una idea de ciudad en altura e intentan promoverla como forma urbana a través de sus disposiciones e instrumentos regulatorios, proceso que se extiende hacia principios de la década del '80 cuando se sanciona el primer Plan Director para la ciudad.

El año 2010 cierra el período, ya se toma como referencia la sanción de un nuevo Reglamento de Ordenamiento Urbano (ROU). Dicha norma reemplaza a las anteriores¹⁴ y abre un régimen regulatorio donde los edificios de vivienda en altura se someten a nuevas disposiciones y condiciones en concordancia con una nueva idea sobre su impacto en la estructura urbana. Con esto se cierra aquel ciclo donde el edificio de vivienda en altura carecía de restricciones para su emplazamiento y habilitación, lo que detenta además su condición positiva de sinónimo de progreso y avance urbano.

TRANSFORMACIONES MATERIALES Y SIGNIFICADOS SOCIALES DE LA VERTICALIZACIÓN EN EL NUC

¹² Esta consolidación remite a la concentración de comunicaciones, servicios, transporte, redes de infraestructura, equipamientos y espacios públicos.

¹³ Plan Regulador 1947, Reglamento de Edificaciones 1976, Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones 1979, Plan Director 1980, Reglamento de Zonificación 1986, Plan Urbano 2009 y Reglamento de Ordenamiento Urbano 2010.

¹⁴ Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones 1979 y Reglamento de Zonificación 1986.

En la verticalización del NUC entre 1966 y 2010 se reconocen diversos momentos históricos y diferentes escenarios de transformación urbana. Estos períodos remiten a modificaciones del espacio y también a significados que procesan demandas sobre el edificio en altura. Se postulan así tres fases de la verticalización: 1- Progreso y modernización (1966-1989); 2- Renovación-preservación (1990-2003) y 3- Boom vertical (2003-2010) (Martínez, 2016a).

Este proceso de verticalización el edificio de vivienda en altura se configura con un significado como indicador e imagen de progreso y modernización urbana desde fines de la década del '60, los '70 y '80. Luego en los '90 aparece como un elemento protagonista en el tejido que degrada el entorno y la construcción del paisaje urbano y al mismo tiempo entra en discusión con la preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad. Actualmente, con el nuevo impulso constructor, que se sostiene con ciertas variaciones desde la recuperación económica de 2003, los edificios son cuestionados por el cambio que generan en los sectores urbanos donde se implantan.

Progreso y modernización (1966-1989)

Frente a una coyuntura histórica de modernidad urbana no es posible pensar en la ciudad sin viviendas en altura ya que el único mérito del paisaje urbano es justamente confirmar el carácter progresista y moderno de la ciudad. Estos edificios arriban a Santa Fe con cierto atraso temporal con respecto a ciudades como Buenos Aires, Córdoba y Rosario, pero no dejan de poseer un significado positivo para la sociedad santafesina y que pone fin al atraso urbanístico e inicio al progreso urbano. Si bien estos edificios de vivienda en altura modifican el tejido urbano, el número de edificios construidos en este momento no es representativo para marcar una tendencia de tipos constructivos y nuevos modos del habitar ya que sólo se construyen 49 edificios a lo largo de tres décadas. La incipiente verticalización sobre la cuadrícula colonial no se pone en discusión, se asume como algo natural y lógico que forma parte de una ciudad en proceso de buen crecimiento y desarrollo urbano.

En Santa Fe, los pocos edificios de vivienda en altura que se construyen son importantes ya que fracturan la horizontalidad del perfil urbano de la ciudad. Cuando esta cuestión urbana pero al mismo tiempo social comienza a formar parte del debate sobre la ciudad ya se

encuentra consolidada la Ley Nacional de Propiedad Horizontal del año 1948 como marco jurídico y legal que posibilita la copropiedad ya sea en altura o en planta baja.

La ciudad entonces celebra su cuarto centenario junto a la aparición de los primeros edificios en altura bajo el régimen de propiedad horizontal. A continuación se destacan los primeros edificios representativos de esta fase: Edificio Rawigo (1961-1964), Edificio Norte (1969), Edificio TEA (1974-1977), Edificio Atalaya (1979), Edificio Da Vinci III y IV (1977), Edificio TRAMA 1 (1975), Edificio Argentino (1989) y Edificio Malvinas Argentinas (1978).

Los edificios en altura de estas décadas en Santa Fe se erigen en el tejido del NUC de manera dispersa y aleatoria, y aquellos construidos hacia fines de los '70 y durante los años '80 son regulados por el Reglamento de Edificaciones (1976), el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones (1979) y el Plan Director de (1980).

Los significados que se mencionan remiten a la noción de paisaje, entendido como una suma de imágenes urbanas que se ponen en relación bilateral entre el observador (sujeto) y el edificio (objeto) (Nogué, 2007), siendo que el observador, el habitante de la ciudad, tiene un punto de vista particular y subjetivo respecto al período en que se lo analice. Por esto, que a fines de los '60 y durante las décadas de los '70 y '80 el progreso y la modernización urbana son significados imperantes y constantes dentro de la construcción social y cultural de los santafesinos.

Si, es verdad... Santa Fe crece, y al conjuro de su crecimiento la ciudad logra una imagen de gran capital. Los nuevos edificios apuntan desafiantes el cielo de la ciudad de Garay. El confort y la estética de la arquitectura moderna, nos sorprende con los elementos de mayor utilidad al servicio de los usuarios. Evidente ejemplo de todo esto lo da el Edificio SAN MARTÍN, ubicado en nuestra arteria principal entre calles Corrientes y Moreno, vereda oeste. (Nuevo Diario, 1970)

De este modo, se entiende que estas nuevas arquitecturas emergentes en el NUC son tomadas como símbolo de identificación urbana asociadas a los valores de progreso. Es decir, para los habitantes de la ciudad la identidad de la imagen urbana con edificios en altura toma sentido en función de los valores que se le adjudican al edificio, valores de

progreso y modernización. Aquí, también el paisaje cobra lugar de mensaje, pues, se trata de la lectura del paisaje por parte del sujeto a partir de los elementos de la imagen urbana, los edificios, que son construidos como tales por su calidad de objetos discursivos u objetos enunciantes en sí mismos.

La introducción de nuevos edificios de vivienda en altura con nuevas tipologías dentro de la planta urbana del NUC de la ciudad es celebrada por los medios periodísticos. Las nuevas obras son recibidas con beneplácito y satisfacción por ser valoradas como objetos de progreso y modernización hacia la que la ciudad desea encaminarse, objetos que significan para los ciudadanos crecimiento económico, imágenes perfectas de las condiciones productivas y también una gran voluntad de cambio y transformación en concordancia con un paradigma urbano de índole desarrollista. No sólo los edificios son bienvenidos sino que la labor de los constructores, arquitectos e ingenieros también es reconocida en la prensa gráfica por su trabajo profesional en la modernización de la forma urbana. La presencia de los profesionales se hace sentir con fuerza, entrando en un espacio de debate ciudadano importante, con una producción copiosa, no sólo de edificios sino de ideas que motivan cambios y renovaciones en el lenguaje arquitectónico. Dentro de este grupo se incluyen al estudio Ferradás-Nardi, al arquitecto Carlos Chiarella, al Ingeniero Eduardo Oliva y al arquitecto Osvaldo Mansur, entre otros.



Desde la "plaza de las palomas" se aprecian algunos monumentales edificios construidos en propiedad horizontal, que levantan en la altura la conjunción de una esperanza hecha realidad; el progreso; pero es sólo la fugaz expresión de un sector de avanzada en medio de la quietud provinciana. Adormida en su avance durante muchos años, con una actitud conformista inaceptable, Santa Fe requiere buscar en sus propios medios los elementos que le permitan superar viejos esquemas, para marcar en el tiempo sin una ejecución.

Fuente: Artículo de Nuevo Diario, 15 de noviembre de 1972.

Hacia fines de los '70 y durante los '80 también se construyen edificios con resultante material diferente al igual que sus significados. Estos son los tres complejos de vivienda social FO.NA.VI. Los conjuntos habitacionales que se construyen son: barrio San Jerónimo, barrio Las Flores I, II y III y barrio El Pozo. Estas viviendas son contemporáneas en su construcción y habilitación. Aquí es importante aclarar que no son emplazados dentro del NUC, sino por fuera del mismo y esto, a su vez, remite a otro tipo de significación social, es decir, estas viviendas sociales no están asociadas al progreso urbano sino sólo a una cuestión cuantitativa como la de cubrir un déficit habitacional.

Lo cierto es que lo que más atrae al hombre de trabajo necesitado de vivienda, es ese tipo de construcción colectiva como la proyectada por el gobierno provincial. Ahí siempre

existe la posibilidad de adquisición en una unidad o departamento, pues los costos y cuando la edificación se conduce y administra escrupulosamente son siempre más reducidos que lo que demanda una construcción individual. (Diario El Litoral, 1964)

La vivienda para los sectores más desfavorecidos, para aquellos grupos sociales que se encuentran en localizaciones diferentes e irregulares, viene a solucionar el déficit habitacional de la periferia santafesina del momento. Pero estos no tienen los mismos significados de adelanto y progreso urbano que los edificios de vivienda en altura que se construyen en el NUC para las clases más acomodadas que se puede asentar en el área de la ciudad más servida y consolidada. Pero también estos ‘otros’ edificios en altura, incluso de una altura media, distinta a los edificios de vivienda que aparecen en el NUC rompen también con el perfil urbano. Se implantan en localizaciones aisladas en grandes parcelas por fuera del área central, ya sea hacia el Norte de la ciudad en el caso de barrio Las Flores, hacia el Este, barrio El Pozo y en el borde Sur, barrio San Jerónimo. La imagen de la ciudad crece y va demarcando un horizonte distinto sobre de la llanura del valle aluvial, lo que implica el lento pero inexorable cambio del tejido y paisaje urbanos distintos a los que se dan en el NUC.

Renovación-preservación (1990-2003)

En este segundo momento los significados acerca del edificio en altura que se mantuvieron durante las décadas anteriores comienzan a perder fuerza frente a la importancia que adquiere el patrimonio urbano en la discusión sobre la ciudad.

En los años ‘90 la vivienda multifamiliar en altura es un elemento con mayor y ascendente protagonismo y presencia teniendo un aumento cuantitativo incesante. Sólo en estos trece años se construyen 34 edificios, equivalentes a un incremento del 40% respecto de la fase anterior. Este crecimiento sostenido se pone en disputa y genera controversias frente a la necesidad de conservación y/o preservación del patrimonio arquitectónico y urbano existente en el NUC que se ve amenazado por el avance de las nuevas construcciones en altura. En este momento, no hay políticas urbanas claras ni una regulación para el desarrollo de la ciudad respecto de la preservación patrimonial, lo que posibilita a que la construcción de edificios aumente sin criterio sobre esta cuestión. Con respecto a la

preservación de lo arquitectónico y lo urbano se pone en discusión la inserción de estos nuevos edificios en altura en los usos del tejido y la articulación entre las actividades existentes y las emergentes sumadas a un paisaje cada vez más vertical.

El debate local es un tanto tardío respecto a otras provincias como Córdoba, Corrientes y Buenos Aires. En Santa Fe se da lugar a fines de los '90 a la regulación sobre la protección patrimonial. Existen tres acontecimientos que disparan nuevas dinámicas fortaleciendo y consolidando el debate y las propuestas acerca de la preservación patrimonial.

1. En 1985, la fundación de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad Nacional del Litoral.
2. En el año 1986, se crea la Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Cultural.¹⁵
3. En 1991, se funda el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe.¹⁶

Estos hechos comienzan a consolidar un período de significación de la Arquitectura y la ciudad como patrimonio que a su vez es potenciado por la aparición de determinadas publicaciones en medios locales que difunden el conocimiento y la importancia de considerar al patrimonio tanto urbano como arquitectónico. Ejemplo de estas divulgaciones son los primeros artículos sobre la arquitectura santafesina escritos por el arquitecto José Rafael López Rosas publicados en el suplemento *La comarca y el mundo* del diario El Litoral. Por su parte, el arquitecto César Carli publica en este mismo periódico una serie de artículos sobre los constructores de la ciudad donde hace referencia a los profesionales que trabajan en la primera mitad del siglo XX. Además, en los periódicos circulan notas editoriales y artículos de opinión acerca de la necesidad de preservar edificios y bienes culturales de la ciudad como modo de preservar la historia local.

También sería interesante que se determinen itinerarios urbanos que ofrezcan una conveniente visión de los desarrollos edilicios. Esto, en razón de que constituyen documentos palpables (...) Y para que eso pueda efectuarse es menester preservar ciertos inmuebles representativos. (Diario El Litoral, 1978)

¹⁵ Ordenanza N°8748/86

¹⁶ Ley Provincial N°10.653

Edificios con Valor Histórico no Podrán ser Demolido.

El intendente municipal ha firmado un decreto estableciendo la metodología a seguir en los casos de pedidos de demolición, en atención a la medida anterior que crea el Museo de la ciudad de Santa Fe.

A partir del 18/1/73 toda solicitud para demoler viviendas, principalmente en el sector sur del ejido urbano y que la dirección de Arquitectura y Urbanismo aprecie pueda resultar de interés para su estudio por arte de la Comisión Asesora, será girada a la secretaria de Cultura y Bienestar Social a los efectos pertinentes.

Si se los juzgara de interés histórico, serán devueltos acompañando formulario especial a los propietarios, solicitándoles su donación o concesión de prioridad para la adquisición. En ambos casos los distintos elementos arquitectónicos serán retirados para su guarda y conservación por la municipalidad, en el depósito del departamento de Extensión Cultural, a los fines de su clasificación, documentación y posterior exhibición.

Fuente: Artículo de Nuevo Diario, 27 de enero de 1973.

El patrimonio se constituye así como otra variable a tener presente en esta discusión sobre las transformaciones de la verticalización que renueva e incrementa su presencia de ahora en adelante. Pero ya no como un área de conocimiento posible de ser abordada exclusivamente por especialistas, sino como parte de un debate social mucho más amplio y presente. En este contexto hay una clara revalorización social de la temática y se implica con grupos sociales y vecinales con presencia en la esfera de organismos públicos.

El debate y la puesta en discusión sobre el patrimonio en Santa Fe comienzan en la esfera académica, fortalecido por las instituciones que respaldan el accionar de los docentes y los arquitectos como la FADU, UNL y el CAPSF Distrito 1. Pero estos debates, luego se trasladan hacia la gestión pública. Después del arduo trabajo académico de sistematización

de la información recabada y la publicación de un inventario donde se sistematizan las 200 obras patrimoniales de la ciudad se abre camino al patrimonio como temática de interés dentro de la gestión municipal. La primera acción refiere a la sanción de Ordenanza N°10.115 en el año 1996. Esta normativa acerca de la preservación patrimonial y un patrimonio arquitectónico histórico catalogado y sistematizado de las viviendas que deben ser conservadas pone de manifiesto otros significados siendo éstas una selección privilegiada de bienes tangibles que representan la historia urbana local. Pero esta ordenanza no tiene un parámetro concreto acerca de cuáles son los elementos y los valores que se proponen conservar y los argumentos de dicha conservación, lo cual genera intervenciones simples, como la conservación y restauración de fachadas que se involucran en el proceso de sustitución edilicia.

La expansión del desarrollo urbano y el sostenido crecimiento de la construcción de edificios en altura en la década del '90 ponen en crisis la preservación de la arquitectura o entornos urbanos y ambientales patrimoniales frente a un proceso de transformación del tejido. Por esto, resulta indispensable entender que los edificios que verticalizan el NUC en los años '90 lo hacen a partir de siluetas desentendidas del entorno urbano, edificios entre medianeras pero sin una medianera y remate trabajado como parte de las cinco fachadas sino como límites ciegos y sin un trabajo formal y una evaluación previa de su posible impacto en la imagen urbana. En síntesis, edificios de vivienda que se erigen como objetos escindidos de la relación de proximidad entre el edificio patrimonial y el nuevo en altura.

Muchas veces esta brecha entre ambos universos existe por un desfase entre los elementos arquitectónicos patrimoniales de la ciudad y la normativa que los resguarda, un tanto desactualizada, ya que el proceso de sistematización y catalogación de dicha información está en continua construcción y es lento y complejo. Esto deja abierta la posibilidad a que se demuelan inmuebles de valor patrimonial para la futura construcción de edificios de alta densidad sin restricción alguna ya que no existe ningún artículo de la ordenanza vigente que lo impida o que imponga determinadas condiciones para ello.

La arquitectura de las edificaciones en altura, a partir de sus cualidades morfológicas, compositivas y constructivas, de su escala y su grado de complejización como objeto arquitectónico, transforma el tejido y paisaje urbano y propone una sustitución edilicia y de usos que implica la convivencia entre el pasado reciente y la actualidad. Aquí, se presenta

la paradoja entre la preservación de la historia y los significados tradicionales sobre la ciudad a partir de la conservación patrimonial y por otra parte, el progreso y avance a partir de la expansión de la actividad de la construcción en altura, la cuestión se interroga ¿tradicción o modernidad urbana?

Boom vertical (2003-2010)

Durante los años de superación de la crisis económica del 2001, se desarrolla un boom de construcción de edificios en altura en el NUC. Sólo en estos siete años se construyen 37 edificios, lo que da un promedio de cinco edificios por año.

Esta verticalización provoca cambios y transformaciones en la forma urbana, conflictos entre actores emergentes y el surgimiento e implementación de nuevas regulaciones, en un marco de transformaciones que aún están en curso. Dentro de estos nuevos actores aumenta de manera considerable y sólida el protagonismo en la definición de las políticas públicas urbanas de grupos de vecinos de los barrios que conforman el área central de Santa Fe como actores de presencia activa, con posturas firmes con respecto a la discusión preservación patrimonial y renovación del tejido en altura, concretando fuertes protestas en defensa del patrimonio arquitectónico y urbano.

Uno de los casos con mayor resonancia es el del barrio Candiotti Sur donde hay tensiones y se suscitan contrapuntos dada la configuración histórica característica del tejido que rompen las nuevas tipologías en altura. En el microcentro el proceso de verticalización se encuentra más avanzado, en cambio, en Candiotti Sur, los edificios para los vecinos son objetos exagerados que resaltan sobre el paisaje y tejido tradicional del barrio generando discusiones entre ellos, los constructores y la Municipalidad (Martínez, 2016).

Candiotti Sur adquiere relevancia tanto por su emplazamiento como por sus equipamientos públicos y servicios especiales que sirven a la ciudad y que poseen un valor particular ya que nacieron con el barrio como producto del proceso de modernización de la ciudad. El surgimiento del mismo se remonta a dos hechos puntuales. El primero, la propuesta de urbanización delineada por el Ingeniero Schnoor en el año 1887 para el trazado del actual bulevar Gálvez. El segundo, la instalación del primer ferrocarril, FF.CC. Santa Fe de origen francés (1887). Ambos proyectos fueron orientados por las clases dirigentes con el objetivo

de transformar la imagen de la ciudad heredada del período colonial en una ciudad moderna.

Frente a estas características y a que se construyen pocos edificios de alta densidad se presentan cuestionamientos firmes. Nadie pone en debate porque construyen edificios en el microcentro de la ciudad, porque esta situación ya está naturalizada que así sea, es lógico que así suceda. Los pocos edificios que se erigen en el barrio molestan y resuenan porque son los menos, lo cual los pone en clara evidencia en la imagen y en el perfil urbano del barrio. Hay tensiones y contrapuntos porque hay pocos. Estos edificios de vivienda en altura que resaltan sobre el tejido y provocan debates fuertes entre los grupos de vecinos, las empresas constructoras y sus inversores y la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe porque hay intereses contrapuestos.

Si se sigue fomentando la acumulación de personas acá se rompería con esas características propias del barrio. (...) Que levantes un edificio al lado de una casa afecta tanto el valor de los terrenos y de la casa en sí, también impide la llegada de sol, la privacidad ya no existe porque vivís pegado a una torre. Además hay vecinos que padecieron la etapa de construcción porque les generaron serios problemas. (...) Hay calles que tienen la predisposición para la construcción en altura, el tema es localizar bien dónde deberían ir los edificios y dónde no, para que haya calles que no pierdan la identidad. (...) Las cañerías son viejas y si en cada piso hay cinco departamentos donde vive un promedio de cuatro personas va a llegar un momento en que los servicios van a colapsar. (...) La inversión económica no tiene por qué estar desligada de la calidad de vida de los vecinos, lo que se necesita es un poco de creatividad y criterio y sobre todo una Municipalidad que pongas claras reglas de juego preservando lo fundamental de cada barrio. (Diario El Litoral, 2008)

Estas declaraciones representan que los vecinos no están templados respecto al fenómeno. Aquí predominan los significados de pertenencia e identidad respecto del barrio por sobre el objeto construido. El problema es que el edificio ‘detenta’ los valores tradicionales y ambientales que posee el barrio y que no se encuentra en el microcentro de la ciudad.

Las demoliciones de viviendas unifamiliares se tornan como una práctica constante y continua. Frente a esto, este grupo de actores siente una permanente inminencia de edificios que se levantan de manera individual sin tener ninguna relación con el entorno existente. Las parcelas linderas a estas construcciones muchas veces se ponen en venta debido a los inconvenientes causados por la nueva construcción, lo cual, genera una suma de demoliciones y construcciones en altura degradando el área. Además, los vecinos consideran que si la verticalización continúa de manera indiscriminada sin ser regulada tendrán inconvenientes en la movilidad urbana, la saturación de las redes de infraestructura, contaminación visual y sonora, entre otros.

A partir del año 2010, frente a estos incesantes reclamos la sanción del ROU provoca un cambio en el enfoque regulatorio sobre los edificios en altura y la zonificación de los usos en la planta urbana, principalmente la media y alta densidad residencial.

El ROU viene a sistematizar esta verticalización exponencial y a partir de sus disposiciones reflejar los diversos intereses frente a la construcción en altura. Por este motivo, aspira a una nueva forma urbana donde se puedan articular los procesos de densificación edilicia y la preservación de ambientes urbanos.

Pero esta nueva regulación no es suficiente. Frente a esta intensa lucha por parte de los vecinos del barrio y la insistencia a que se reduzcan las alturas máximas, se logra sancionar la primera modificatoria del año 2011 (Ordenanza N°11797). Esta es la primera modificatoria al Reglamento la que se proponen alturas máximas en vías primarias de circulación del barrio.

El municipio apelará el fallo que favoreció a vecinos de Candiotti



Para arriba. Hay sectores del barrio en donde la construcción en altura está permitida, como en Ituzaingó. En otros, sólo se autorizan 3 niveles. Foto:Guillermo Di Salvatore

El fiscal Esteban Gaggiomo solicitará la revisión de la decisión judicial que declaró inconstitucional la aplicación del Reglamento de Ordenamiento Urbano en calle Güemes al 3100.

Tras conocerse el fallo judicial que declaró inconstitucional la aplicación del Reglamento de Ordenamiento Urbano en un sector de calle Güemes de barrio Candiotti Sur, el fiscal municipal Esteban Gaggiomo prepara la apelación. Lo que incentivó el cruce judicial por parte de un grupo de vecinos contra la Municipalidad es el proyecto de construcción de dos torres en calle Güemes al 3100 conforme a lo que establece el reglamento, lo que Para los demandantes perjudica la fisonomía típica del barrio.

Fuente: Artículo de El Litoral, 04 de Julio de 2012.

REFLEXIONES FINALES

Actualmente, el edificio de vivienda en altura no tiene una imagen de progreso, avance y modernidad como en las décadas del '60, '70 y '80 sino que es parte de un proceso de urbanización con actores sociales de participación activa como las empresas constructoras, la municipalidad y grupos de vecinos autoconvocados que hacen público su reclamo frente a un proceso de crecimiento en altura desmedido, incesante y no claramente regulado.

La imagen urbana y sus respectivos significados se modela a partir de la individualidad de objetos arquitectónicos que no contemplan la totalidad del paisaje urbano y rompen con la armonía del mismo, lo que genera un paisaje también compuesto por la suma de construcciones en altura aisladas, autónomas e individuales.

En este breve recorrido sobre la verticalización del NUC se plasman las transformaciones físicas y los corrimientos y desplazamientos en los significados que el edificio de vivienda en altura tiene a lo largo del tiempo. Para concluir, este enfoque histórico de la verticalización está basado en función del orden material y el simbólico de un proceso urbano. Se lo considera un aporte de elementos para la comprensión de la verticalización del NUC entre 1966 y 2010, ya que la condición urbana es claramente un objeto de estudio no sólo del Urbanismo sino también de la Historia. La ciudad es un fenómeno que implica procesos sociales que se dan en un tiempo y espacio, lo que hace que la Historia sea inherente a las problemáticas urbanas que son y serán objeto de estudio de nuevas investigaciones y reformulaciones.

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES

CALSAMIGLIA BLANCÁFORT, H. y TUSÓN VALLS, A. (2002). *Las cosas del decir. Manual de análisis del discurso*. Barcelona: Ariel.

DE DIEGO, J. (2011) Las luchas simbólicas del discurso de la prensa. Aportes de la perspectiva de Bourdieu al análisis del acontecimiento político. *Razón y Palabra. Primera Revista Electrónica en América Latina Especializada en Comunicación*. N°76.

MARTÍNEZ, I. (2016a). *La ciudad vertical. Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)*. Rosario, Santa Fe. Tesis doctoral sin publicar.

_____ (2016b). Verticalización del núcleo urbano central de Santa Fe: sus representaciones sociales entre 1966 y 2010. En *Revista Arquisur N°9*. Santa Fe, Ediciones UNL. Secretaría de Extensión de la UNL.

NARDELLI, Mariana L. (2016). Los procesos de transformación de la periferia: suburbanización y fragmentación en Santa Fe. *Actas de la XI Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*. UdelaR, Salto, Uruguay.

NOGUÉ, Joan (Ed.) (2007) *La construcción social del paisaje*. Madrid: Biblioteca Nueva S.L.