

TRABAJO INTERCOMISIONES  
**DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD**

---

COMISIONES INTEGRANTES:

- Vivienda y Hábitat
- Ambiente y Desarrollo Sustentable
- Patrimonio tangible e intangible
- Accesibilidad
- Planeamiento y Urbanismo
- Ejercicio Profesional

**Introducción**

Partiendo de la propuesta planteada por la *Comisión de Patrimonio Tangible e Intangible* el día 28 de agosto del corriente, de realizar jornadas integradoras entre todas las comisiones, se detecta que los intereses en relación con los aspectos de la ciudad son concurrentes.

Se comenzó con el trabajo en intercomisiones con el propósito de construir, a partir de las miradas particulares, un documento único en relación a los intereses detectados.

Se realizaron cuatro encuentros, los días 11 de Septiembre, 2, 9 y 30 de Octubre, en donde en la primera reunión se definieron los días de trabajo y el objetivo de confeccionar un documento único; en el segundo encuentro se realizó un intercambio de opiniones y se decidió utilizar como documento inicial el formulado por la *Comisión de Planeamiento*; y en los dos últimos, se esbozaron los objetivos generales y particulares para el desarrollo de las tareas, en el cual cada Comisión se comprometió a trabajar en documentos particulares, utilizando como primer caso de estudio, el área establecida por Barrio Candiotti Sur y Boulevard.

Es de esta manera que en el presente informe se manifiestan los objetivos generales y particulares, las justificaciones acordadas y los documentos particulares de cada comisión en relación con el objetivo general, asumiendo el compromiso de cumplimentar los objetivos planteados, durante el transcurso del año 2018.

**Objetivo práctico general**

Elaborar un documento base respecto a los efectos visibles concretos que ha provocado la implementación del ROU.

**Objetivos prácticos específicos**

- Generar un diagnóstico de situación de dos sectores en los cuales se superponen diferentes dimensiones: movilidad, espacio público, paisaje, uso del suelo, tejido, sistemas de acción espacial, valoración patrimonial, accesibilidad, transitabilidad, ecología urbana, complejidad urbana e Infraestructura. Caso Barrio Candiotti Sur y Boulevard.

- Promover la construcción de indicadores que posibiliten abordar la complejidad de la ciudad.
- Ensayar una comparación entre los efectos visibles concretos que ha provocada la implementación del ROU y la imagen resultante de los indicadores propuestos.
- Promover la construcción ambiental de la ciudad y un ensayo formal.
- Socializar el documento con los matriculados previo al envío a la carta al intendente, al consejo, a la cámara argentina de la construcción y a los medios.

### **Justificación y preguntas iniciales**

Las sociedades y las ciudades argentinas, se caracterizaron por mucho tiempo por ciertos rasgos de equidad que en las últimas décadas parecen desdibujarse. Como consecuencia de ello, ciertos parámetros de calidad de vida y del ambiente muestran diferencias regionales y sectoriales preocupantes. En los territorios urbanos se observan partes que cuentan con una buena cobertura de servicios, buena conectividad, espacios públicos y equipamientos, mientras que otras presentan carencias de algunos o de la totalidad de estos beneficios de la vida urbana contemporánea. Algunas de estas carencias se verifican en áreas nuevas, mientras que otras corresponden a áreas históricas deterioradas y otras en proceso de tugurizarse.

Si bien las desigualdades y brechas económico-sociales explican algunos de estos procesos de segregación socio-espacial, otros enfoques incorporan la categoría de homogeneidad, de este modo se identifican las áreas de concentración de las clases sociales con excedentes y las áreas donde se concentran los amplios estratos de pobreza e "informalidad".

Los barrios privados y los asentamientos informales serían los casos más extremos de estos procesos. Pero en algunos casos las políticas públicas de vivienda, brindan soluciones simplificadas al concentrar familias de un mismo segmento social en grandes conjuntos habitacionales, dificultando así la construcción de ciudades más diversas, complejas e integradas.

Este proceso de producción y reproducción de la ciudad nos conduce a profundizar un marcado "fragmentarismo intraurbano" que desde hace tiempo se ha instalado en las ciudades latinoamericanas de la región y particularmente en las ciudades argentinas de escala intermedia; resulta estimulante recuperar algunas reflexiones de G. PADOVANO (1993), quien propone incidir en los procesos de urbanización a través de actuaciones puntuales con las cuales conformar nuevas "centralidades" de manera tal que el urbanismo se presente como una aproximación entre el plan y la ejecución, a partir de la preexistencia y circunstancias de oportunidad que nos permitan orientar acciones dentro de un marco de referencia y compatibilidad, con lo cual, la intervención urbanística recobra una dimensión como instrumento capaz de introducir cualidad diferencial a la ciudad no sólo como fragmento sino como suma de partes.

Por un lado, el modelo económico de raíz liberal contribuyó sin dudas a acentuar un estado

de crisis en nuestras ciudades y en la concepción disciplinar del urbanismo, atacando sistemáticamente las regulaciones del uso del suelo operados desde el planeamiento porque supuestamente atentaría contra las iniciativas empresariales, siendo el propio mercado el instrumento más eficiente en la asignación de los recursos y funciones sobre el espacio urbano.

Por otro lado, desde la arquitectura, se ha entendido la ciudad como “una sumatoria de intervenciones arquitectónicas de diversa escala y programas y caminos adecuados para obtener resultados concretos”, si bien solo ejecuta fragmentos de una idea completa (KOLLOHOFF, 1989).

El proyecto arquitectónico, abordado y desarrollado por fuera de una estrategia general de transformación del espacio urbano, nos pone en evidencia su incapacidad para generar cambios estructurales en la ciudad.

La crisis del urbanismo “tradicional” afecta a los modelos explicativos y predictivos apoyados en métodos reduccionistas y cuantitativos; en ellos quedan asociadas las concepciones del orden = equilibrio el desorden= inestabilidad.

Los diferentes planes generales, orientados a clasificar y calificar suelo como método para regular el crecimiento de la ciudad han puesto de manifiesto sobre su superficie, las asimetrías existentes entre la simplicidad de las técnicas urbanísticas y la complejidad de los fenómenos sociales sobre el que dichas técnicas se aplican.

En consecuencia, las diversas situaciones por las que atraviesan y ponen en riesgo nuestras ciudades como resultado de un producto cuyo proceso es brusco y vertiginoso por una demandante modernización, presentan un escenario que obliga al planeamiento y al urbanismo como instrumentos de gestión de la ciudad, los desafía a incorporar de manera progresiva a la ciudadanía en todo su proceso de conformación, buscando articular lineamientos estructurales con componentes de mayor representatividad.; esta metodología nos puede ofrecer crear un marco apropiado para el trazado de grandes lineamientos de ordenación legitimadas socialmente, en síntesis : por un lado, como un instrumento de políticas territoriales y, por el otro como genuina expresión del interés público.

Desde el consenso de la necesidad de delinear indicadores urbanos y generar acciones de gestión público-privadas que incentiven un desarrollo inmobiliario que contribuya a la construcción de ciudad acorde a lo planteado en por los documentos expuestos por la Comisión Ambiente y Desarrollo Sustentable y de Planeamiento Urbano, se comenzó a delinear el documento único.

Aplicando estas reflexiones a nuestro caso de la ciudad de Santa Fe, y ya habiendo transcurrido más de seis años desde la implementación del nuevo Reglamento de Ordenamiento Urbano (ROU), Ordenanza N° 11748, hoy nos parece más que oportuno abrir un debate y reflexionar en torno a los resultados y efectos parciales, y algunos en plena evolución que el mismo ha producido en este lapso sobre la ciudad construida y si estamos en condiciones de preguntarnos:

- ¿Cómo ha recibido la ciudad y sus habitantes esta nueva normativa?, ¿Qué efectos visibles concretos ha provocado y cuales aún están potencialmente esbozados?.

- ¿Cómo podemos evaluar estos resultados en relación a las expectativas que los generaron?,... y así mismo se pregunta ¿Qué proyecciones podemos ensayar a modo de construir escenarios futuros para estos procesos ya encausados?.

Con el ánimo de responder a algunas de estas preguntas y toda otra que pueda aparecer, o reflexión en torno a las mismas, se esbozaron diferentes documentos de trabajo.

## **COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT, CAPSF D1**

### **DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD**

---

Celebramos la iniciativa de debatir sobre la calidad ambiental de nuestra ciudad. Sin embargo, nos parece un poco contradictorio que sólo se analicen dos barrios aislados, justamente cuando una visión sistémica e integral de la ciudad es propio de lo ambiental.

Partimos de entender a la calidad ambiental como el conjunto de características cualitativas y cuantitativas inherentes al ambiente en general y a su capacidad relativa para satisfacer las necesidades del hombre y/o de los ecosistemas. Comprendiendo que, aún cuando como arquitectos fuera el hombre el centro de nuestra atención, no puede analizarse la temática sin verlo como parte del ecosistema en su conjunto.

En primer lugar quisiéramos expresar que los barrios seleccionados (Bulevar y Candiotti) seguramente tienen uno de los de índices de calidad ambiental más admisibles de la ciudad, con alertas sólo en la contaminación sonora y aérea del canal circulatorio central cuando el tránsito vehicular es intenso, a ciertas horas.

El ROU y su permiso a torres, densidades y poblaciones cada vez más altas en estos sectores no sólo está contribuyendo a disminuir esta calidad en estos dos barrios, sino que también lo está haciendo en los otros corredores de menor importancia de la ciudad donde, por ejemplo, el paso de alto a bajo plano límite se propone abrupto y en la misma manzana. Sin relacionar esta mayor capacidad propuesta de habitación con un programa integral de movilidad (especialmente de transportes públicos urbanos y de media distancia), con una red de vías de tránsito diferenciadas, con nuevos espacios verdes públicos y semipúblicos dimensionados correlativamente, con un esfuerzo del Estado local en reforzar las identidades, equilibrar las potencialidades y equipar todos y cada uno de los centros barriales es, al menos, miopía técnica y política.

Crear que alguna legislación sobre ordenamiento territorial hoy se puede imponer y sostener sin participación de la ciudadanía, sin justificar y exponer a consenso de los habitantes del territorio afectado las propuestas, es no haber comprendido ni siquiera la incidencia de las redes informáticas actuales, ni su poder de convocatoria, ni cómo y cuánto han cambiado la forma de habitar la ciudad.

Concluir desde nuestro Colegio con la proposición de discutirlo sólo con “referentes de la Cámara Argentina de la Construcción, el Sector Inmobiliario y el Gobierno de la ciudad de Santa Fe con sus organismos Ejecutivo y Legislativo” es olvidarse, desde nuestro punto de vista, del poder de las organizaciones de la sociedad civil que han propuesto, defendido y sostenido las legislaciones más integrales sobre hábitat en vigencia en otros gobiernos locales y regionales del mundo y de su interés genuino , justamente, en mejorar la calidad ambiental de sus ciudades.

## COMISIÓN DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE, CAPSF D1 DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD

---

La invitación formulada por la Comisión de Patrimonio al espacio “Diálogos para la construcción ambiental de la ciudad” resulta una oportunidad propicia para avanzar en el enfoque que venimos construyendo en el seno de la comisión de Comisión Ambiente y Desarrollo Sustentable. A los fines de sistematizar los diferentes aspectos a ser incluidos en estos diálogos desde la mirada amplia y sistémica propia de la concepción ambiental, agrupamos las consideraciones en aspectos conceptuales, metodológicos, normativos, de escala e instrumentales.

- **CONSIDERACIONES CONCEPTUALES**, para generar un “mapa conceptual” que nos permita hablar en los mismos términos al momento de entablar diálogos:

**Concepto de AMBIENTE:** considerado como sistema-proceso de interacciones múltiples (Mihura, 2008) integra los sub-sistemas natural (medio físico y medio biológico) y socioeconómico-cultural (economía, política, población, educación). En este sentido es superadora de la visión ecologista de lo ambiental como una de las dimensiones de lo urbano y plantea un enfoque integrador, comprehensivo, holístico y sistémico.

**Concepto de CIUDAD INTERMEDIA:** según la UNESCO, en “Ciudades intermedias y urbanización mundial”, las ciudades intermedias son nodos de la red territorial, pudiendo ser centros regionales de equilibrio y regulación, tanto desde el punto de vista demográfico como desde el económico. La población de estas ciudades varía según el contexto (entre 50.000 y 1.000.000 habitantes para Argentina). El rol de las mismas en la urbanización global tiene que ver con que articulan el territorio y funcionan como centros de referencia para un territorio más o menos inmediato. Son centros servidores de bienes y servicios más o menos especializados, de interacción social, económica y cultural, convirtiéndose en “el corazón económico de amplias áreas rurales en las ciudades del Tercer Mundo”. Son centros más fácilmente gobernables y gestionables que permiten también una mayor participación ciudadana en el gobierno y en la gestión de la ciudad. Las escalas de estos asentamientos ayudan al ciudadano a identificarse más con su ciudad y crear en ellas una identidad propia, pero desafortunadamente tienen más dificultad de acceder a los principales flujos de capital e información y pueden llegar a ser más vulnerables frente a crisis económicas.

**Concepto de TEJIDO URBANO:** elemento básico de la caracterización físico-ambiental urbana. En ello no solo influye el proceso histórico, sino también disciplinas que han contribuido a una visualización compleja de la situación, como son la preservación del patrimonio, la morfología y el diseño paisajístico.

**Concepto de CENTRALIDAD:** condición que aparece en ciertas configuraciones de la ciudad donde, a un cierto nivel de densidad y heterogeneidad programática, se permiten altos niveles de cercanía, yuxtaposición de usos diversos, intenso intercambio a escala humana, encuentro entre las personas en el contexto de la vida pública y altos niveles de diversidad, donde los elementos y actores que componen el sistema ciudad dejan de estar

relativamente separados.

**Concepto de RENOVACIÓN URBANA:** instrumento de intervención para solucionar algunos de los desequilibrios que se plantean en los aspectos físicos, económicos y sociales del sistema ciudad. Encuadra dentro del Planeamiento Urbano, no siendo una acción aislada orientada a dar soluciones parciales; cada acción se basa en una definición de objetivos formulados para todos los campos, en relación con la visión que se tenga del medio urbano total. Esto hace que las intervenciones den respuestas que contemplan mayor amplitud de características y deseos de la sociedad, incorporando la visión de las demás disciplinas. La sustitución de tipologías y áreas requeridas para la eficiencia funcional de la ciudad debe respetar el carácter de la misma, primando sobre cualquier objeto el de retener y enfatizar la individualidad propia del área urbana que se trate y las relaciones sociales y culturales que ella genera. Las acciones de renovación implican actuar sobre un espacio que tiene un pasado urbano.

**Concepto de PAISAJE:** según Joan Nogué es el “elemento vertebrador de la creciente conflictividad de carácter territorial y ambiental palpable en nuestra sociedad”; complejo cuya organización y dinámica se fundamenta en interrelaciones de carácter social y cultural, sobre una base natural y material.

**CUESTIONES METODOLÓGICAS** en cuanto al modo de generar estos diálogos:

**Modalidad participativa:** considerando que son múltiples los trabajos preliminares que desde diversas instituciones trabajan la mirada de “la ciudad deseada/que queremos/la Santa Fe que queremos/hacia dónde vamos” (incluyendo al Colegio de Arquitectos que desde múltiples encuentros ha ido generando tal visión, con participación de matriculados, personal del Municipio y especialistas a nivel internacional), nos parece oportuno retomar esas discusiones y plantear un marco general que sea la base los siguientes trabajos que se hagan. A nuestro criterio, realizar un estudio detallado de este sector (Bº Candiotti y Bv. Galvez), sin realizar un estudio integral de la ciudad en su totalidad, de su territorio, sus posibilidades de expansión y de generar nuevas centralidades en otros sectores de la ciudad, implica entender un concepto de “calidad ambiental” acotada a la generación y disgregación de los tejidos existentes y de los resultantes de los procesos de sustitución. Esto deja de lado otras cuestiones relacionadas a la calidad ambiental: relación espacio verde/espacio público – espacio privado, relación infraestructura vial/cantidad de población/medios de movilidad, relación densidad construida/cantidad de población, etc. En razón de ello, planteamos que metodológicamente se defina un qué implica un modelo de ciudad amigable con el medio ambiente, sustentable, sostenible, etc. y trabajar a partir de allí a una menor escala.

**Prioridades:** establecer como prioritario el estudio de un barrio en particular implica no desatender las causas que provocan el vertiginoso proceso de sustitución edilicia que se está haciendo, por ejemplo, en el barrio elegido. En tal sentido, sugerimos discutir también lo que tiene que ver con los precios del suelo, la atención al déficit habitacional para sectores de menores recursos y la respuesta que se está dando a los mismos en los procesos de sustitución de este barrio, las cuestiones de accesibilidad y poner en debate el concepto de ciudad difusa que, a raíz de los altos costos del suelo en la ciudad (entre otros), sigue en expandiéndose provocando daños ambientales que no podemos obviar.

- **MARCO NORMATIVO**
- **Constitución Nacional: artículo 41:** Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.
- **Ley del Ambiente (Nacional, Nº 25.675, sancionada en el año 2002):** como ley “marco” general, nos parece fundamental tenerla presente, Cuando se habla de “Ordenamiento Ambiental”, en los art. 9 y 10, se dice que se debe asegurar el uso ambientalmente adecuado de los recursos ambientales, posibilitar la máxima producción y utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento y promover la participación social en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable. Se destaca que se deberá considerar prioridad, dentro de las actividades antrópicas y el desarrollo de los asentamientos humanos, la vocación de cada zona o región en función de sus recursos ambientales y la sustentabilidad social, económica y ecológica; la distribución de la población y sus características particulares; la naturaleza y las características particulares de los diferentes biomas; las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales; la conservación y protección de los sistemas significativos.
- **Principio precautorio:** cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente.
- **CUESTIONES DE ESCALA:** el dilema de encarar la cuestión a modo general o particular no es, a nuestro entender, contradictorio, y tampoco restaría tiempo a la resolución de un conflicto en particular sino que creemos todo lo contrario; el hecho de establecer en primera instancia cuáles son los valores que se ponen en juego al querer mirar y construir una ciudad que incorpore la visión ambiental es ganar tiempo, dado que será el marco que permitiría trabajar bajo la misma estrategia con que se trabaje Barrio Candiotti y Bv. Galvez, el resto de los barrios de la ciudad, cada uno con sus características personales. Es necesario mencionar que estas estrategias serían para nosotros solo a modo metodológico dado que, a nuestro entender, criterios que pueden valer para un barrio ganan relatividad cuando se los considera en una escala mayor.

La propuesta, entonces es:

**1º Marco general. Escala ciudad**

**2º Marco particular. Escala barrio**

**3º Estrategias de intervención específicas para el sector elegido.** Coincidimos con lo

planteado por la Comisión de Planeamiento en cuanto a que B°Candioti contiene una diversidad, complejidad y representatividad tal que lo convierten en ejemplo demostrativo y paradigmático de futuras intervenciones

- **CUESTIONES INSTRUMENTALES:**

- A los fines de ampliar la mirada restrictiva de lo ambiental sobre los aspectos ecológicos, incorporar otros posibles indicadores que vayan más allá de los medios para la definición funcional urbana, uso del suelo, condiciones de habitabilidad e higiene; que permitan superar esta instancia y que permitan una lectura integral de los múltiples factores que implican una “calidad urbana” como ser sombras arrojadas, compacidad corregida, accesibilidad al espacio público, accesibilidad a espacio verde.

Comisión de Ambiente y Desarrollo Sustentable, 2017

Arquitectos integrantes:

Julia Sarniotti / Patricia Mines / Fernando Robles / Maria Eva Suarez / Pablo Beer / Jimena Bosio / Federico Michelini

## **COMISIÓN DE PATRIMONIO TANGIBLE E INTANGIBLE, CAPSF D1** **DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD**

---

El barrio Candiotti Sur es una urbanización representativa del proceso de modernización urbana de la ciudad de principios del SXX, esto se evidencia tanto en sus edificios para la producción, infraestructura, servicios, comercios y edificios de vivienda individual o colectiva (PB y 2 pisos) que no sólo tienen valor por ser tipologías tradicionales del barrio y edificios significativos sino sobre todo por la calidad ambiental, dada por la baja densidad, el arbolado, la presencia del sol, la relación de llenos y vacíos que han construido a lo largo del tiempo un lugar de aspiración de vida barrial.

El Bulevar Gálvez es un paseo testimonio de la misma época, en el cual se reconocen tramos de edificios de valor patrimonial, siendo la Plaza Pueyrredón y el Mercado Progreso una pieza urbana que articula Barrio y Bulevar.

Por las razones antes indicadas los mismos se constituye además en un sector en el que se reconoce valor por su patrimonio intangible de reconocido a nivel barrial y ciudad.

Esta característica es reconocida por el gobierno de la ciudad que otorga característica de entorno de valor patrimonial al barrio Candiotti como R2a y al Bv, le otorga una normativa especial (protegido por La Ordenanza 10.913 )

No obstante dentro de estos fragmentos urbano, la actual normativa fracciona dicha unidad en distintos distrito de zonificación, R1, R1a, R2a, C2a, C2b, EE, Ev1 . Situación que genera la ruptura del tradicional tejido de barrio Candiotti y calidad ambiental que se pretende preservar.

Entendiendo que la ciudad es una entidad urbana, construcción histórica cultural, cuya calidad ambiental se constituye en un cierto equilibrio entre la preexistencia y la voluntad transformativa e impulsada por la actividad proyectual, desde esta comisión se considera que lo antes detallado destruye y secciona el tradicional tejido que ha posibilitado los valores detectados. Ya que conviven, centralidades en entornos particulares (C2a) equipamientos especiales (EE), espacios verdes públicos (EV1), todos ellos de alto valor patrimonial/ambiental, con distritos como el R1a residencial de alta densidad y C2b centralidad de corredores viales.

Dada la actual tendencia de crecimiento de la ciudad y los importantes niveles de sustitución que se vienen sucediendo, es que se considera prioritario generar líneas de acción entre los actores intervinientes de gestión municipal, los vecinos y los profesionales encargados de la actividad proyectual.

A partir de los objetivos planteados por el trabajo inter comisiones, la Comisión de Patrimonio eleva para su consideración el siguiente diagnóstico de situación:

### **Diagnóstico de situación:**

Existen en la Municipalidad De Santa Fe diversos documentos y normativas que están sub utilizados a la espera de la puesta en marcha de un programa de gestión patrimonial dentro de la ciudad

La Comisión Municipal de defensa del Patrimonio cultural, de la cual dos miembros de esta Comisión son integrantes desde el año 2009, opera desde dos documentos: Inventario 200 obras del patrimonio histórico arquitectónico de Santa Fe y Pre inventario Municipalidad de Santa FE I UNL, documentos que permanentemente marcan la contradicción entre lo que el ROU propone y el modelo de ciudad que se está gestado. El primero es un instrumento que ha posibilitado catalogar a obras individuales y plazas por periodos que aunque no fue homologado por el Consejo Municipal, es un documento de referencia permanente de profesionales y organismos de gestión.

El segundo es un documento que actualiza tal catalogación e incluye una mirada paisajística que incorpora la noción de unidades de paisaje de valor patrimonial (áreas, tramos, etc.), establece una ponderación del valor del bien y en relación a ello, establece diferentes niveles de intervención.

En tanto las normativas, se refieren al reconocimiento de sectores de la ciudad de ambientes urbanos a preservar (ROU Artículo 54[1] y /o a los linderos de valor patrimonial [2] )

No obstante, estas buenas intenciones no son llevadas a la práctica en los distritos correspondientes agravadas por la superposición de los mismos dentro de esas áreas a las que se le reconoce valor patrimonial, situación está que hace imprescindible aplicar las categorías enunciadas y generar una norma particular para esos casos.

En este sentido Bulevar Gálvez, Plaza Pueyrredón y Barrio Candiotti Sur pueden ser asimilables a estos tipos genéricos.

Si articulamos tales enunciaciones a las categorías delineadas por el Pre inventario[3] sumados a los declarados pre existentes sería posible aportar a una construcción ambiental de la ciudad de una manera sustentable.

En el caso particular del pre inventario las considera como unidades paisajísticas de valor patrimonial.

### **Unidades espaciales de paisaje urbano Barrio Candiotti Sur y Boulevard Gálvez:**

Si bien los edificios con valor patrimonial en la ciudad se encuentran dispersos y en coexistencia con otros edificios de menor o ningún valor, se puede verificar –en el relevamiento realizado, que existen áreas más densas en estos recursos que además conservan prácticas sociales identitarias construidas a partir de condiciones ambientales particulares, relación de llenos y vacíos, ancho de veredas, presencia de verde

De acuerdo a este hecho, se han definido unidades espaciales de paisaje urbano a partir del reconocimiento de valores históricos, arquitectónicos y/o cualidades ambientales y

paisajísticas, identificadas y valoradas por los habitantes.

Por lo tanto las valoraciones ponderan tanto a la cohesión de edificios de valor como a la cohesión de sectores que posibilitan un modo de habitar todavía aspirado por el ciudadano y que, por lo tanto no solo es necesario conservar sino que potenciar y que es propiciado por ciertas relaciones espaciales (relación de llenos y vacíos, escala, color y condiciones ambientales que otorgan calidad tanto al espacio público como privado. Estas unidades generales, incluyen Edificios y entornos, Áreas, Tramos, esquinas, Ámbitos, Conjuntos y Sitios que en algunos casos –por sus particularidades- constituyen sub-unidades de paisaje.

Dentro de esas unidades de paisaje el Pre-inventario la define como Unidad de Paisaje 2: Bulevar Gález, al tramo Grand Bourg-Sarmiento y tramo Sarmiento – Pedro Vittori (entre Chacabuco y Balcarce)[4] y como Unidad 3 Barrio Candiotti Sur: 3a Plaza Pueyrredón, 3b Aguas Provinciales, 3c Cervecería y usina Calchines.[5]

### **Consideraciones finales**

Lo antes indicado desde hace 8 años, es trabajado por la comisión de patrimonio municipal, tarea desarticulada con la comisión revisora del ROU.

Si bien existe una comisión revisora que ha convocado a distintas representatividades, nuestra comisión del CAPSF y la de la Municipalidad no han sido consideradas como variables de ajuste en la toma de decisiones. Uno de los aspectos más críticos son los temas sobre el Patrimonio donde los especialistas deberían dar su opinión.

Otro aspecto que considerar es el Reglamento de Edificaciones en cuanto a la falta de la articulación del mismo sobre temas de Patrimonio. Es importante incorporar una reglamentación especial a la obra particular construida de valor Patrimonial.

Comisión de Patrimonio Tangible e Intangible, 2017

---

[1] Art. 54 dentro del cual se establecen 3 tipos genéricos.

a) Espacios lineales o corredores: Corresponden a los ambientes generados a partir de la vía pública (avenidas y calles) y de bordes internos. Se definen como canales y sendas respectivamente.

b) Extensiones homogéneas: Corresponden a sectores que abarcan fracciones de la planta urbana o por un conjunto de manzanas y calles con características dominantes (homogeneidad edilicia, continuidad de tramas, compatibilidad funcional) que definen cualidades paisajísticas tradicionales a preservar.

c) Entornos particulares: Corresponden a sectores especiales de configuración nodal o lineal, caracterizado por sus valores patrimoniales urbanos, arquitectónicos o paisajísticos. Se organizan a partir de edificios, plazas o calles particularmente relevantes.

La delimitación de las áreas resulta de los análisis urbanísticos realizados, la conformación territorial de las vecinales, los distritos determinados por el ROU y la presencia de edificios de valor patrimonial.

[2] ROU. En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento

[3] En el citado trabajo Convenio FADU- MUNICIPALIDAD DE SANTA FE, coordinado por la Dra Maria Laura Bertuzzi se han fijado las siguientes categorías:

Edificios aislados: Bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas, de ingeniería, o construcción de interés histórico, artístico, científico o cultural de escala monumental o menor. Se incluye al edificio y el predio, considerando especialmente jardines históricos y relaciones con el espacio público. Ejemplo: Hospital Psiquiátrico

Edificios y entornos: bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas, de ingeniería, o construcción de interés histórico, artístico, científico o cultural de escala monumental o menor. Se incluye al edificio y el predio, considerando especialmente jardines históricos y relaciones con el espacio público. Fuera del predio, las parcelas frentistas al mismo, pudiendo también incluirse manzanas completas. Ejemplo: Edificio de la Escuela Industrial Superior

Áreas: Fragmentos de tejido urbano con presencia de edificios históricos, y/o modos de habitar que lo identifican, calidad espacial reconocida sustentada en la relación entre la arquitectura y el espacio público, homogeneidad tipológica, particularidades constructivas etc. Ejemplo: Barrio Candiotti Sur

Tramos: Son partes del tejido urbano, organizados en función de una calle, avenida o bulevar que se caracterizan por la densidad de edificios patrimoniales, la relación de escala entre los mismos y el espacio público, la homogeneidad de colores, materiales, técnicas constructivas empleadas, forestación, uso, etc. Ejemplo: Bulevar Galvez

Esquinas: Son esquinas urbanas en donde por lo menos se reconocen dos edificios de valor patrimonial conformando esquina. Constituyen espacios de referencia urbana y de calidad ambiental. Ejemplo: Bulevar Gálvez y Laprida

Ámbitos: Es el contorno o perímetro de un espacio o lugar o el espacio comprendido dentro de límites determinados, caracterizado por la presencia de edificios y construcciones de valor patrimonial, forestación, solados, y condiciones espaciales generales que lo definen como característico de uno o varios momentos del desarrollo de una comunidad. Se diferencia de las áreas porque está organizado de una forma diferente a la del tejido urbano, por ejemplo, el ámbito de un parque o plaza. Ejemplo: Plaza San Martín

Conjuntos: Agrupación de bienes inmuebles que conforman una unidad de asentamiento sea esta continua o dispersa, representativa de la evolución de una comunidad. Constituyen testimonio de su cultura un valor de uso o disfrute para una comunidad. Ejemplo: GADA

Sitios: Lugares vinculados a acontecimientos particulares que poseen valor histórico. Pueden o no existir construcciones o vestigios de construcciones. Ejemplo: Puerto de Colastiné

Muchos de estos espacios han sido agrupados en Unidades espaciales de paisaje urbano.

[4] En la unidad paisajística 2: Bv. Gálvez es uno de los espacios más significativos de la ciudad. Constituye un espacio público pensado y materializado como paseo a fines del siglo XIX con cantero central forestado con especies exóticas, que remataba en el parque Oroño (hoy desaparecido), frente a la Laguna Setúbal y el Puente Colgante. En su momento ofició de articulación del crecimiento urbano de la ciudad hacia el norte. Se extiende de O a E entre avda. Rivadavia y el viaducto Oroño. Hacia el oeste se articula con Bulevar Pellegrini

El valor del Bulevar como paseo y como testimonio de la modernización urbana está dado por edificios de gran jerarquía tales como la Estación del FFCC Belgrano, la Casa de los Gobernadores, la Casa del Gdor. Leiva, la plaza Pueyrredón y el Mercado Progreso y varias residencias urbanas de importancia.

En la actualidad se verifica un importante proceso de sustitución, en el que edificios en altura ocupan las parcelas del tejido histórico del bulevar. Esto está ratificado por la normativa vigente que permite la densificación de las parcelas frentistas al bulevar, generando un borde de alta densidad que no sólo no resuelve la coexistencia con las obras de interés patrimonial existentes y provoca una fuerte ruptura con el patrón tipológico dominante, sino que también posibilita la alteración de esquinas de alto valor patrimonial y de las cualidades ambientales reconocidas en Barrio Candiotti Norte y Sur, especialmente los lotes ubicados entre Bulevar y Castellanos al norte y Bulevar y Balcarce al sur

Por lo tanto recomienda:

Revisar alturas y densidad permitidas por el ROU en las parcelas frentistas a bulevar, estableciendo una altura máxima determinada por los edificios característicos del mismo: Estación Belgrano y Ex Hospital de Niños.

Solicitar un estudio de los efectos de las nuevas edificaciones propuestas sobre el entorno cuando se trate volúmenes que excedan Pb y 2 pisos en relación a ocupación de parcela, escala, asoleamiento, relación con el espacio público y sobre todo articulación con edificaciones de valor patrimonial que pueda ser elevado a las dependencias municipales correspondientes y a la CMDP.

Estudiar cada frente urbano al bulevar, estableciendo alturas máximas y ocupaciones de parcelas permitidas tomando como criterio la consolidación de frentes homogéneos:

A. frentes sin sustitución : entre 2 niveles y la altura de referencia para la cuadra. B. frentes con sustituciones y edificios en altura: consolidación por tramos de lotes linderos. Entre tramos de diversa altura se establecerá un promedio que actúe articulando ambas situaciones. C. Tramos y/o esquinas con presencia de edificios de valor patrimonial. Se diseñará el perfil urbano necesario para disminuir los impactos negativos de la nueva arquitectura.

Se recomienda que cuando se trate tipologías en altura, permitir diseños de medianeras específicos, sobre todo en el caso de predios linderos a edificios de valor patrimonial se exija establecer un vínculo con el mismo

Para las parcelas que nos son frentistas al bulevar pero que pertenecen a manzanas frentistas al mismo, establecer una altura de transición hacia los barrios Candiotti Norte y Sur, y las respectivas unidades de paisaje.

Relevamiento y valoración de la forestación. Conservación de los ejemplares de valor. Reforestaciones necesarias.

Relevamiento de jardines y Conservación de jardines de valor Acciones urgentes sobre Casa de los Gobernadores. Ordenanza que protege a Bulevar Gálvez número 10.913

[5] En la unidad paisajística 3: El barrio se constituye en una urbanización representativa del proceso de modernización de la ciudad, manifestado tanto por edificios de la producción, infraestructura, servicios y comercio tales como La Cervecería Santa Fe, La Usina Calchines, la planta potabilizadora de agua (Antigua Obras Sanitarias), Jardín Pringles, el Mercado Progreso, etc. como por edificios de vivienda individual o colectiva (PB y 2 pisos). No sólo tienen valor las tipologías tradicionales del barrio y edificios significativos sino sobre todo la calidad ambiental del mismo, dada por la baja densidad, el arbolado, la presencia del sol, la relación de llenos y vacíos que han construido a lo largo del tiempo un lugar de aspiración de vida barrial. Por las razones antes indicadas el mismo se constituye además en un sector en el que se reconoce valor por su patrimonio intangible de reconocido a nivel barrial y ciudad.

En la actualidad se verifica un incipiente proceso de sustitución, en el que edificios en altura ocupan las parcelas del tejido barrial. Esto está ratificado por la normativa vigente que permite la densificación de las parcelas frentistas a calle Ituzaingó, Guemes, Calchines y Marcial Candiotti que fraccionan el barrio y alteran las condiciones ambientales valoradas. Del trazado ferroviario, elemento fundamental en la formación del área urbana, subsiste aún un tramo de vías activas, paralelas a la calle Velez Sarsfield.

Por lo tanto, recomienda:

Mantenimiento de la escala y el carácter, atendiendo a conservación de las cualidades ambientales del barrio. Las

sustituciones –dentro de los límites de la unidad de paisaje- deberán propender a su mantenimiento, recomendándose tratamiento y aumento del espacio público, sobre todo ante tipologías de vivienda colectiva. Igualmente deberán atender a la cohesión de materiales predominantes (revoques pintados, material de frente o similares, cubiertas planas)

Se desaconseja la aplicación de 18 m como altura máxima para las calles Marcial Candiotti, Necochea, Güemes, Ituzaingó y Calchines dado que las alturas predominantes del barrio son de hasta 3/4 niveles y las nuevas alturas disminuirían la cohesión del área. Estas calles tienen anchos (secciones) que tampoco favorecen las mayores alturas.

La aplicación del criterio de densificación por corredores generaría una gran fragmentación del tejido de esta unidad de paisaje. En las manzanas que son colindantes a bulevar, se recomienda aplicar una altura promedio, entre la definida para Bv. Gálvez y la permitida sobre calle Balcarce, de manera de generar un gradiente espacial entre ambas caras de las mismas manzanas.

Dentro de esta UEPU, se destacan algunas subunidades, que deben ser especialmente tuteladas:

Ámbito de la Plaza Pueyrredon (establecimiento de un proyecto urbano que mantenga y mejore las actuales condiciones ambientales incluyendo la conservación de los frentes de calle Sarmiento y Balcarce, el estudio de la forestación y de los elementos de estatuaria, fontanería y equipamiento de la plaza. Las sustituciones deberán hacerse atendiendo disposiciones especiales (altura limitada, tipos de materiales, etc.)

Edificio de Aguas Santanfesinas, Jardín Pringles. Edificio de Cervecería Santa Fe, Usina Calchines

Tramo Marcial Candiotti entre Bulevar y Balcarce. Atender este caso particular en relación a la densidad de Marcial Candiotti.

Tramo Alberdi entre Balcarce e Ituzaingó. Conservación. Tramo Guemes entre Bv y Balcarce.

paisaje. En las manzanas que son colindantes a bulevar, se recomienda aplicar una altura promedio, entre la definida para Bv. Gálvez y la permitida sobre calle Balcarce, de manera de generar un gradiente espacial entre ambas caras de las mismas manzanas.

Dentro de esta UEPU, se destacan algunas subunidades, que deben ser especialmente tuteladas:

Ámbito de la Plaza Pueyrredon (establecimiento de un proyecto urbano que mantenga y mejore las actuales condiciones ambientales incluyendo la conservación de los frentes de calle Sarmiento y Balcarce, el estudio de la forestación y de los elementos de estatuaria, fontanería y equipamiento de la plaza. Las sustituciones deberán hacerse atendiendo disposiciones especiales (altura limitada, tipos de materiales, etc.)

Edificio de Aguas Santanfesinas, Jardín Pringles. Edificio de Cervecería Santa Fe, Usina Calchines

Tramo Marcial Candiotti entre Bulevar y Balcarce. Atender este caso particular en relación a la densidad de Marcial Candiotti.

Tramo Alberdi entre Balcarce e Ituzaingó. Conservación. Tramo Guemes entre Bv y Balcarce.

## **COMISIÓN DE ACCESIBILIDAD, CAPSF D1**

### **DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD**

---

El Barrio Candiotti Sur, al igual que otros que componen la ciudad, han creado con el tiempo escenarios que reflejan relaciones de desigualdad entre los ciudadanos para acceder, habitar, transitar y disfrutar de igual manera de calles, veredas, edificios y espacios públicos en general.

Las personas con discapacidad transitoria o permanente, sean estas sensoriales, motrices y/o mentales, como así también los adultos mayores, etc. al encontrar barreras físicas arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte se ven limitadas en su autonomía, comunicación y participación social para tener una vida independiente.

Los modos en los cuales la sociedad se ha expresado históricamente a través de la arquitectura, en modos de informar, en maneras de trasladarse, en los itinerarios para la circulación o la prioridad de automóviles sobre peatones ha creado una realidad poco amigable, problemática y excluyente para muchos de los ciudadanos que la visitan o intentan habitarla.

Tomando en cuenta estadísticas nacionales, Se estima que son alrededor de 50.000 los santafesinos que encuentran limitaciones cotidianas para ejercer sus derechos como ciudadanos producto de barreras que impiden su participación social por No pensar, crear, diseñar, reformar o adecuar mínimamente bajo la perspectiva del Diseño Universal o Arquitectura para Todos.

Es necesario volver a mirar las acciones personales, las políticas públicas, la formación de los profesionales y las creencias sociales que han condicionado y siguen condicionando diariamente la real inclusión de todos en nuestra ciudad.

Según la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, por “Diseño Universal” se entenderá al diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El “diseño universal” no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad cuando se necesiten. Accesibilidad Universal se entiende como la oportunidad de brindar inclusión a todas las personas que dentro de la sociedad a través de un diseño para todos, eliminando una serie de barreras, facilitando la inclusión de las personas con discapacidad. (Albarez, 2013)

Esta Comisión realizó visitas de campo a espacios públicos y privados de uso público, en la Zona de Barrio Candiotti Sur para reflexionar respecto a las buenas prácticas en Accesibilidad.

La definición de las zonas a evaluar se obtuvo a partir de la vía principal Bvard. Galvez, definida como prioritaria para su mejoramiento según el Plan Municipal de Accesibilidad.

#### Herramientas de evaluación

a) Dimensiones: Siendo estas dimensiones de senderos y aceras, así como estrechamientos producidos a lo largo de la acera ya sea por anomalías en la cuadra o por barreras urbanísticas.

b) Barreras Urbanísticas sobre acera, se definen como obstáculos que presentan las estructuras y mobiliario urbanos, sitios históricos y espacios no edificados de dominio público y privado, frente a las distintas clases y grados de discapacidad. Tratan de evaluar la existencia de elemento a lo largo de la acera evaluada que interrumpen la continuidad en el flujo de personas de la misma o que atenten a la seguridad del peatón; los indicadores fueron: Rotulos, postes, toldos, basureros, bancos, cables telefónicos, vegetación, pasarelas, vehículos y otros.

c) Condiciones Físicas: Se analizaron las condiciones físicas básicas que contemplan: Iluminación, condición del pavimento, señalización peatonal y si la acera cuenta con una conexión accesible hacia el espacio privado.

d) Intervenciones de Accesibilidad Universal: Se realizó un paneo de buenas prácticas de la accesibilidad universal tomando como indicadores: Condición de sendas adaptadas, de señalización auditiva, pasos entre calles, vados (rampas) adecuados para salvar nivel de acera, semáforos peatonales, elementos en voladizo sobre la vía pública, espacios de giro y retorno para sillas de ruedas, señalización visual y existencia de estaciones de transporte colectivo respectivamente.

El resumen de las cuadras evaluadas y el promedio de medidas obtenidas en cada uno de los tramos. El ancho promedio de acera de 2.40mts con una continuidad del 70.9% lo que según las normas es válido, sin embargo, esta condición solamente aplica si la acera cumple condiciones de homogeneidad, buen estado físico y que permita el tránsito fluido a lo largo del tramo.

Si se analizan las barreras arquitectónicas que invaden el ancho útil de la acera, siendo los más recurrentes Postes con un 64.1%, Rótulos con un 38.46%, Vegetación con un 26.5% y la invasión por vehículos en 24.79%. En este caso es necesario aclarar que las invasiones por postes dividen el ancho total de la acera y en muchas ocasiones se encuentran más de 2 postes en el mismo punto por lo que el tránsito peatonal se vuelve obstaculizado muchas veces en su totalidad y obligando al peatón a bajar a la calle vehicular para sortearlos. En el caso de los árboles y los vehículos invaden un gran porcentaje útil de la acera. Las raíces de los árboles particularmente levantan el concreto y generan problemas de mantenimiento físico. En el apartado “otros” figuran entre las barreras más encontradas ventas informales, paradas de buses no autorizadas y promontorios de basura.

Las condiciones físicas muestran altos índices de deficiencia, presentando un 53.85% para aspectos de iluminación, entendiéndolo como la falta de suficientes luminarias o intensidad de las luminarias existentes para brindar una adecuada cobertura a la cuadra analizada; seguida por un 51.28% que indica un estado deficiente del pavimento, refiriéndose a pavimento quebrado, discontinuo o levantado; ya sea por falta de mantenimiento, invasión de raíces. Existe un 64.96% que indica la inexistencia de señalización peatonal lo que dificulta la orientación del peatón, tanto para su recorrido regular como para el conocimiento de sitios de interés. Otro porcentaje que vale la pena evaluar es el 58.97% que indica inexistencia en el acceso a la edificación, en este caso se evaluaba la capacidad que una persona con discapacidad pueda acceder directamente a las edificaciones (a través de intervenciones de Accesibilidad Universal) de manera autónoma; este dato contrasta con el 41.03% que cataloga como “excelente” el acceso a la edificación, aclarando que este porcentaje responde a edificaciones que poseen accesos

vehiculares ya sea empresas o centros comerciales pero que no necesariamente permiten el flujo peatonal de personas con discapacidad.

Comisión de Accesibilidad, 2017

## COMISIÓN DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO, CAPSF D1 DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD

---

Como primer instancia se plantea que cada comisión aporte una opinión sobre su mirada desde el rol específico, acorde a las siguientes preguntas:

1. ¿Qué entienden por Calidad Ambiental? Esta es necesario que la definan los convocantes

La problemática del ambiente está relacionada con el paradigma del siglo XXI que centra su atención en la necesidad de tener seriamente en cuenta el problema de la sustentabilidad del ambiente. La preocupación inicial se focaliza el ambiente natural y las preocupaciones consecuentes o emergentes extienden la cuestión al ambiente construido.

El ambiente natural se considera formando parte de un ecosistema de múltiples dimensiones que integra parte de una compleja estructura que interrelaciona de una manera muy estrecha y comprometida a todos sus componentes. Por esta razón la intervención humana sobre la naturaleza debe realizarse con el cuidado de no alterar este delicado y complejo equilibrio llamado 'ecológico'. De lo contrario comprometemos nuestro futuro y el del planeta.

Respecto del ambiente construido, la ciudad es la entidad más significativa que lo representa. Al igual que en el natural, se establece como un sistema interrelacionado de múltiples dimensiones. La cuestión ambiental de la ciudad se debe entender comprendida dentro de la problemática general de la sustentabilidad. Debemos intervenir en ella responsablemente para no comprometer nuestro futuro.

El término 'Calidad' exterioriza una preocupación sociológica del siglo XX. El paradigma del siglo pasado son los derechos sociales. La 'calidad' entendida en estos términos es 'calidad de vida' de los ciudadanos. Este enfoque sociológico centra su atención en el derecho a acceder a bienes públicos y privados en servicios e infraestructura que 'califiquen' la vida en ella. (salud, educación, vivienda, transporte, agua, electricidad, etc.).

La ciudad también es receptiva de las preocupaciones y conquistas de los siglos XVIII y XIX respecto de los derechos individuales. La respuesta a este requerimiento debe entenderse a través de la generación de una vasta gama de alternativas posibilitantes que puedan adecuarse a las expectativas y posibilidades, amplia y diversificada, de los ciudadanos.

En suma, la calificación del ambiente puede ser considerado a través de las construcciones culturales paradigmáticas en occidente de los últimos siglos. No obstante, y en virtud de la amplitud, difícil de abarcar, de su extensión es que resultaría más provechoso tratar la problemática central, generada por la cuestión del cambio ambiental, es decir del encuentro de lo nuevo con lo viejo en un ámbito determinado.

2. ¿Qué opinión tienen respecto al modelo de ciudad que propicia el R.O.U.? . que opinión se tiene sobre la estrategia que propone el ROU para enfrentar los procesos de densificación y crecimiento; como se articulan estos procesos respectos en áreas de vulnerabilidad hídrica. O sea la articulación o interrelación entre el ambiente construido y el ambiente natural, sus contradicciones y potencialidades.

Consideran que el mismo ¿responde a la calidad ambiental de una ciudad de escala intermedia como es la ciudad de Santa Fe? Plantea una estrategia razonable e interesante pero que puede ser perfeccionada.

El ROU plantea los procesos de densificación y crecimiento de la ciudad a través de una selección calificada de las tendencias históricas que pudieron ser verificadas en los hechos. Es entonces que podríamos hablar de un 'pragmatismo selectivo'. Pragmatismo porque se basa en las experiencias formalizadas y comprobadas hasta la fecha y selectivo porque

enfatisa las tendencias verificadas propugnando una mayor concentración y densidad en el área central y las arterias de mayor jerarquía, y atempera la densidad en las áreas barriales. Es decir sube o baja los indicadores reforzando tendencias históricamente verificadas. Intenta acentuar esas diferencias.

**3.** Contemplando las áreas más problemáticas de la ciudad, como son las áreas centrales, el Barrio Candiotti Sur y sus corredores, Bv. Gálvez, Barrio sur y Area Fundacional, entorno de las plazas, áreas especiales, etc. ¿Consideran que los actuales indicadores urbanísticos aportan a la calidad ambiental?

Siendo la ciudad un fenómeno en permanente transformación, la condición urbana cambia toda vez que se realiza una intervención. En la ciudad de Santa Fe pueden reconocerse tres grandes etapas: La de la Colonia, la de la República y la de la Modernidad. En la Primera, las construcciones residenciales más usuales o genéricas tenían la altura de un nivel único y un desarrollo en planta de perímetro libre. Unidades muy bajas separadas unas de otras. En la Segunda tenían uno o dos niveles de altura, con medianeras colindantes en planta, es decir unidas unas a otras. En la Tercera irrumpen las construcciones en altura, principalmente con motivo de la demanda social creciente, de la invención del inodoro sifón, del ascensor y de la estructura de hormigón armado, entre otras novedades.

El Reglamento direcciona el crecimiento urbano hacia los llamados 'Corredores' y hacia el Área Central. Las intervenciones consideradas problemáticas en este punto son aquellas que se producen en tramos de baja altura, cuya densificación es incipiente. La razón es comprensible. Cuando estas intervenciones irrumpen, lo hacen con evidente notoriedad, por las diferencias edilicias manifestadas en la Tercera Etapa respecto de la Segunda. El actor principal de esta problemática es el vecino, es decir el habitante habitual del hábitat o 'ambiente'.

Ambiente, ámbito y hábitat tienen el mismo origen etimológico. Todos ellos refieren o lo que es habitual, a lo que estamos acostumbrados a lo que se repite habitualmente. La condición ambiental, su calificación o cualificación por parte del usuario está estrecha e inexorablemente condicionada por su habitualidad (de hábitat). A esta habitualidad los romanos le llamaban 'consuetude' y es la base que origina gran parte del derecho romano (consuetudinario) y consecuentemente el derecho de occidente.

Los indicadores urbanísticos posibilitan los cambios. Y son, precisamente los cambios los que resultan problemáticos, por lo que resultaría conveniente y aún necesario ocuparse del problema del cambio en términos, históricos, sociológicos, urbanísticos, etc.

Es probable que la Plaza Mayor de la ciudad y el área circundante conserven el 2% de la edilicia existente en el año 1.824, que registra el plano de Marcos Sastre confeccionado en esa fecha. El 98% de la edificación ha sido sustituida por otras en el término de tan sólo 190 años.

En el ambiente natural los cambios (sustituciones) son mucho más lentos. El origen de la vida animal y vegetal tiene 500 millones de años aproximadamente. En la actualidad, sobrevive solamente el 2% de las especies vegetales y animales que habitaron el planeta. El 98%, ha sido sustituido por las actuales en este proceso. En términos cuantitativos, los cambios o sustituciones porcentuales que produjimos los santafecinos en un año en el ambiente construido de la ciudad son equivalentes a los que produce el creador en el ambiente natural del planeta en 25 millones de años.

Razón que permite comprender con claridad la preocupación de la ciencia ecológica por el cuidado que se debe tener respecto de la intervención del humano en nuestro ambiente natural.

**4.** ¿A quien propondría como un referente externo al CAPSF y especialista en el tema, para que brinde su aporte y experiencia para una mirada urbano ambiental de la ciudad?

Comisión de Planeamiento y Urbanismo, 2017

(\*) Se abrevio el informe de planeamiento, quedando el original en CAPSF D1

## **COMISIÓN DE EJERCICIO PROFESIONAL, CAPSF D1**

### **DIÁLOGOS PARA UNA CONSTRUCCIÓN AMBIENTAL DE LA CIUDAD**

---

Si bien nos encontramos concentrados en asuntos relacionados con el ejercicio profesional independiente, somos conscientes que este no actúa completamente aislado del contexto donde se desarrolla, sino muy por el contrario se interrelaciona de variadas formas con el medio y sus instituciones, tampoco perdemos de vista que nuestra actividad también se realiza en ámbitos como los de la esfera pública, a lo que se agregan formatos colectivos e interdisciplinarios.

Teniendo en cuenta La constante dinámica de nuestro quehacer nos da la posibilidad de revisar nuestras producciones y tratar mejorarlas, en este sentido vemos favorable la tendencia a la profesionalización de todos los procesos proyectuales y constructivos, en todos sus niveles, no sólo para delimitar tareas y responsabilidades en un balance más justo para todos, sino para difundir y/o ubicar conocimiento experto donde corresponde. Puede ser obvio pero en nuestra actividad es común la variedad de ausencias profesionales donde hoy sería indiscutible su requerimiento.

Extrapolando la actividad particular a la construcción de la ciudad, como proceso colectivo que nos beneficia y nos afecta a todos, se hace imprescindible dar lugar a la participación en el proyecto urbano de la mayor cantidad de ciudadanía –mediante entidades o distintas organizaciones- especialmente de aquellas donde se genera debate y conocimiento específico como Colegios Profesionales y Universidades.

En nuestra ciudad en particular y de acuerdo a al esquema institucional para la proyectación urbana es imprescindible que las Comisiones tanto del Reglamento de Ordenamiento Urbano (R.O.U.) como del Reglamento de Edificaciones (R.E.) que dan lugar a la participación de agentes externos al municipio cobren mayor importancia y protagonismo, quizás otorgándole un status más profesionalizado -curso o elecciones mediante- a sus integrantes e implementando medidas para que su funcionamiento y grado de injerencia se consolide, formalizando su funcionamiento, estableciendo agendas de reuniones periódicas con registro y difusión de temas tratados y acuerdos realizados. Incluso tender a un seguimiento y revisión permanente, estableciendo un cronograma de reediciones periódicas, donde se incorporarían modificaciones e innovaciones, con sus correspondientes normas de afectaciones de acuerdo al grado de avance de cada proyecto De igual manera con la Comisión de Patrimonio Histórico Municipal –actualmente de funcionamiento ad-honorem de sus miembros- debería incorporarse al equipo de proyectación urbana del municipio como un fundamental integrante más, con todas las prerrogativas que implican la importancia de su función en un medio altamente dinámico, innovador y exigente. Este trabajo participativo no sólo será determinante para la calidad del desarrollo urbanístico y constructivo con los aportes de conocimientos específicos de distinta índole, sino que también aporta transparencia de los procesos y las decisiones correspondientes.

Saliéndonos de nuestra especificidad como comisión, aprovechando, la invitación a participar del debate específico “Candioti Sur”, y en nuestro carácter de ciudadanos arquitectos, nuestras observaciones no escapan a las generalidades de la cuestión urbana. Comenzando por la necesidad de definir al sector en relación a un enfoque general de la ciudad y como se articula cada parte en la construcción total.

Observar que su infraestructura, sus servicios, accesibilidad, implantación y su valor patrimonial de alguna manera es solventada y posibilitada gracias a los impuestos de toda la ciudad. Y fundamentalmente de gran parte de la ciudad, que no cuenta con todo lo mencionado, por lo cual sería más interesante en el concepto de hacer CIUDAD, plantear

como crece la ciudad y no la discusión de cuanto se puede o no construir en una de las áreas de la ciudad más favorecidas, quizás en este aspecto entren en juego cuestiones ideológicas que orienten la decisión de quienes tienen más o menos derechos sobre una parte de ciudad y/o a que costos. Debate más propio de la interdisciplina que de lo específicamente urbanístico-arquitectónico.

Pensar en la redistribución estratégica de los sectores de administración pública, oficinas municipales, provinciales, centros educativos, industriales, comerciales, financiero y otros equipamientos urbanos; en áreas ubicadas en toda la superficie de la ciudad, logrando jerarquizar distintos puntos de la ciudad, descomprimiendo la zona de los cuatro bulevares y además mediante los factores de ordenamiento urbano como FOT, FOS potenciar las áreas que pretendemos que ayuden al crecimiento de la ciudad tanto al norte como al oeste y al área costera y/u otras. Entendiendo que se hace CIUDAD con las inversiones privadas, y para que ello suceda debemos generar condiciones atractivas para ellas.

Consideramos que es fundamental convenir en cómo queremos que la ciudad crezca, cómo logramos que la Provincia y el Municipio impulsen el crecimiento a través de obras, de modo que la actividad privada acompañe el desarrollo de la Ciudad.

Luego, para el diseño urbano, específico vemos la necesidad que el Reglamento de Ordenamiento Urbano (R.O.U.) cobre mayor protagonismo en el diseño del tejido urbano, que sea este reglamento (R.O.U.) el que maneje toda la normativa que define la volumetría urbana, sus llenos y vacíos, que regulan el balance morfológico y las condiciones de asoleamiento y ventilación, los que deben particularizarse a nivel de área

urbana (o barrio), sectores determinados y inclusive puntos especiales, de igual forma resulta esencial incorporar a la definición del equipamiento urbano y usos todo lo referido a conceptos de accesibilidad, prevención de riesgos, eficiencia energética, cuidado del ambiente y hábitat social. También incorporar al cuerpo de este reglamento los proyectos concretos aprobados y en camino a su realización, para que ciudadanos y profesionales tengan una visión más amplia y completa de la intencionalidad urbana articulándose más con el Reglamento de Edificaciones, para evitar generalizaciones por momentos adecuadas pero que en muchos casos son contraproducentes. Mayor aprovechamiento de los medios de producción, comunicación, visualización actuales –aparentemente poco aplicadas para el proyecto urbano, o por lo menos para su comunicación- facilitarían en gran medida manejos de datos más particularizados tanto en lo cuantitativo y lo cualitativo para arribar a análisis, diagnósticos y propuestas más precisas detalladas.

A modo de conclusión podemos resumir nuestra opinión en los siguientes puntos:

- Integración en la gestión de la proyectación urbana institucional de otros actores interesados y capacitados de un modo comprometido y profesionalizado, como garantía de especialidad, consenso, seguimiento permanente y transparencia de procesos y decisiones.
- Una planificación estratégica de la ciudad en su totalidad en una continua interacción con cada parte valorando sus características particulares.
- Un Reglamento de Ordenamiento Urbano (R.O.U.) más particularizado y detallado, para cada sector urbano en todas sus escalas.
- Incorporación a las premisas del proyecto urbano los nuevos tópicos que impone la sociedad actual de preservación del patrimonio ambiental y edilicio, prevención de riesgos, accesibilidad, eficiencia energética y cuidado del ambiente, hábitat social, de un modo concreto incorporando la interdisciplinariedad profesionalizadamente.

Comisión de Ejercicio Profesional, 2017

Arquitectos integrantes:

Rita Hurr / Claudia García / Federico Vicente / Laura Ciliberti / Ernesto C. Maidana