

TEMAS DE INVESTIGACIÓN Y DEBATE EN LA CIENCIA GEOGRÁFICA

NORMA FINELLI

MARÍA MERCEDES CARDOSO

(COMPILADORAS)

FHUC

UNL

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL LITORAL
FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS

Temas de investigación y debate en la Ciencia Geográfica

Temas de investigación y debate en la Ciencia Geográfica / Elián Gabriel Babini
... [et al.]; compilado por Finelli, Norma; María Mercedes Cardoso. - 1a ed.
- Santa Fe: Universidad Nacional del Litoral, 2017.
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-692-161-9

1. Geografía. 2. Investigación. I. Babini, Elián Gabriel II. Finelli, Norma, comp. III.
Cardoso, María Mercedes, comp.
CDD 910

Autoridades

Decano

Claudio Lizárraga

Vicedecana

Ana María Mántica

Departamento de Geografía

Director

Gustavo Peretti

Junta Departamental

Néstor Javier Gómez, Víctor Fernández y Norma Finelli

Directora Carrera de Geografía

Laura Tarabella

Compiladoras:

Norma B. Finelli

María Mercedes Cardoso

Dinámicas urbanas y actores sociales en el proceso de verticalización del núcleo urbano central de la ciudad de Santa Fe durante la recuperación post crisis económica 2001

IRENE MARTÍNEZ

FADU, UNL / CONICET

irenemartinez85@hotmail.com

Resumen

Dentro de los procesos actuales de urbanización que atraviesa una ciudad, la verticalización de las áreas centrales está cobrando mayor preeminencia en diferentes ciudades. Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Resistencia y Corrientes y las principales ciudades de países como Brasil y Chile son traspasadas por este fenómeno urbano que en cada una de ellas adquiere formas materiales y significados sociales diferentes, en distintos grados y tiempos.

A partir de la recuperación postcrisis económica del año 2001, en la ciudad de Santa Fe se desarrolla un auge de la construcción de edificios de vivienda multifamiliar en altura en el núcleo urbano central. Estas dinámicas urbanas, que si bien ya forman parte de los procesos de urbanización de la ciudad, crecen exponencialmente en este período. Este proceso denominado verticalización está promovido por dicho ciclo económico. Pero también se profundiza por la convergencia con una condición local de la estructura urbana de la ciudad que se caracteriza por poseer un centro escasamente denso y una expansión de la mancha urbanizada sin una red de comunicación y movilidad eficiente.

El trabajo se enfoca en el impacto del desarrollo del mercado inmobiliario en Santa Fe desde 2003 y sus consecuencias en la dinámica urbana del tejido central. Se registran así los cambios morfológicos que provoca el auge de la construcción de estos edificios de vivienda en altura y la emergencia de nuevos actores y conflictos sociales a partir del emplazamiento de estos objetos en la planta urbana de la ciudad.

Palabras clave: verticalización - Santa Fe - recuperación económica - tejido urbano

Presentación

En Santa Fe, durante los años de recuperación de la crisis económica del 2001 en la Argentina, se desarrolla un auge de la construcción de edificios de vivienda multifamiliar en altura en el área central de la ciudad. Uno de los orígenes de dicho desarrollo exponencial es el ciclo económico que atraviesa el país a partir del año 2003. Su impacto local, en una ciudad de escala intermedia como Santa Fe, es considerable y uno de los registros más elocuentes es este crecimiento vertical del área central, un sector urbano que, a través de su consolidación en el tiempo, condensa las mayores actividades, servicios y densidades edilicias.

Estos edificios de vivienda multifamiliar en altura ubicados en el área central de Santa Fe tienen su explicación en el estadio particular del crecimiento de la estructura urbana general de la ciudad en aquel momento de inicio del ciclo económico reactivador. Por un lado, el Núcleo Urbano Central (NUC) presenta vastas potencialidades de densificación debido a la escasa ocupación de parcelas con edificios en altura. Por otro lado y frente a esta coyuntura, se evidencia una mancha urbanizada expandida hacia los bordes Norte, Este y Oeste. Esta expansión horizontal no cuenta con un volumen significativo de suelo vacante con valores de localización importantes, ni con una red de comunicación eficiente que garantice la buena accesibilidad y movilidad al centro con el cual mantiene una relación de interdependencia (Fedele y Martínez, 2015 y Nardelli, 2016). Esto conduce a que muchos de los excedentes financieros originados en la recuperación económica sean canalizados en emprendimientos de unidades de vivienda en altura en el área central de la ciudad.

El presente trabajo se aboca al registro y caracterización de las configuraciones morfológicas del tejido resultantes de este auge de la verticalización como una de las consecuencias físicas del crecimiento y expansión del mercado inmobiliario en la ciudad. También, frente a este fenómeno se reconocen actores reconfigurados y nuevos grupos sociales que emergen a partir de este *boom* de la construcción de vivienda en altura en el NUC de la ciudad de Santa Fe. Vale aclarar que también se referencia la reactivación económica a nivel regional para abordar de este modo su espacialización en la estructura urbana de Santa Fe que adquiere un nuevo grado de complejidad.

El crecimiento en altura de la edificación de las áreas centrales es parte de una transición de las ciudades hacia formas urbanas más densas. La verticalización es

una expresión que hace referencia a este proceso y produce, indefectiblemente, una redefinición de la situación urbana preexistente (Martínez, 2016).

Figura 1: Vista desde el Este hacia el Núcleo Urbano Central de la ciudad de Santa Fe, 2011.



Fuente: fotografía de autor.

Luego de la crisis económica y política del año 2001 en la Argentina se genera un clima de gran desconfianza al sistema financiero y bancario. Esto lleva a que los ahorristas y empresarios decidan invertir en la compra de inmuebles para alquiler o venta, abandonando como opción el ahorro en los bancos para comenzar a ‘ahorrar en ladrillos’. Al principio, la finalidad es resguardar aquello que no fue intervenido por el ‘corralito’¹. Pero luego la situación comienza a remontar y las inversiones empiezan a tener fines especulativos en el mercado inmobiliario.

La industria de la construcción remonta significativamente en Santa Fe y consecuentemente se acrecienta la actividad inmobiliaria. Las causas que explican esta intensa y rápida recuperación del sector a partir del 2003 son, principalmente, tres:

1 En Argentina se denominó corralito a una restricción a la extracción de dinero en efectivos de los plazos fijos, las cuentas corrientes, las cajas de ahorro impuesta por el gobierno de Fernando De la Rúa en el mes de diciembre de 2001.

en primer lugar, el crecimiento importante del sector público en la inversión en construcción, específicamente de edificios en altura de departamentos; en segundo lugar, la desconfianza de la población al sistema financiero-bancario y por último, la más influyente en la verticalización del NUC, la alta rentabilidad de la construcción registrada en este sector urbano en particular luego de la convertibilidad (Fedele y Martínez, 2015).

Con respecto al caso particular de la provincia de Santa Fe, el factor económico determinante en este proceso de recuperación es el *boom* de los *commodities* agropecuarios que al generar excedentes éstos son invertidos a la actividad constructiva y el auge de los negocios agropecuarios. Esto significa un gran avance del sector a partir de una gran demanda internacional principalmente de países como China e India (debido al exponencial crecimiento económico), la suba de los precios del petróleo que desemboca en la suba de los precios internacionales de los productos agrícolas principalmente de la soja (harinas, porotos, aceites). Todas estas condiciones conducen a que los cuantiosos excedentes del agro de la provincia se destinen a la construcción y a la inversión inmobiliaria y no al sistema financiero lo que funda un buen clima y tendencias favorables para el sector y a su vez otorga una perspectiva de estabilidad en el nivel de actividad en el sector privado (Baremboin, 2011 y Lapelle, López Asensio y Woelflin, 2011)

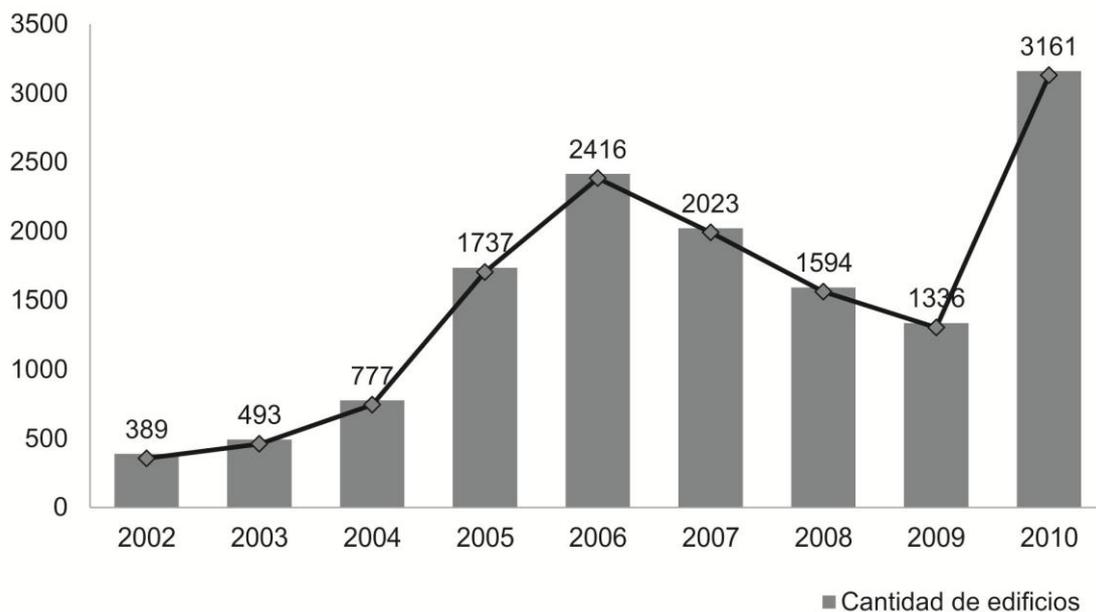
La situación de la ciudad capital de la provincia avanza a partir de esta recuperación de la economía a partir del año 2003. Con la devaluación monetaria, las exportaciones agrícolas generan un aumento del consumo y nuevas inversiones (principalmente en el sector de la construcción). Así, la ciudad recibe los excedentes de capital del sector agropecuario de la región y comienza un proceso de densificación vertical intensivo (modificando el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental local) en los sectores privilegiados del radio céntrico y macro-céntrico dirigido a niveles medios altos y altos de la población (Baremboin, 2011). Esta verticalización provoca cambios y transformaciones en la forma urbana, conflictos entre diversos actores emergentes y el surgimiento e implementación de nuevas regulaciones en la ciudad de Santa Fe, en un marco de transformaciones que aún se encuentran en curso.

El punto cumbre de la edificación en altura en la ciudad de Santa Fe y de la industria de la construcción en la ciudad es el año 2006. En ese momento, se registra el mayor número de expedientes de permiso de obra² ingresados en la Municipalidad. Esto lo confirman los datos aportados por la Secretaría de Planeamiento Ur-

2 Expediente de obra: se entiende por expediente de obra de documentación al legajo con planos de relevamiento de obras terminadas y habilitadas, construidas sin permiso municipal.

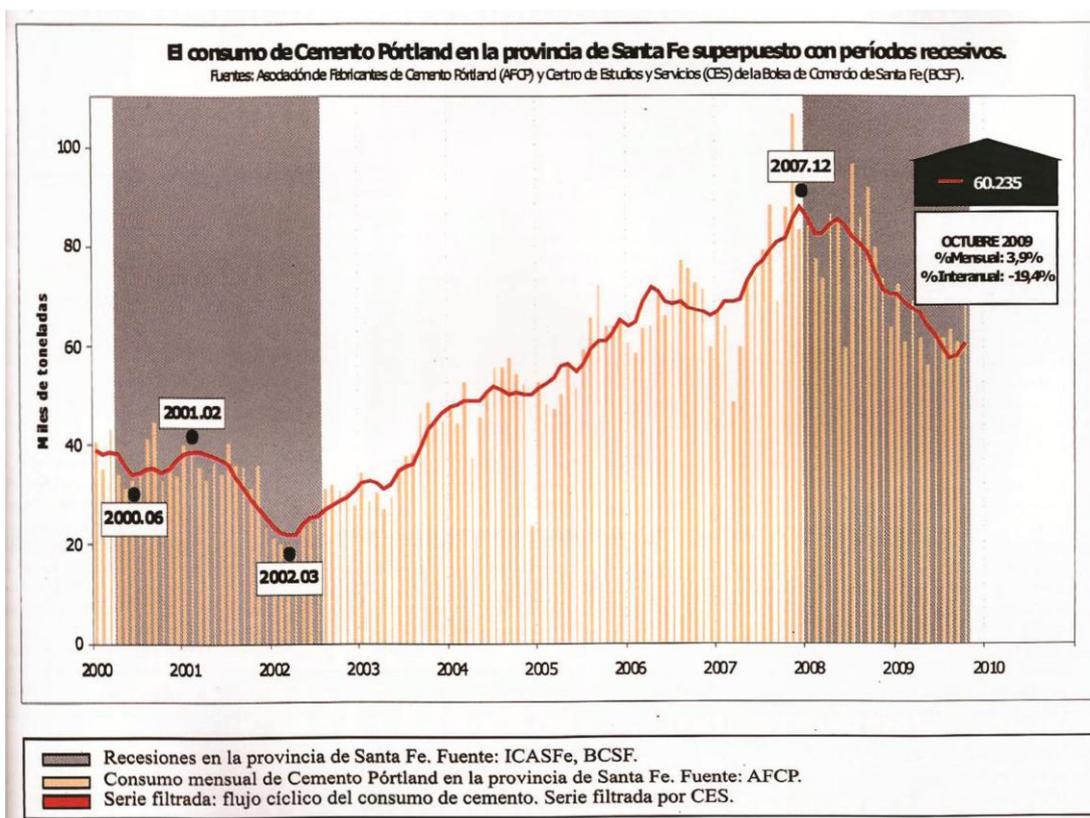
bano que registran el ingreso de 34 solicitudes de permiso de construcción de edificios en altura en la ciudad, lo que iguala a un total de 89.492 metros cuadrados biertos. Otra consecuencia que tiene relación directamente proporcional con el gran aumento de metros cuadrados de construcción desde el año 2003, haciendo punto cumbre entre los años 2007 y 2008, es el aumento de consumo de Cemento Pórtland. La curva de crecimiento es proporcional entre ambas variables y, lógicamente, cuanto más aumente la construcción de edificios en altura mayor es el consumo de cemento. Esto confirma con mayor certeza el *boom* de la verticalización en el NUC de Santa Fe. A continuación, a partir de ambos cuadros se puede inferir la relación directamente proporcional entre los años de mayor construcción de edificios de vivienda en altura en el área central de la ciudad con los años de mayor consumo de cemento.

Figura 2: Cuadro de expedientes ingresados a la Dirección de Edificaciones Privadas de Santa Fe entre los años 2002 y 2010.



Fuente: elaboración propia en base a datos otorgados por la Secretaría de Planeamiento Urbanos de la Municipalidad de Santa Fe.

Figura 3: Cuadro de consumo de Cemento Pórtland desde el año 2000 al año 2010.



Fuente: Revista Cifras N°169, pág. 39.

Sumado a lo anterior, para dar dimensión al proceso de verticalización en el NUC se pueden comparar los datos anteriores con los datos censados en los años 2001 y 2010. Los departamentos lideraron la unidad residencial creciendo un 29,9% en los últimos diez años. Las viviendas unifamiliares también se incrementaron pero un ritmo menor en torno al 10%. En el 2001, en Santa Fe había 17.278 departamentos y en 2010 fueron 22.437. Esto significó que se construyeron 5.159 departamentos en menos de diez años. También hubo 11.732 nuevas casas en comparación con el 2001. Pero en este caso, el salto porcentual es menor, ya que en el 2001 había 116.299 casas y actualmente hay 128.031.³

3 Datos arrojados de los Censos 2001 y 2010 por INDEC.

Figura 4: Cantidad de viviendas unifamiliares y unidades de departamentos registrados en los Censos de 2001 y 2010.

	CENSO 2001	CENSO 2010	Aumento % entre censos
Viviendas uni-familiares	116.299	128.031	10%
Unidades de departamentos	17.278	22.437	29.9%

Fuente: elaboración propia en base a datos arrojados en los censos del 2001 y 2010 según INDEC.

Nuevas configuraciones morfológicas urbanas de la verticalización

Para comprender como se suceden estas nuevas configuraciones morfológicas del tejido en el NUC a partir de la reactivación económica y su espacialización en el crecimiento vertical es pertinente aquí entender, de modo general, el significado de la tierra urbana (como recurso con valor de cambio y de uso) y su relación intrínseca con la renta y el mercado del suelo. A partir de este vínculo entre el suelo urbano y el mercado se reconocen cuales son las áreas o sectores urbanos más convenientes o atractivas para la construcción de edificios de vivienda multifamiliar en altura.

En primer lugar, la tierra es el espacio físico sobre el cual se localizan las distintas actividades urbanas (comercio, residencia, recreación, administración, gobierno, salud, entre otras), se construyen los edificios y se tienden las redes de infraestructura vial y de servicios. Ésta tiene un carácter monopólico ya que depende de su ubicación lo que la transforma en un recurso irreproducible e irrepitable. La regulación y planificación urbanística son los procesos que definen y habilitan los distintos usos del suelo, según la tipología que se autoriza a construir sobre ellos, tales como la construcción de viviendas y equipamientos públicos, construcciones industriales, vías de comunicación, áreas de recreación o de protección ambiental, explotación agraria, entre otros.

En segundo lugar, la renta en base a la cotización o precio del suelo depende de factores como su localización dentro de la planta urbana, el desarrollo de las fuerzas productivas y el proceso de urbanización al que se somete la ciudad. A modo de ejemplo: el costo de una vivienda depende de su cercanía al centro, de la provisión de los servicios y de infraestructura, de las líneas, recorridos y frecuencias del transporte público (movilidad y accesibilidad a los puntos nodales de la ciudad), de

los organismos e instituciones, de los equipamientos públicos, los espacios públicos abiertos, de su grado de accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad, entre otros.

Por estos motivos, el suelo urbano es un bien único ypreciado que permanece y que no se modifica a lo largo del tiempo ni se agota con su uso. Se lo considera una mercancía, un factor de producción, una categoría económica importante para la descripción del mercado de la vivienda y la determinación del valor y localización de las inversiones inmobiliarias. El mercado del suelo es una gran competencia entre actores y actividades que buscan localizarse dentro de la planta urbana. En función del entramado que se dé entre las distintas actividades en el espacio es que se conforman los precios del suelo urbano (Baremboin, 2011)

El suelo es el soporte de crecimiento urbano, ya sea frente a un proceso de expansión horizontal de la mancha urbana o bien frente a la verticalización de algún sector de la ciudad como es el *boom* de la construcción de edificios de vivienda en altura a partir de 2003 en el NUC. Frente a estas posibilidades es importante tener en cuenta cuáles son los factores que desencadenan dicho proceso de urbanización. Por lo general, un crecimiento urbano muy rápido en determinada coyuntura social y económica acarrea inevitablemente un desajuste y un desequilibrio en los precios del mercado de suelo y de vivienda, en las dotaciones de infraestructuras y servicios y problemas en la movilidad urbana.⁴

La verticalización del NUC, como una de las principales vías de inversión de capital luego de la crisis del 2001, provoca que los terrenos disponibles en el área central y que posibiliten la construcción de un edificio de vivienda multifamiliar suban sus precios exponencialmente y por lo tanto, se vuelvan susceptibles de fáciles maniobras especulativas. Esta puja por el suelo y el precio del mismo también pone en riesgo el patrimonio arquitectónico del NUC. A partir de este fenómeno los bienes patrimoniales tienen mayor probabilidad de venta porque aumenta su precio por el valor de ubicación del lote en la planta urbana. Esto lleva a la demolición de bienes patrimoniales en terrenos potenciales para la edificación en altura. El suelo es, fren-

4 La existencia de caminos y vías de circulación principales le otorgan al suelo la posibilidad de quedar conectado y por esto las ventajas para ser ocupado con actividades urbanas. El crecimiento de la ciudad a partir de estas vías de circulación es uno de los modelos más frecuentes de urbanización, incluyendo aquellas ciudades que fueron planificadas. La disponibilidad de servicios y redes de infraestructura básicas tanto de conexión, como de abastecimiento y saneamiento, le otorgan al suelo una posición de ventaja en el proceso de urbanización, en el caso de la verticalización, esto justifica la concentración de edificios en el área central ya que está abastecida y consolidada en términos de equipamientos e infraestructuras.

te a esta coyuntura, un bien escaso, caro y de alta revalorización en el NUC de la ciudad de Santa Fe.

La actividad se encuentra en una etapa positiva. Después del ‘corralito’, los ahorros y los excedentes financieros se vienen volcando en los ladrillos. En esta zona, la actividad del campo ha influido en las inversiones concretadas en la construcción. Hubo un freno en el 2009 pero ya el año pasado tomó nuevo impulso, que se mantiene.⁵

Aquí, vale aclarar dos cuestiones sobre el caso particular. En primer lugar, cuando se hace mención a la escasez del suelo, se hace referencia concretamente al hecho de que, al no ser todo el suelo igualmente válido para ser utilizado en la expansión horizontal de la ciudad, es recurrente que, ante la gran demanda surgida a comienzos de 2003, no sea suficiente la oferta de suelo disponible. En este sentido, se habla de escasez en el mercado del suelo y no en términos absolutos. En segundo lugar, esta característica de bien escaso hace que sea un importante factor de encajecimiento. El precio de la tierra urbana se fija a partir del mercado, es decir de la confluencia de la oferta y de la demanda, y va a depender por lo tanto de los aspectos coyunturales, como el *boom* de la construcción de departamentos en altura como modo de inversión y resguardo de los ahorros.

Por otra parte, las determinaciones del grado de aprovechamiento del suelo (máximo de metros cuadrados a construir por parcela/lote) también están dadas por la planificación urbana de la ciudad, es decir, qué permite la normativa construir en el NUC y qué grado de aprovechamiento urbanístico tiene esa tierra urbana. El suelo vale en tanto lo que se pueda construir sobre él. Pero no sólo se planifica o determina la cantidad de metros cuadrados que se permiten construir en las diferentes manzanas y respectivas parcelas que componen el NUC, sino también los usos que se permiten albergar en esos terrenos, siendo el uso residencial el más rentable y con posibilidad de mayor beneficio económico.

La ecuación económica de multiplicar el suelo encuentra viabilidad en el NUC. Esto se debe, en primer lugar, por su localización dentro de la macroforma de la ciudad. Luego por su disponibilidad de suelo y por último, que la normativa habilita la construcción en altura, lo que genera nuevas plantas tanto hacia arriba como hacia el subsuelo (cocheras). En el proceso de densificación y compactación de este núcleo urbano se encuentra la potencialidad de la capacidad instalada de servicios y

5 Diario El Litoral, 30 de abril de 2011.

usos urbanos que valoran el producto a construir, lo que justifica la mayor inversión necesaria para la construcción en altura.

En Santa Fe la transformación del tejido se da a partir de dos tipos de sustitución: por un lado, de usos, donde por ejemplo se pasa de usos comerciales u otros a residenciales de baja, media y alta densidad. Por otro lado, la sustitución de tipologías en planta baja y un nivel, por tipologías edilicias en altura, es decir el paso de viviendas unifamiliares (de uno o dos niveles) a viviendas multifamiliares en altura. Se entiende que los procesos de sustitución están asociados a la evolución de la renta urbana en el marco de las economías capitalistas (plusvalía) que explican estos procesos como parte de la lógica del desarrollo de la misma.

En función de lo expuesto previamente, hay un factor fundamental que determina los anteriores que es la localización, es esta característica la que va a condicionar fuertemente el valor del terreno según su ubicación en la estructura urbana y la lógica de funcionamiento del sistema económico. El NUC constituye la mejor ubicación para la construcción de edificios en altura ya que supone un ahorro de desplazamientos (movilidad y suelo) y una red de servicios, equipamientos e infraestructuras consolidada y eficiente. De acuerdo con esto, los terrenos más alejados del NUC, ya sea hacia los bordes Norte, Este u Oeste de la ciudad son más baratos y las zonas mejores ubicadas son aprovechadas para fines más rentables como la edificación de vivienda en altura.

Estas nuevas construcciones en altura se concentran en el NUC justamente porque éste es el área con mayor consolidación de la ciudad en términos de abastecimiento de servicios, redes de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y transporte público y cercanía a los centros comerciales y de recreación. En general, el tejido del NUC es heterogéneo en cuanto a sus alturas, densidades y características morfológicas. Muchos de estos edificios están localizados en zonas de tejido de uso residencial compacto y de baja densidad, por lo que generan una ruptura abrupta del perfil urbano, lo que cambia profundamente el paisaje e imagen del área. Muy pocos son los que a partir de su emplazamiento, proyecto arquitectónico y construcción lograron un buen impacto en la imagen urbana del área central y respeto por el tejido próximo.

Los edificios en altura resultan unidades desagregadas, escindidas y dispersas en el tejido. Son muchas las construcciones que ya superan los diez niveles de altura, más precisamente ya son 63 de los 202 edificios totales relevados para este trabajo. De los 63 edificios: 16 tienen 10 niveles, 15 son aquellos con 11 niveles, 13 edificios poseen 12 pisos, 9 construcciones son de 13 niveles de altura, 5 los que suman

14 niveles, 2 edificios tiene 15 pisos, uno de 16 niveles, otro de 17 niveles, uno de 18 niveles y por último, un edificio de 21 niveles.

La mayoría de ellos, construidos en parcelas entre medianeras, en terrenos de frente reducidos, lo que implica una fuerte presencia visual de las mismas como grandes muros ciegos, que no poseen una búsqueda desde la forma, lenguaje o materialidad. Muchas de las construcciones no tienen en su expresión ninguna intención arquitectónica, por el contrario, son tipificadas, repetidas y anónimas. Esto pone en evidencia que la mayoría de las operaciones inmobiliarias tienen un peso tal en el desarrollo urbano que ya tienen modelos tipológicos que fueron probados innumerables veces y que resultan rentables como negocio. Éstos ocupan la parcela al máximo para sacar el mayor aprovechamiento del suelo y que eso se traduzca en mayor cantidad de departamentos para la venta y así lograr la renta del capital invertido en el menor tiempo posible. Este mercado inmobiliario hace que muchas veces la distinción entre un edificio y otro se dé en base a su localización dentro de la estructura, lo que lleva a que los departamentos se convirtieran en un producto de características “industriales”, desde el proyecto hasta la ejecución de la obra. Aún cuando se construya exactamente el mismo edificio en distintas ubicaciones, su precio será muy diferente y esa diferencia varía en función de su localización dentro de la planta urbana.

Figura 5: Edificios de vivienda en altura en el NUC santafesino.



Fuente: fotografías de autor.

Actores sociales reconfigurados: el empresario constructor, el inversionista y el vecino

Como se ha mencionado hasta el momento, la verticalización es uno de los cambios más visibles que sufre el tejido urbano de los núcleos centrales de ciudades intermedias en las últimas décadas. La aparición del edificio en altura en la planta urbana implica una nueva modalidad constructiva y un tipo de ocupación y uso del suelo que altera el paisaje urbano y las formas de habitar.

La densificación edilicia del NUC santafesino a partir del edificio en altura, como todo proceso de urbanización, genera tensión entre diversos intereses y grupos de actores sociales. Por esto, los actores resultan una variable muy significativa para entender los fenómenos sociales pero también los procesos y cambios que se suceden en el espacio urbano. En el caso de la verticalización durante la recuperación post crisis 2001 en el NUC surgen actores involucrados con intereses contrapuestos sobre un mismo fenómeno urbano, aún en vigencia en el debate social sobre la cuestión urbana.

En primer lugar, las empresas constructoras, que a partir del 2003 comienzan a consolidarse, expandirse y complejizarse en su participación esta dinámica urbana de densificación del área central. Las empresas que comenzaron a funcionar como constructoras a fines de los años '90, luego del 2001 se encargan del proceso de producción del edificio completo, es decir, desde las técnicas de proyecto,⁶ la dirección, la administración y la conducción de la obra y armaron sus propias inmobiliarias las cuales, durante la construcción, buscan inversores y una vez finalizada la obra, son las encargadas de vender las unidades de departamento dentro del edificio en altura con la novedad de los *amenities*. Ejemplos de esto son la constructora Dubner S.A. con su inmobiliaria Sauce S.A., CAM Construcciones SA, Benuzzi Inmobiliaria, Saux Wernley SA, Pilay-Capitel SA, Verdicchio-Ghietto, entre otras.

Estas mismas empresas constructoras comienzan a incorporar los *amenities* como recursos y comodidades dentro del edificio, éstos resultan ser una tendencia actual en los edificios de vivienda multifamiliar pero que sólo atraen a una de diez personas que viven en departamento.⁷ Existe un mito alrededor de los *amenities* que muchas veces infiere al momento de la compra o alquiler de la unidad de vivienda. Gimnasios equipados, saunas, centros de lavandería, piletas de natación,

6 Se puede definir como técnicas de proyecto dentro de la Arquitectura como al conjunto de conocimientos, procedimientos y recursos utilizados con pericia y habilidad en el diseño y ejecución, en este caso, de la vivienda en altura.

7 Diario La Nación, 07 de diciembre de 2012.

solariums, parrilla, salones de usos múltiples son prometedores al comienzo pero luego su uso es casi nulo. Los *amenities* a partir del gran crecimiento de la construcción de edificios en altura en los años 2006 y 2007 se vuelven una de las estrategias diferenciadoras de persuasión por una cuestión de competencia en el mercado inmobiliario. Pero en realidad, están más bien pensados para la venta que para la real función como servicio eficiente dentro del edificio.

Para hacer funcionar este proceso de construcción del edificio en altura en su totalidad, que empieza por la compra del terreno hasta la promoción y concreción de la venta de los departamentos, se comienza a utilizar con mayor frecuencia la figura legal del fideicomiso para el financiamiento de la vivienda y la construcción en el marco jurídico de la Ley Nacional N°24.441 (vigente desde el año 1994). Así, la empresa constructora es quien buscaba los inversores que estén dispuestos a arriesgar su capital en un producto que les permita alcanzar un rendimiento acorde a la inversión, sabiendo además, que el segmento de la construcción se consolida como uno de los campos de mayor inversión luego de la crisis del 2001 y además, que a partir del surgimiento de la figura del fideicomiso y el *leasing*, la inversión tiene definitivamente un marco jurídico adecuado y asegurado. Por esto, el fideicomiso es una de las figuras legales que permitió aumentar a las empresas la construcción de edificios debido a las facilidades que este recurso propuso respecto a la administración económica y organización de la obra de construcción de edificios en altura. Este proceso de conformación de las empresas constructoras con sus propias inmobiliarias como grandes gestores de los proyectos de inversión y construcción de unidades de departamentos en altura a partir de la implementación del fideicomiso resulta un fenómeno inédito hasta el momento en la ciudad de Santa Fe.

Por otro lado, las empresas constructoras cuyas obras crecen exponencialmente en términos cuantitativos, deben contratar a técnicos y obreros especializados de otras regiones para cubrir la demanda de la dirección y ejecución de la obra de los edificios en altura para afrontar este crecimiento. El principal sistema utilizado es el de contratos temporarios y subcontratación por rubro de obra. También, se dan nuevas incorporaciones tecnológicas en la construcción en Santa Fe para sostener ese mercado de la construcción que se expande y crece rápidamente y que requiere además, de la especialización de los arquitectos en el campo de sistemas constructivos, nuevos materiales, estructuras e instalaciones. Ejemplo de esto son los equipos de bombeo de hormigón en altura, nuevos desarrollos en aberturas, fundaciones, sistemas de reducción de consumo energético, entre otros, que a su vez deben garantizar una ejecución rápida, con mínimos requerimientos de conservación, de durabilidad asegurada y bajo costo. Dentro de este mismo grupo de las constructo-

ras, se puede incluir como actor participes de la verticalización a los inversionistas privados, quienes hacen su apuesta continua al gran crecimiento del mercado inmobiliario, como una de las piezas que hace que funcione este sistema completo de construcción y venta de departamentos en el NUC.

En segundo lugar, 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. Este grupo reclama frente al *boom*, de la construcción en el año 2003 que las construcciones de edificios en altura en parcelas linderas a viviendas unifamiliares generan grandes sombras y poca privacidad en sus patios y terrazas así como la saturación de las redes de infraestructura. Peticionan que la normativa sea revisada para evitar un efecto dominó de demoliciones y construcciones de edificios en altura que degradaría de manera irreversible el carácter del barrio.

El caso del barrio Candiotti Sur ubicado dentro del NUC de la ciudad es el más elocuente. Éste es una unidad urbana con su propia caracterización y complejidad dentro de la totalidad de la ciudad. Muchas de estas caracterizaciones se asientan en variables de carácter objetivo como la trama, los límites físicos, la densidad, el tamaño, la extensión, la localización, entre otras. Pero también posee características más subjetivas como la conciencia de pertenencia por parte de los habitantes, la identidad, la percepción del paisaje urbano y las apropiaciones de los diferentes equipamientos y espacios públicos.⁸

El barrio Candiotti Sur adquiere relevancia dentro de la ciudad tanto por su emplazamiento como por sus lugares relevantes, equipamientos públicos y servicios especiales que sirven a la ciudad en general y que poseen un valor particular ya que

8 Ver ejemplos de casos similares en:

Corti, Marcelo. "El barrio San Vicente en Córdoba, Argentina. Entrevista a Desirée D'Amico." Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/cultura_85.htm

Pérez Moralejo, Adriana y Blanco, Carlos A. "¡Basta de Demoler! La protesta vecinal por el patrimonio construido en Buenos Aires." Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_75_3.htm

Corti, Marcelo. "El juez y el Pompidou. El patrimonio de Buenos Aires y cómo defenderlo." Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_69.htm

Corti, Marcelo. "Las movilizaciones ciudadanas en Salta y Tucumán. El Norte argentino en defensa de su patrimonio urbano arquitectónico." Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/cultura_66.htm

Abarzúa, Gabriela. "Participación Ciudadana, Patrimonio Cultural y Desarrollo Local. Instrumentos de memoria colectiva." Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/cultura_32_2.htm

Bettolli, Mariana Isabel. "Patrimonio y después. Miradas desde el sur." Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/cordoba_107_2.htm

nacieron con el barrio como producto del proceso de modernización de la ciudad de principios de siglo XX.

Es uno de los barrios más tradicionales de la ciudad y cobra importancia dentro de la verticalización porque es a partir de los debates y las tensiones que se dan entre las empresas constructoras y los vecinos del mismo que se visibiliza una clara tensión entre los intereses de quienes defienden el desarrollo del mercado inmobiliario en altura contra aquellos que pretenden la preservación patrimonial.

Tales discusiones y cuestionamientos son puestos de manifiesto en la prensa como redes sociales adquiriendo estado considerable de debate público. Este reclamo de los vecinos, en tanto sujeto activo que se constituye claramente en el debate, con inusitada fuerza a lo largo de los últimos tiempos, se pone en evidencia también en las afirmaciones realizadas por vecinos del barrio:

No nos oponemos a la construcción de edificios, pero pedimos que se haga con reglas claras y con criterio. Nos preocupa la cantidad de edificios que aparecen en forma descontrolada.⁹

Hace unos meses, nos dirigimos -con los vecinos- a las autoridades y logramos que se pusiera un tope de 30 metros (unos 10 pisos). Aún así, no estamos de acuerdo que en determinadas calles se permitan edificios altos. Por eso estamos reclamando que se vuelva a la primera reglamentación, que se aprobó sólo para barrio Candiotti, que preveía 9 metros en el interior y 18 metros en las calles más anchas.¹⁰

...la impresión de muchos vecinos es que la voracidad inmobiliaria condiciona enormemente la dinámica del crecimiento de la ciudad, a pesar de medidas bien intencionadas tomadas por la última gestión municipal por regular la práctica.¹¹ Agregaron que esto era visible en Candiotti Sur, barrio con una marcada identidad histórica ligada al desarrollo del ex Ferrocarril Francés y al Puerto de Ultramar definido por construcciones bajas de alta riqueza arquitectónica con una densidad poblacional media-baja.¹²

La gran renovación urbana residencial que provoca la construcción acelerada de edificios en altura a partir del año 2006 genera, como todo fenómeno urbano, efectos positivos y efectos negativos. Por un lado, la incorporación de mayor cantidad de viviendas en el barrio intensifica la oferta comercial tanto en cantidad como

9 Diario El Litoral, 23 de octubre de 2010.

10 Diario El Litoral, 28 de diciembre de 2011.

11 Diario El Litoral, 09 de febrero de 2012.

12 *Ibidem*.

en calidad, y además se pone en valor la actividad gastronómica que posibilita la instalación de nuevos restaurantes y pubs en el barrio. Al mismo tiempo, la incorporación de estos nuevos edificios de vivienda multifamiliar en altura provoca mayor congestión en el tránsito, contaminación ambiental y por supuesto, una transformación repentina del perfil urbano del barrio con la irrupción de medianeras ciegas y alturas que escapan al promedio general.

Esto genera que la problemática urbana de la preservación patrimonial y la renovación del tejido a partir de la verticalización y por ende los cambios en el paisaje, se instauren cada vez con mayor énfasis. La permanente reforma, modificación, transformación del barrio, de su tejido y por ende de su imagen urbana, queda a merced de esta puja de intereses privados y la utilización de pedidos de excepción y modificatorias a las normativas y regulaciones que condicionan al barrio. Esto determina que el espacio urbano del Candioti Sur se consolide y se constituya como problema a partir del choque de intereses tanto de los vecinos, como de la gestión pública y los inversores, que pone de manifiesto el contraste de intereses entre el desarrollo del mercado inmobiliario en la planta urbana y los intereses ciudadanos de construcción de identidad y representación social a partir de elementos arquitectónicos, urbanos y ambientales.

Consideraciones finales

La producción social del espacio urbano es la forma en que se plasma físicamente la urbanización y a través de ésta quedan reflejados tanto la estructura como las características sociales de determinada sociedad. Se visibilizan espacialmente también su organización política, desarrollo e innovación tecnológica, ideas urbanísticas predominantes, formas de consumo del espacio urbano y en este caso en particular ciclos económicos reactivadores. Todos estos factores componen el entramado de tácticas configuradas por los distintos actores sociales que participan en el proceso de producción del espacio. Los intereses de estos actores son diversos y hasta contrapuestos, son individuales o colectivos y reflejan coincidencias y controversias sociales.

Desde 2003 hasta el momento se da de forma continua una dinámica de crecimiento vertical del área central. La misma se mantiene a pesar de las variaciones del ciclo económico de los últimos años, particularmente luego de la crisis económica mundial del 2008. Más allá de esta desaceleración del crecimiento económico y las regulaciones de las transacciones del mercado cambiario en el país no llegan a

quebrar esta tendencia sostenida de construcción a la cual sólo le han impuesto diferente intensidad y velocidad. Pero la verticalización como fenómeno urbano contemporáneo está instalada como una dinámica de largo alcance que cambia definitivamente la configuración del tejido y el uso del espacio del NUC de Santa Fe.

Estos cambios morfológicos en el paisaje a partir de las modificaciones particulares en el parcelario generan reacciones de vecinos y defensores del patrimonio arquitectónico, que se constituyen en nuevos actores del debate urbano con un peso inusitado hasta el momento. Este grupo pone en discusión los beneficios de un incremento edilicio instalando planteos *desverticalizadores*, en cuanto demandan límites a la renovación edilicia, la densificación del tejido y las alturas máximas a construir en barrios con una imagen urbana consolidada para mantener las características tradicionales de los mismos.

El edificio en altura lejos de ser un elemento puntual como lo fue en períodos anteriores, celebrado como signo de progreso e indicador de avance durante las décadas del '60, '70 y '80, se ha vuelto un elemento generalizable en el tejido con una connotación social negativa adherido al tradicional positivo vinculado al desarrollo económico y de signo modernizador. Este desplazamiento ha reposicionado el debate y actualizado los paradigmas que guían la discusión urbana acerca de la verticalización de áreas centrales.

Referencias bibliográficas

- BAREMBOIN, C.** (2011). *La renta urbana: El auge de la propiedad horizontal en la ciudad de Rosario*. 1º Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos, UNGS. (Sin publicar)
- _____ (2010). *Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Rosario (Período 1998-2009)* Proyección N°8: Aproximaciones teóricas, medio natural y transformaciones territoriales. Documento electrónico: <http://www.proyeccionrevista.com.ar/revistas/proyeccion-n-8/articulo-ii-8>
- FEDELE, J. y MARTÍNEZ, I.** (2015). *Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001*. Cuaderno Urbano, 18 (18), 65-88.
- LAPELLE, H.; LÓPEZ ASENSIO, G.; WOELFLIN, M.L.** (2011). *El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001*. Decimosextas Jornadas "Investigaciones en la Facultad", Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Rosario. (Sin publicar)

MARTÍNEZ, Irene. (2016). *La ciudad vertical. Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)*. Facultad de Humanidades y Artes, Universidad Nacional de Rosario, Rosario. Tesis doctoral no publicada.

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

Hemeroteca Diario El Litoral