

VERTICALIZACIÓN EN SANTA FE

IMPACTO FÍSICO Y CAMBIOS EN LA DINÁMICA URBANA

Julio Arroyo - Franco Giardino | FADU / UNL – SANTA FE – ARGENTINA

JORNADA INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño
Universidad Nacional de Córdoba - 7-9 octubre 2019



instituto de
arquitectura
e urbanismo
usp são carlos



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

100



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DEL LITORAL

FADU

UNL-FACULTAD DE
ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO

VERTICALIZACIÓN EN SANTA FE

IMPACTO FÍSICO Y CAMBIOS EN LA DINÁMICA URBANA

PROYECTO HIGHRISE LIVING AND THE INCLUSIVE CITY (FAPESP-ANR)
HIGHRISE LIVING: INCLUSIVENESS, NEW LIFESTYLES AND PARADIGMS
OF URBAN SPACE (USP-COFECUB)

SFE *VERTICALIZACIÓN*

1 LA CIUDAD

2 DESARROLLO EN ALTURA

3 MODOS DE VIDA

4 CONCLUSIONES



SFE *VERTICALIZACIÓN*

1 LA CIUDAD

RESEÑA HISTÓRICO-GEOGRÁFICA

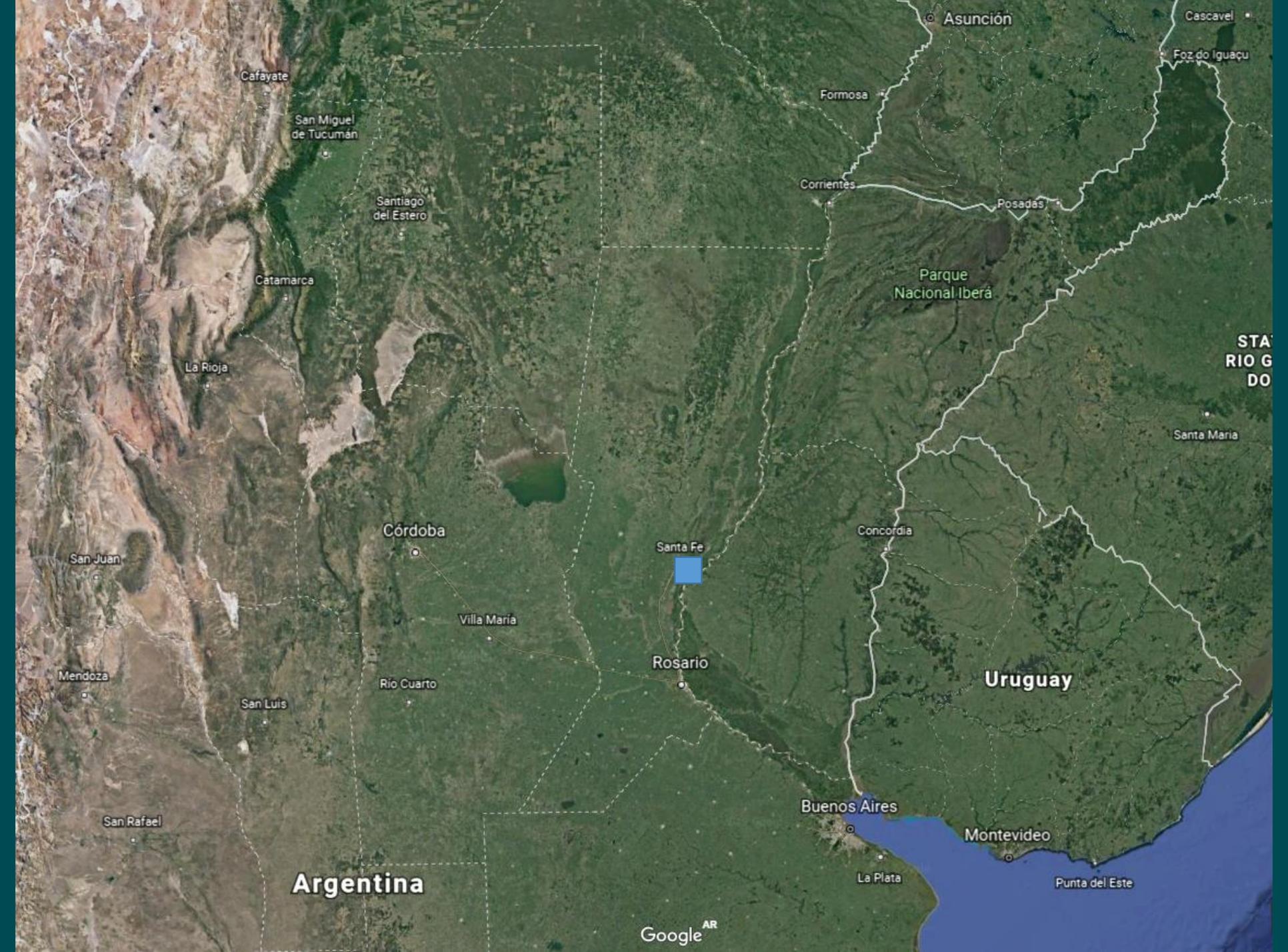


Paraguay

Chile

Argentina

Uruguay



Argentina

Uruguay

Google AR

Cafayate

San Miguel de Tucumán

Santiago del Estero

Catamarca

La Rioja

San Juan

Mendoza

San Rafael

San Luis

Córdoba

Villa María

Río Cuarto

Santa Fe

Rosario

Formosa

Corrientes

Concordia

Buenos Aires

La Plata

Asunción

Cascavel

Foz do Iguaçu

Posadas

Parque Nacional Iberá

Santa María

ST
RIO G
DO

Montevideo

Punta del Este



Santa Fe

San Jose del Rincon

La Guardia

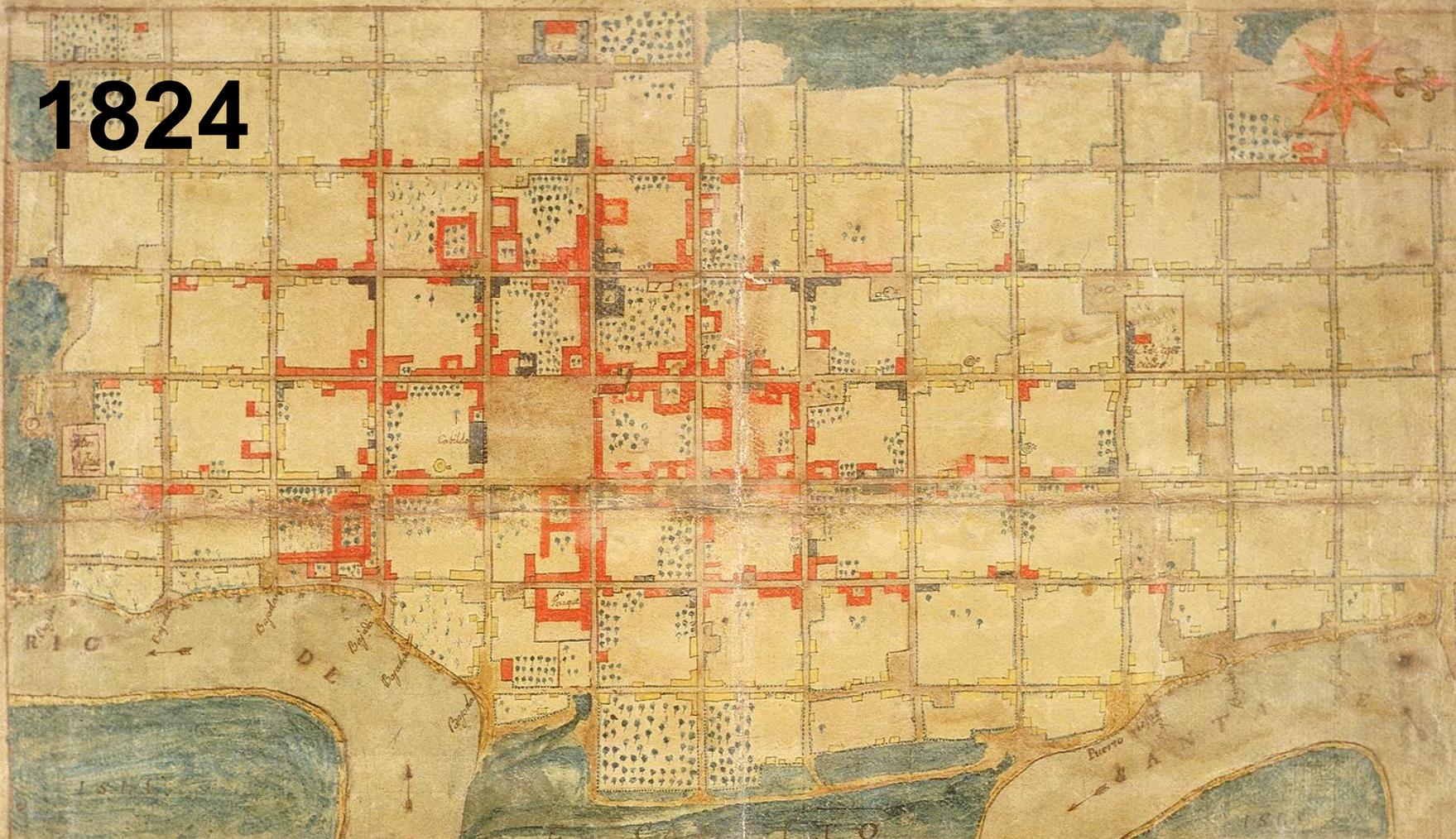
Vuelta del Paraguay

Santo Tome

Alto Verde

Colastine Sur

1824



PLANO DE LA CIUDAD DE SANTAFÉ; EN QUE ESTAN DELINEADOS TODOS SUS EDIFICIOS. AÑO 1824.

- Explicación de las notas o números del plano.*
- | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1. La Iglesia. | 6. La casa de españoles. | g. Los correos. | ahora es con la plaza. | El color de azul, color de tierra. | Las pequeñas casitas que se ven. |
| 2. La Alcaide. | 7. Hospital. | h. Lujo de S. Esteban. | Las calles se pintan de rojo. | El morado, color de azules. | Indicador de algunas oficinas. |
| 3. San Francisco. | 8. Alcaide. | i. Lujo de S. Juan. | bre que el de sus respectivas Iglesias. | El amarillo, casa de pago. | marca la calle interior de las casas de alto de piso o casitas que se ven. |
| 4. San Domingo. | 9. Cabildo. | j. La Alcaide veje que | | Las líneas negras, pared. | |
| 5. San Juan. | 10. Puente de artillería. | | | Las líneas con puntos, vereda. | |



SFE *VERTICALIZACIÓN*

1 LA CIUDAD POBLACIÓN – INGRESOS

410.000 habitantes

515.000 habitantes Gran Santa Fe

650.000 habitantes área de influencia

Economía terciaria administración

comercio

industria

SFE *VERTICALIZACIÓN*

1 LA CIUDAD NORMATIVA URBANA

Reglamento de Ordenamiento Urbano

Convenio urbanístico

Reglamento de edificación

Reglamento de Subdivisiones y Loteos

Normas generales: cartelería, arbolado, alumbrado, saneamiento, etc.

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA AFECTACIÓN NORMATIVA

Índices de ocupación parcelaria

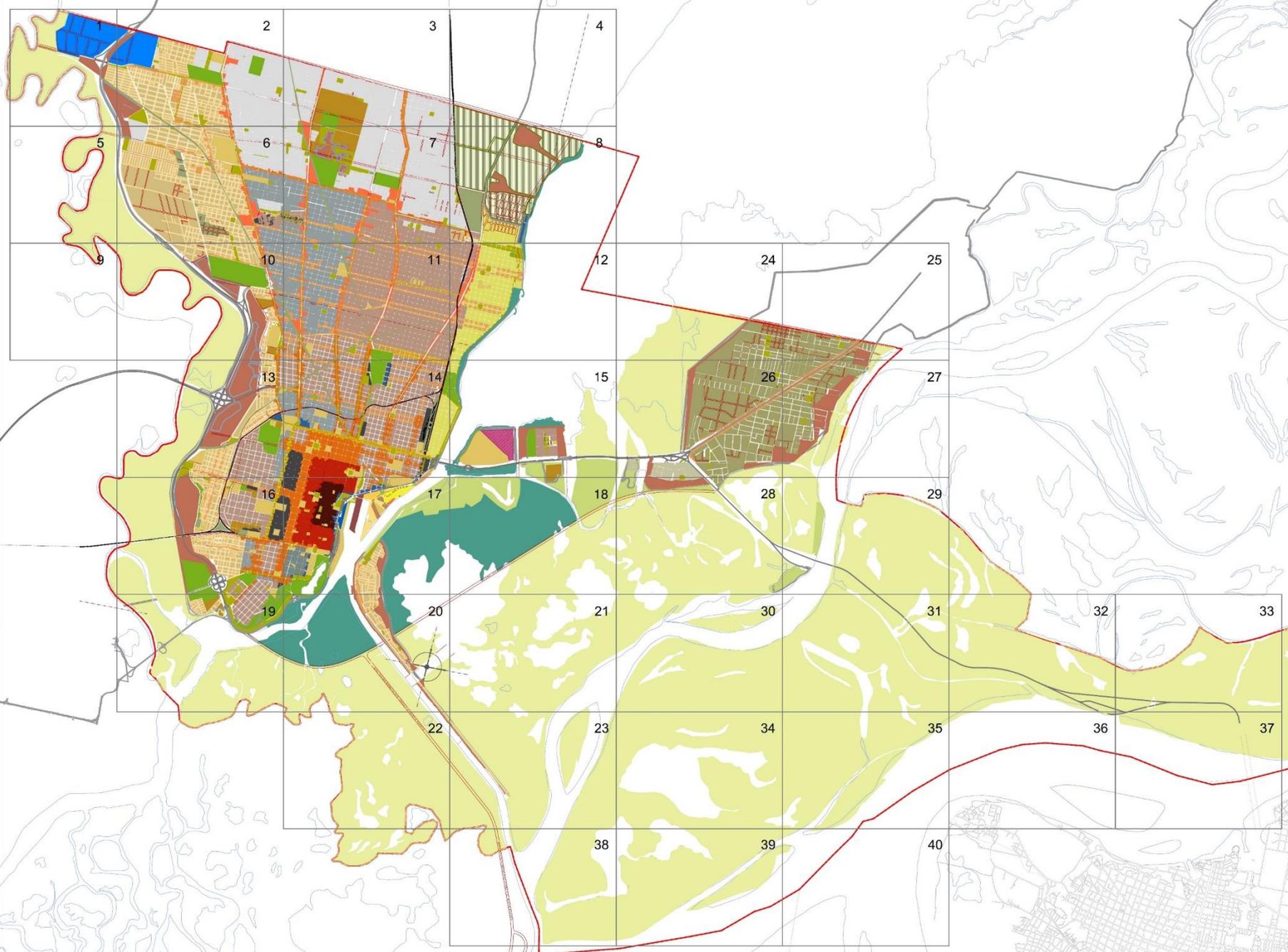
FOT – FOS – FIS

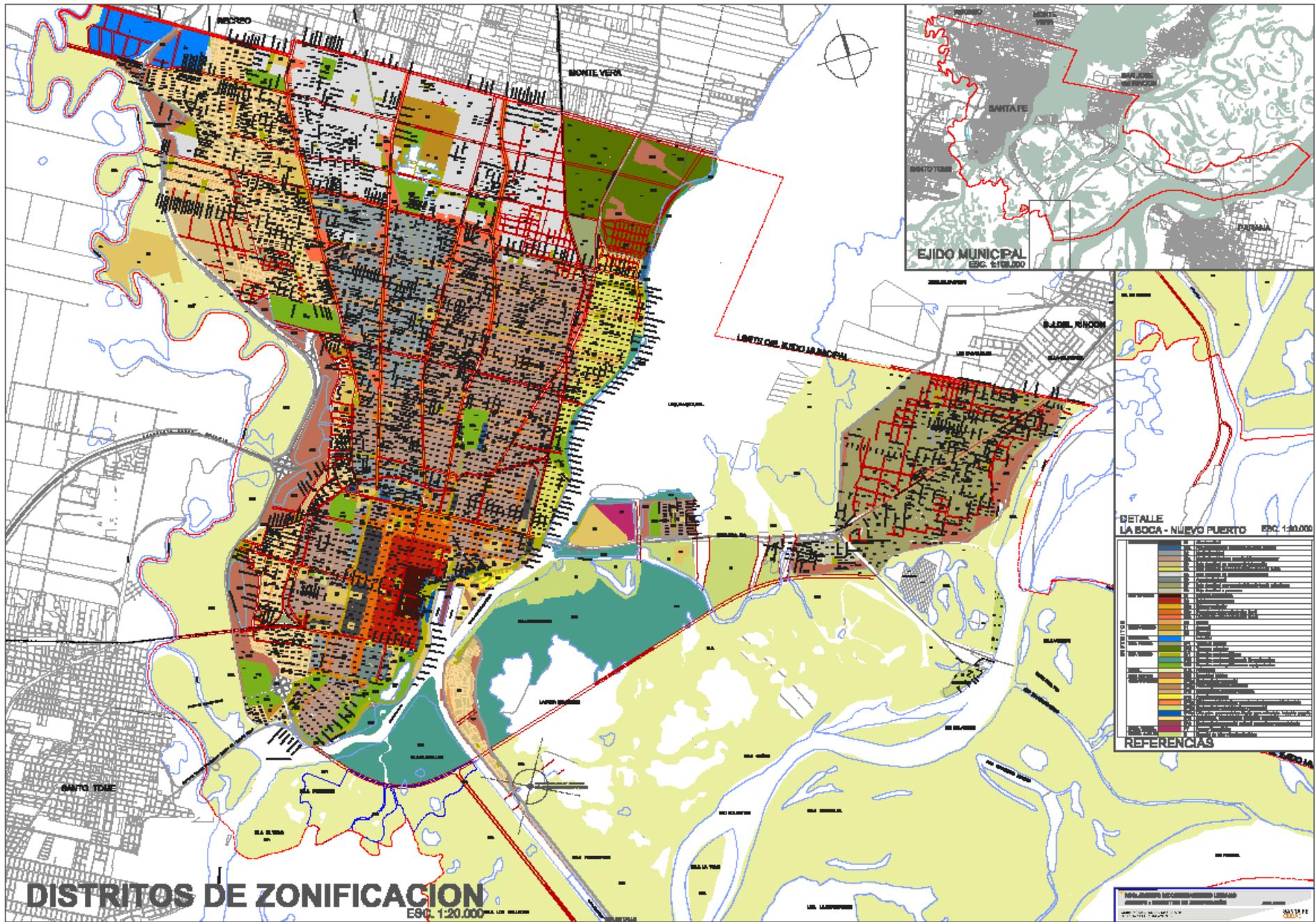
Morfología definida por

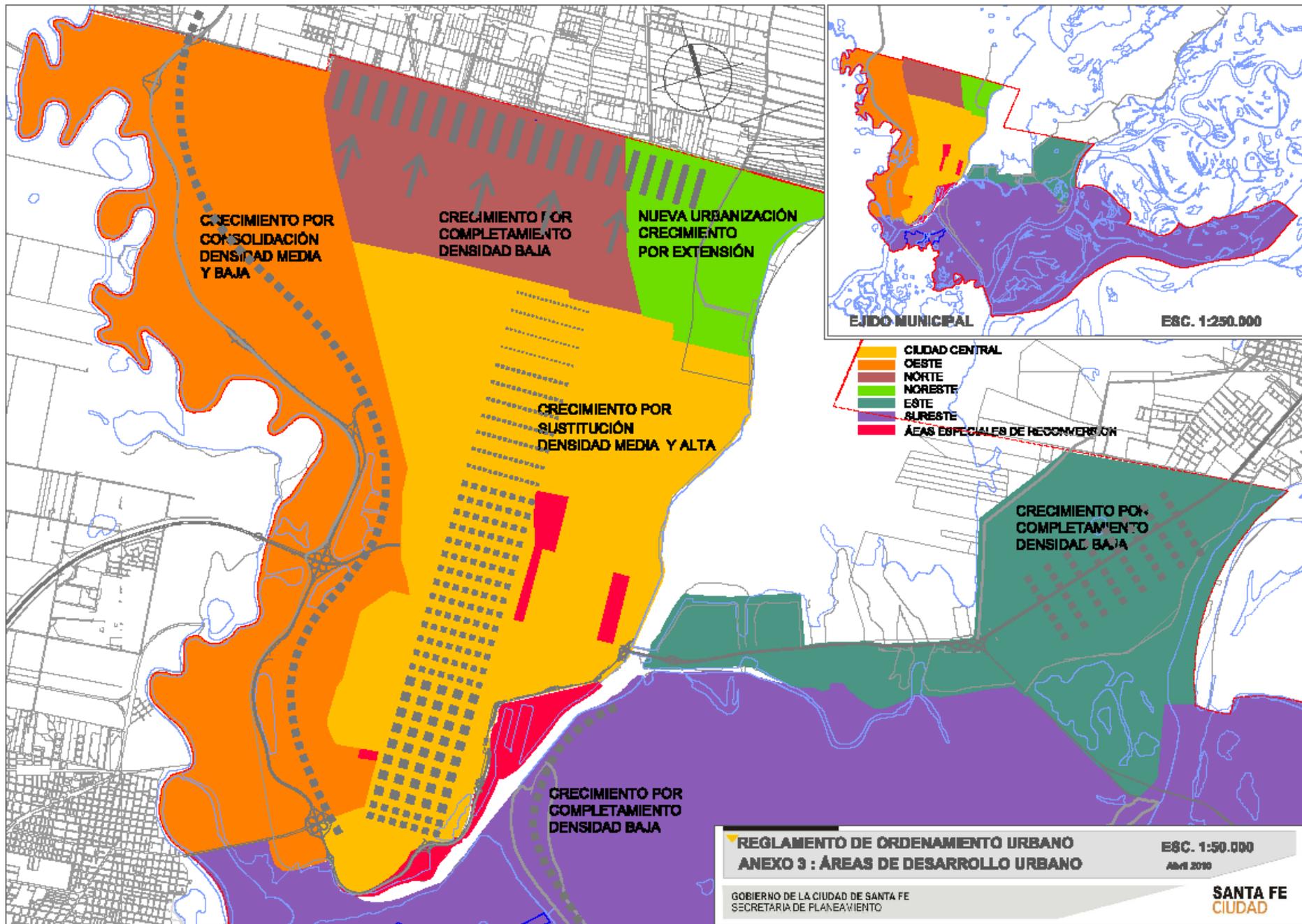
Líneas de retiro

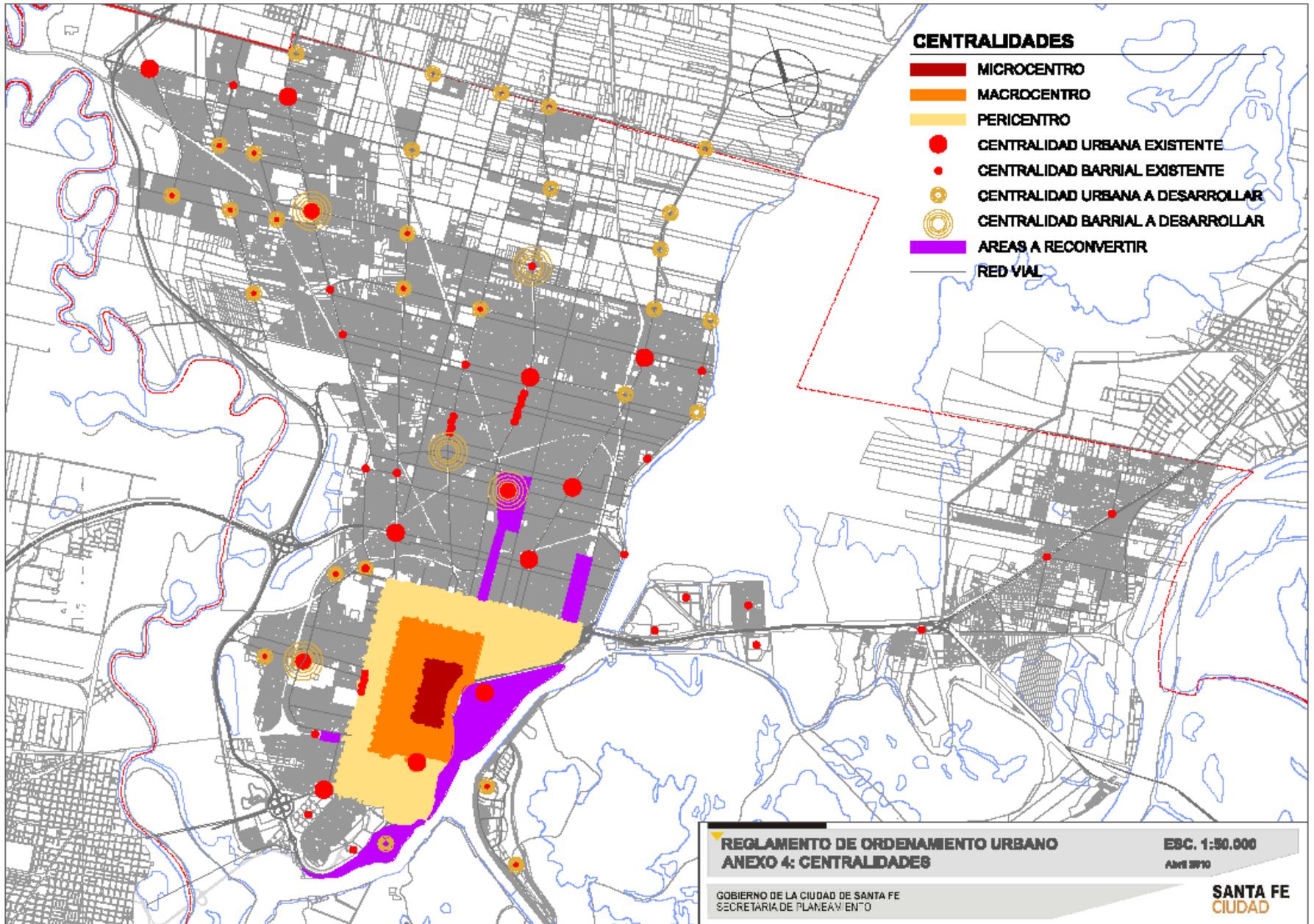
Alturas máximas (y mínimas) y cota +/-0.00

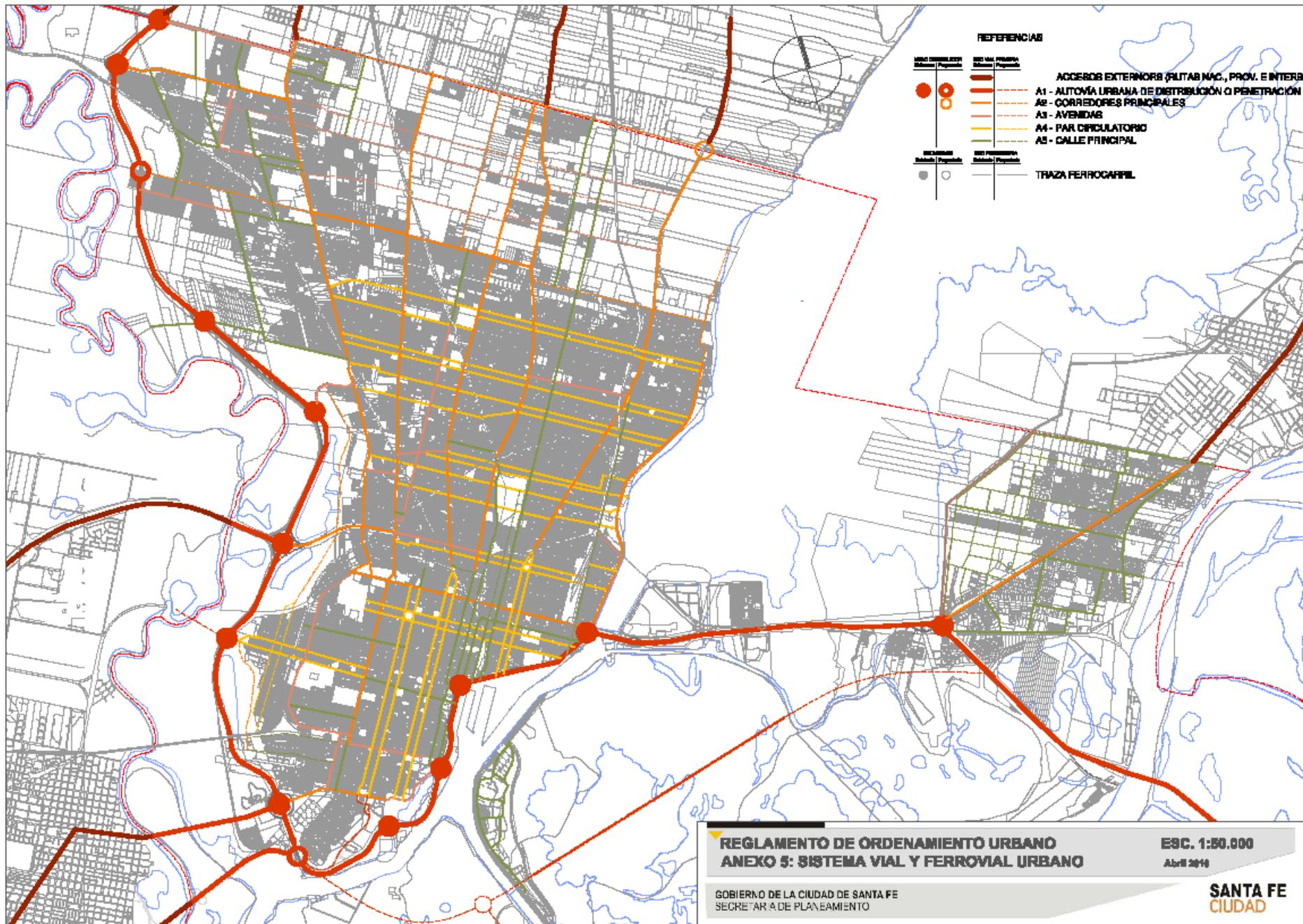
Usos admitidos











REFERENCIAS

- | | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| | SEMI CIRCULATOR | SEMI ALTERNATIVA | ACCESOS EXTERNOS (AUTAS NAC., PROV. E INTERNAS) |
| | SEMI ALTERNATIVA | | |
| | SEMI ALTERNATIVA | | TRAZA FERROVIARIA |
- A1 - AUTOMÍA URBANA DE DISTRIBUCIÓN O PENETRACIÓN
 - A2 - CORREDORES PRINCIPALES
 - A3 - AVENIDAS
 - A4 - PAR CIRCULATORIO
 - A5 - CALLE PRINCIPAL

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA **FORMAS DE CRECIMIENTO URBANO**

EXPANSIVO

Extensión

Dispersión baja densidad
 periferias y suburbios

COMPACTACIÓN

Completamiento de tejido

Sustitución densificación poblacional y edilicia

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA FORMAS DE CRECIMIENTO URBANO

EXPANSIVO

Extensión

Dispersión baja densidad
periferias y suburbios

COMPACTACIÓN

Completamiento de tejido

Sustitución densificación poblacional y edilicia

Necesidad de controlar la expansión por falta de tierras aptas
completar tejido y alcanzar densidades eficientes
orientar la inversión privada / especulativa - estatal

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA SECTORES ADMITIDOS

ÁREA CENTRAL PRIMARIA

micro – macro - pericentro

CORREDORES

ÁREAS ESPECIALES

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA PARCELAMIENTO ÁREA CENTRAL PRIMARIA

Parcelario antiguo: lotes de dimensiones exiguas
proximidad de medianeras / contacto con linderos

unificación de parcelas

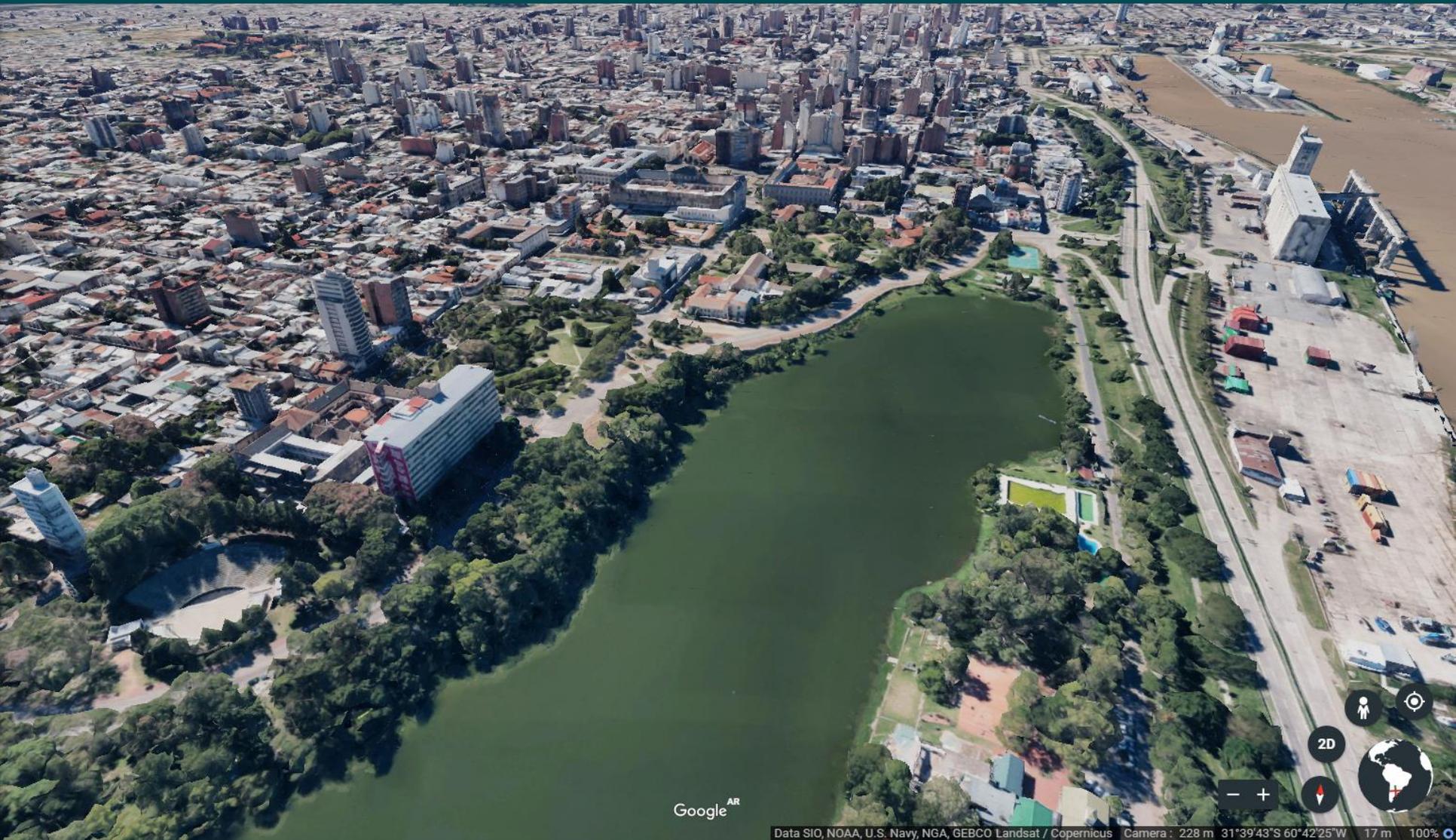
Infraestructuras antiguas











Google^{AR}

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Landsat / Copernicus Camera: 228 m 31°39'43" S 60°42'25" W 17 m 100%



Google AR



Google^{AR}

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Landsat / Copernicus Maxar Technologies Camera : 228 m 31°38'49" S 60°42'10" W 17 m 100%





Google AR

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Landsat / Copernicus Camera : 228 m 31°38'45" S 60°41'34" W 18 m 100%



2D





Google AR



th

FINANCIAMIENTO

FINANCIAMIENTO del acceso a la unidad locativa		ORIGEN DEL CAPITAL
PROPIO	Propio Fideicomiso	Fondos de inversión (local / global)
ASISTIDO	Créditos hipotecario (Pro.Cre.Ar) Fideicomisos (PILAY) Mutualismo (UPCN)	Renta agropecuaria Renta urbana
SUBSIDIADO	Estado	Recursos fiscales

ACTORES

USUARIOS	CONSTRUCTORES	DESARROLLADORES	AUTORIDADES
Nivel de ingreso	CAM Construcciones	Dubner-Sauce SALAS Inmobiliaria	Municipales
Tipo de empleo	Parque Sur Saux-Wernly	Benuzzi Inmobiliaria Capitel-PILAY	Provinciales
Estado civil	Mundo Sur Construcciones Verdicchio & Ghietto JB Construcciones		Nacionales

TIPO EDIFICIO	CASOS	AMENITIES	EQUIPAMIENTOS/S SERVICIOS COMUNES	INNOVACIÓN	COCHERAS
Basamento sobre LM y cuerpo elevado con o sin retiro. Adyacencia con medianeras.	Edificio Moreno 2950	--	--	--	Subsuelo y planta baja
Cuerpo elevado. Con o sin retiro de LM. Adyacencia con medianeras.	Edificio <i>San Jerónimo 35</i> (CAPITEL-PILAY)	--	--	--	Planta baja
Torre perímetro libre. Sin adyacencias con medianeras.	<i>Torre Campanarios XVIII</i> (Saux-Wernley)	--	--	--	Planta baja
	<i>Torres Amarras Center</i> (CAM – Benuzzi, Orcu)	2 piscinas solarium, gimnasio, SUMs, grupo de sanitarios	Seguridad 24hs	Supuesto ahorro energético	300 cocheras en subsuelo y planta baja
	<i>Torres Parque Federal</i> (COCIVIAL-PILAY - Convenio Gob. Municipal con Banco Hipotecario - Créditos PRO.CRE.AR)	--	Patios comunes	--	153 cocheras en basamento de 3 niveles

BASAMENTO SOBRE LM Y CUERPO ELEVADO

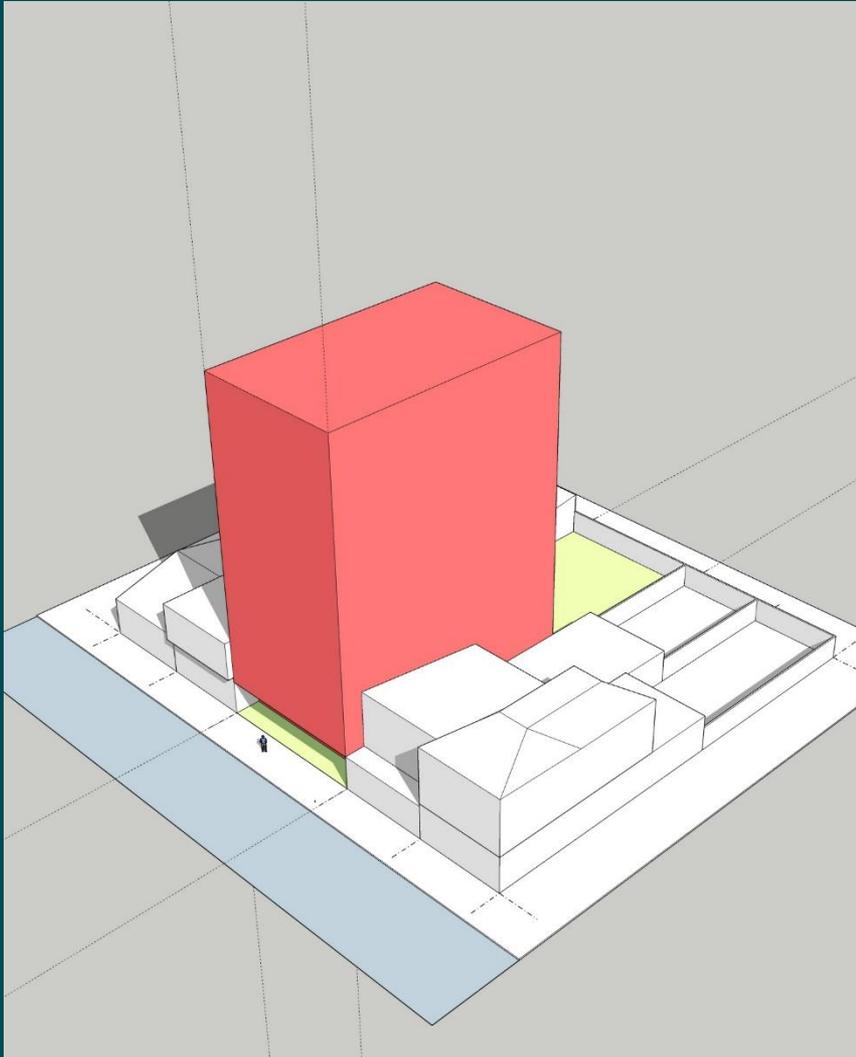
Edificio Moreno 2950



TIPO EDIFICIO	CASOS	AMENITIES	EQUIPAMIENTOS/S SERVICIOS COMUNES	INNOVACIÓN	COCHERAS
Basamento sobre LM y cuerpo elevado con o sin retiro. Adyacencia con medianeras.	Edificio Moreno 2950	--	--	--	Subsuelo y planta baja
Cuerpo elevado. Con o sin retiro de LM. Adyacencia con medianeras.	Edificio <i>San Jerónimo 35</i> (CAPITEL-PILAY)	--	--	--	Planta baja
Torre perímetro libre. Sin adyacencias con medianeras.	<i>Torre Campanarios XVIII</i> (Saux-Wernley)	--	--	--	Planta baja
	<i>Torres Amarras Center</i> (CAM – Benuzzi, Orcu)	2 piscinas solarium, gimnasio, SUMs, grupo de sanitarios	Seguridad 24hs	Supuesto ahorro energético	300 cocheras en subsuelo y planta baja
	<i>Torres Parque Federal</i> (COCIVIAL-PILAY - Convenio Gob. Municipal con Banco Hipotecario - Créditos PRO.CRE.AR)	--	Patios comunes	--	153 cocheras en basamento de 3 niveles

CUERPO ELEVADO

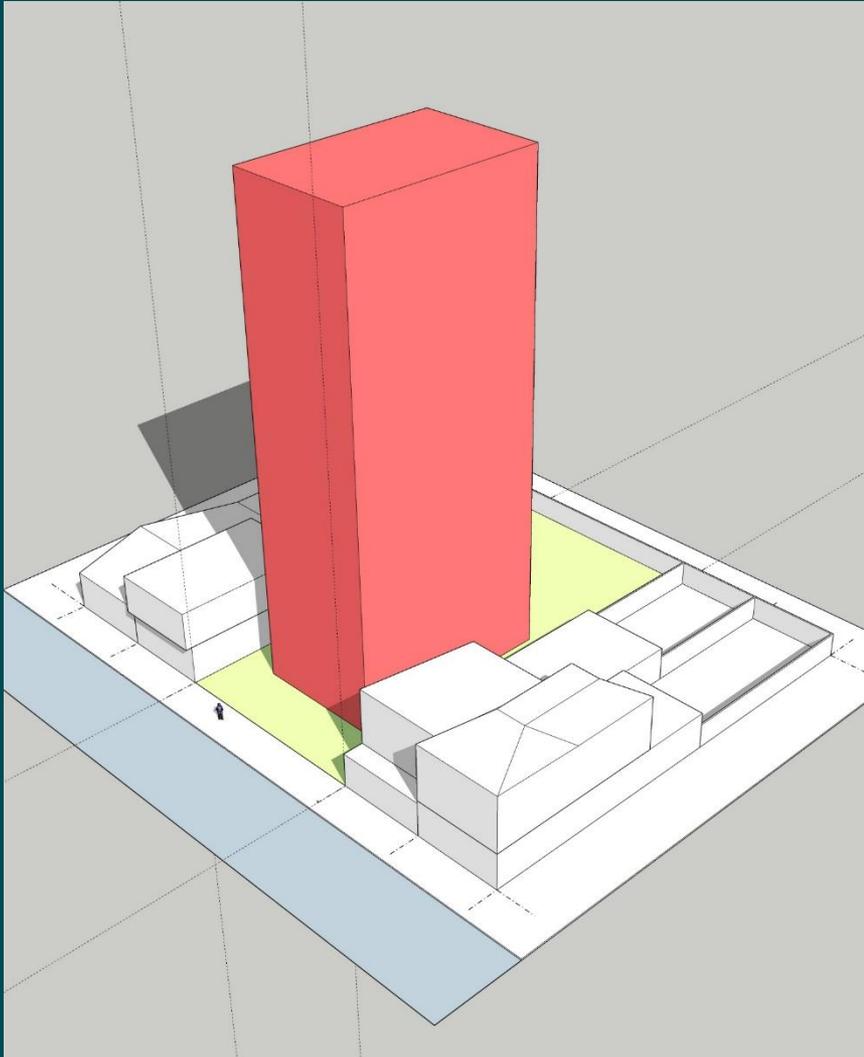
Edificio *San Jerónimo 35* (CAPITEL-PILAY)



TIPO EDIFICIO	CASOS	AMENITIES	EQUIPAMIENTOS/ SERVICIOS COMUNES	INNOVACIÓN	COCHERAS
Basamento sobre LM y cuerpo elevado con o sin retiro. Adyacencia con medianeras.	Edificio Moreno 2950	--	--	--	Subsuelo y planta baja
Cuerpo elevado. Con o sin retiro de LM. Adyacencia con medianeras.	Edificio <i>San Jerónimo 35</i> (CAPITEL-PILAY)	--	--	--	Planta baja
Torre perímetro libre. Sin adyacencias con medianeras.	Torre <i>Campanarios XVIII</i> (Saux-Wernley)	--	--	--	Planta baja
	Torres <i>Amarras Center</i> (CAM – Benuzzi, Orcu)	2 piscinas solarium, gimnasio, SUMs, grupo de sanitarios	Seguridad 24hs	Supuesto ahorro energético	300 cocheras en subsuelo y planta baja
	Torres Parque Federal (COCIVIAL-PILAY - Convenio Gob. Municipal con Banco Hipotecario - Créditos PRO.CRE.AR)	--	Patios comunes	--	153 cocheras en basamento de 3 niveles

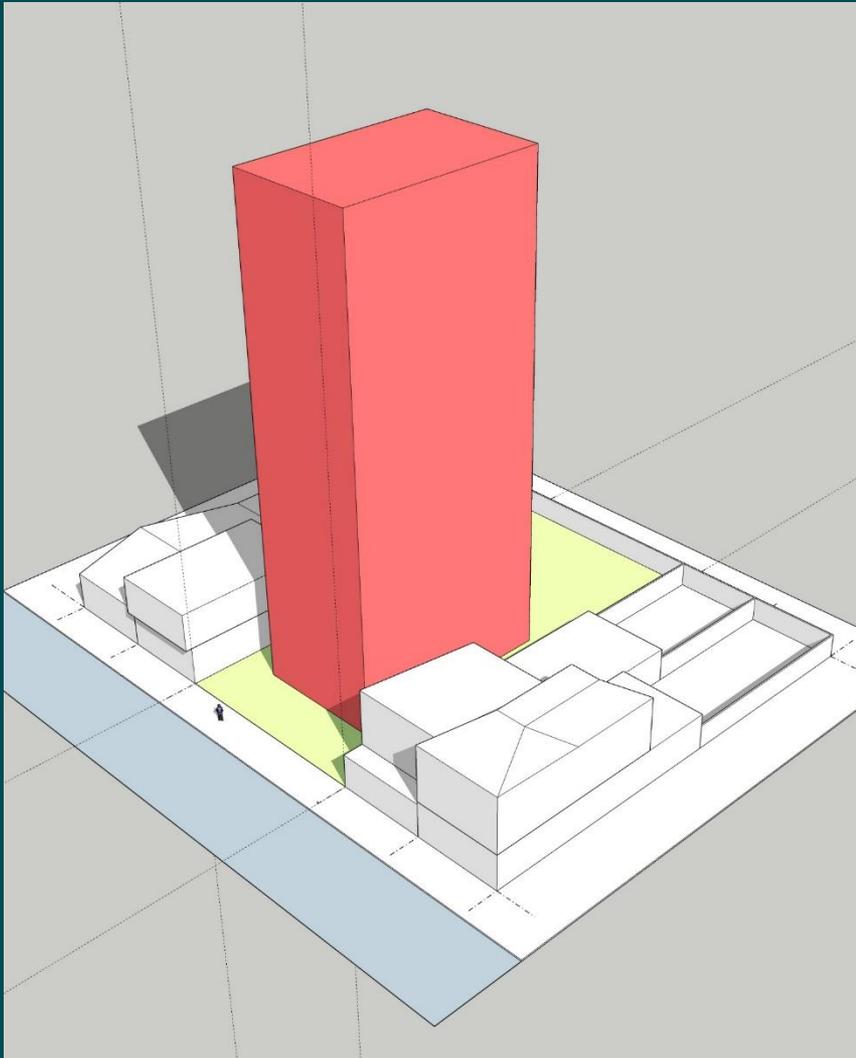
TORRE PERÍMETRO LIBRE

CAMPANARIOS XVIII (Saux-Wernley)



TORRE PERÍMETRO LIBRE

AMARRAS CENTER (CAM – Benuzzi, Orcu)



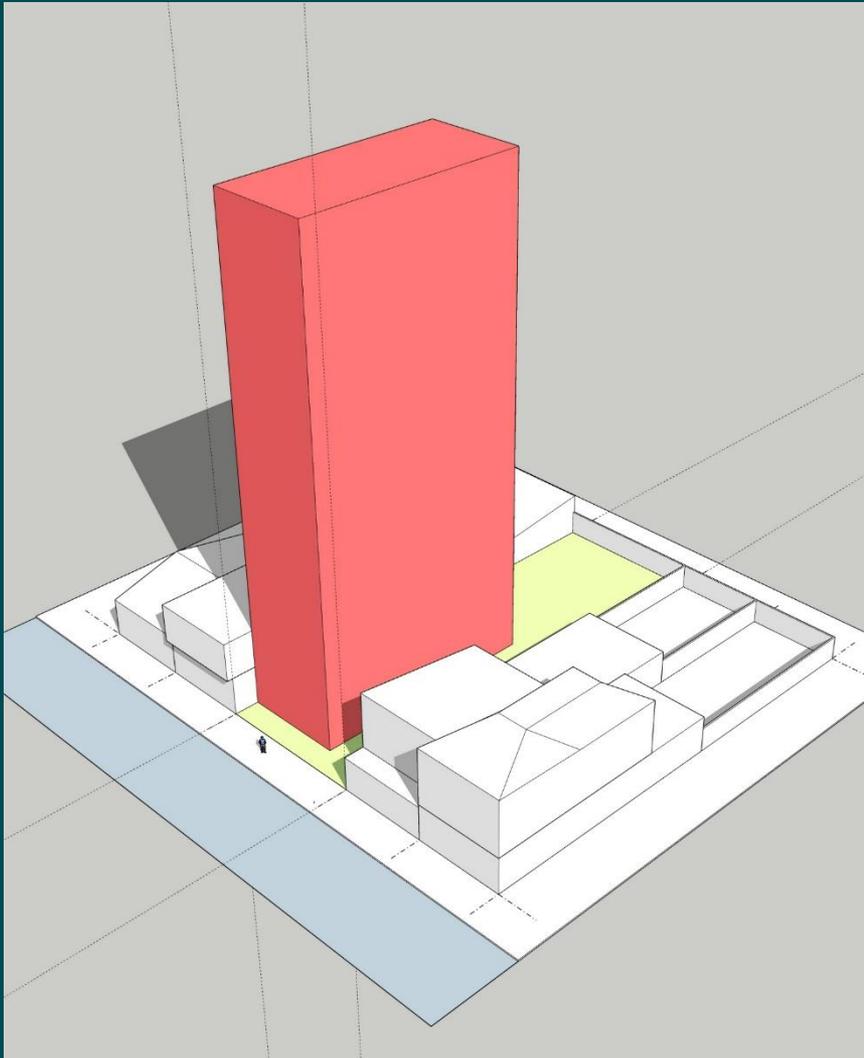
TORRES PARQUE FEDERAL (COCIVIAL - PILAY)



TIPO EDIFICIO	CASOS	AMENITIES	EQUIPAMIENTOS /SERVICIOS COMUNES	INNOVACIÓN	COCHERAS
Torres semiperímetro libre. Adyacencia parcial con medianeras.	Edificio <i>Campanarios XIII</i> (Saux-Wernley)	--	--	--	Cocheras en subsuelo y planta baja
	Edificio <i>Latino 16</i> (JB Construcciones)	--	--	--	Cocheras en subsuelo y planta baja
Basamento y torre (libre o semiperímetro libre).	Torre <i>Celestino X</i> (Verdicchio & Ghietto)	Bar, piscina exterior, piscina climatizada, gimnasio, spa, salón de fiestas	Seguridad 24hs	Climatización	Cocheras en subsuelo y planta baja
	Torre <i>Terrazas del Boulevard</i> (Benuzzi)	SUM, piscina solarium, cinehome	Seguridad 24hs. Cámaras/pantalla visor	Insonorización y climatización	Cocheras en subsuelo y planta baja

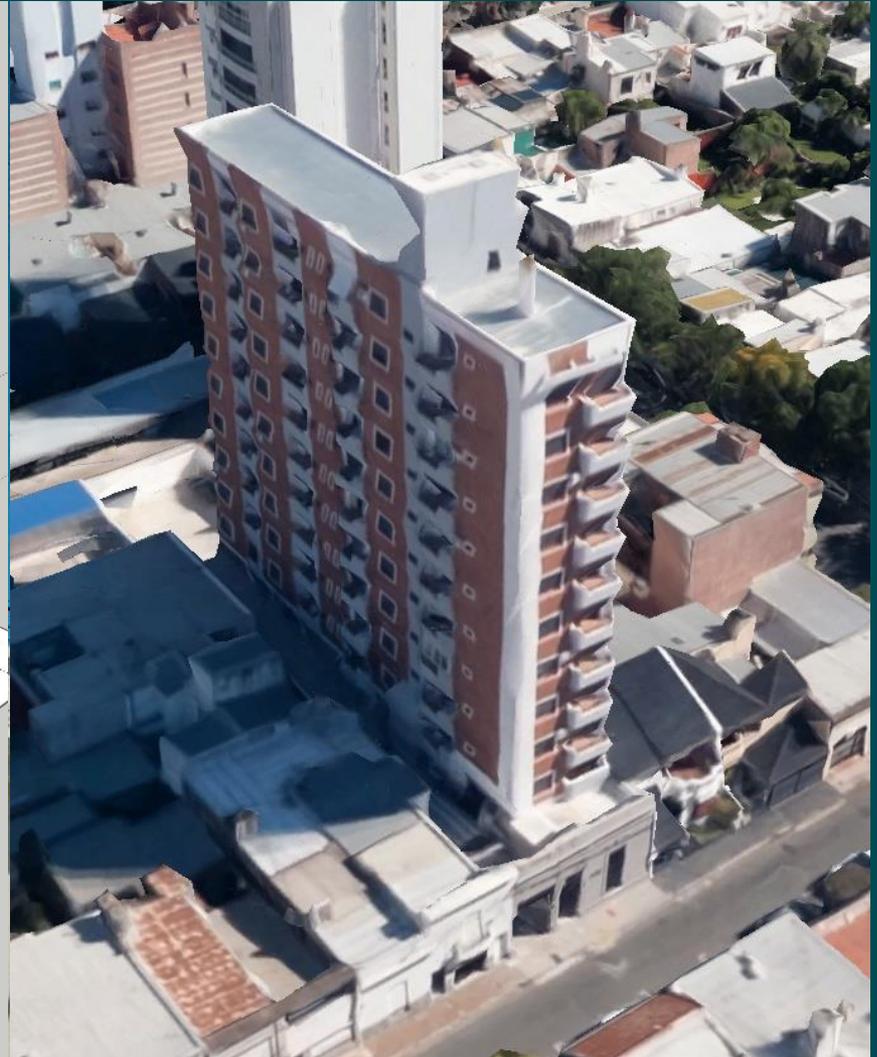
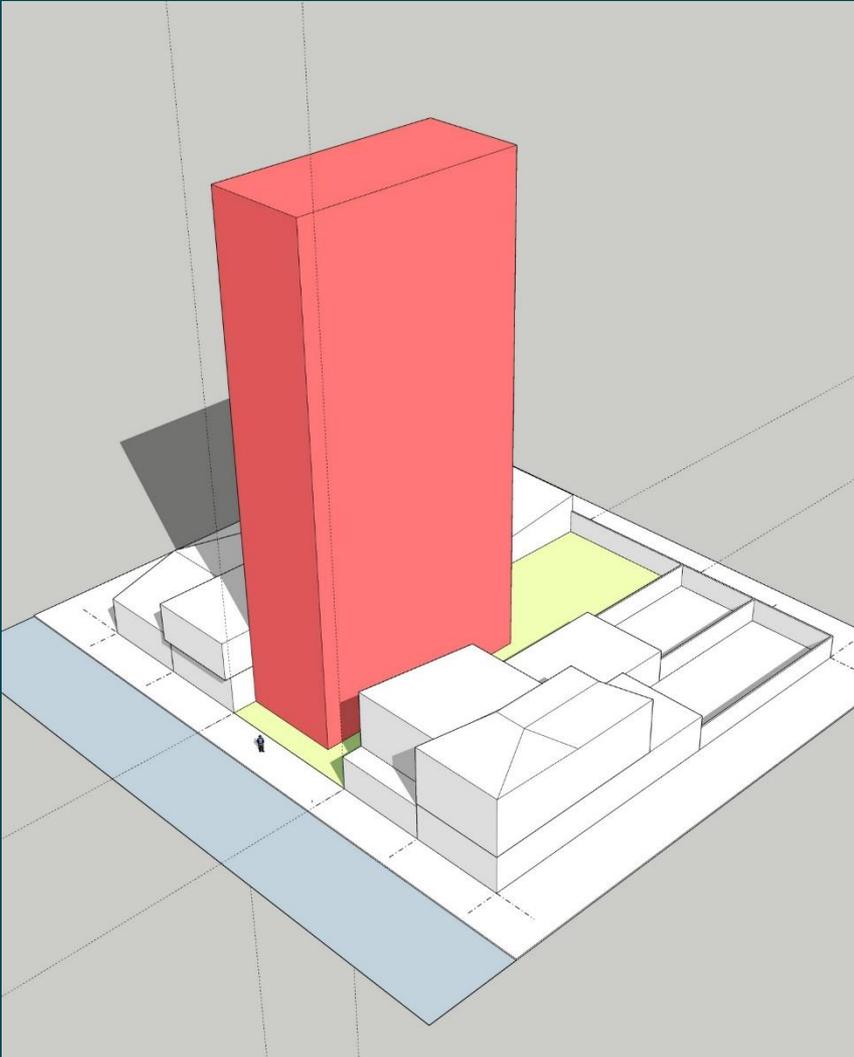
TORRE SEMI-PERÍMETRO LIBRE

CAMPANARIOS XIII (Saux-Wernley)



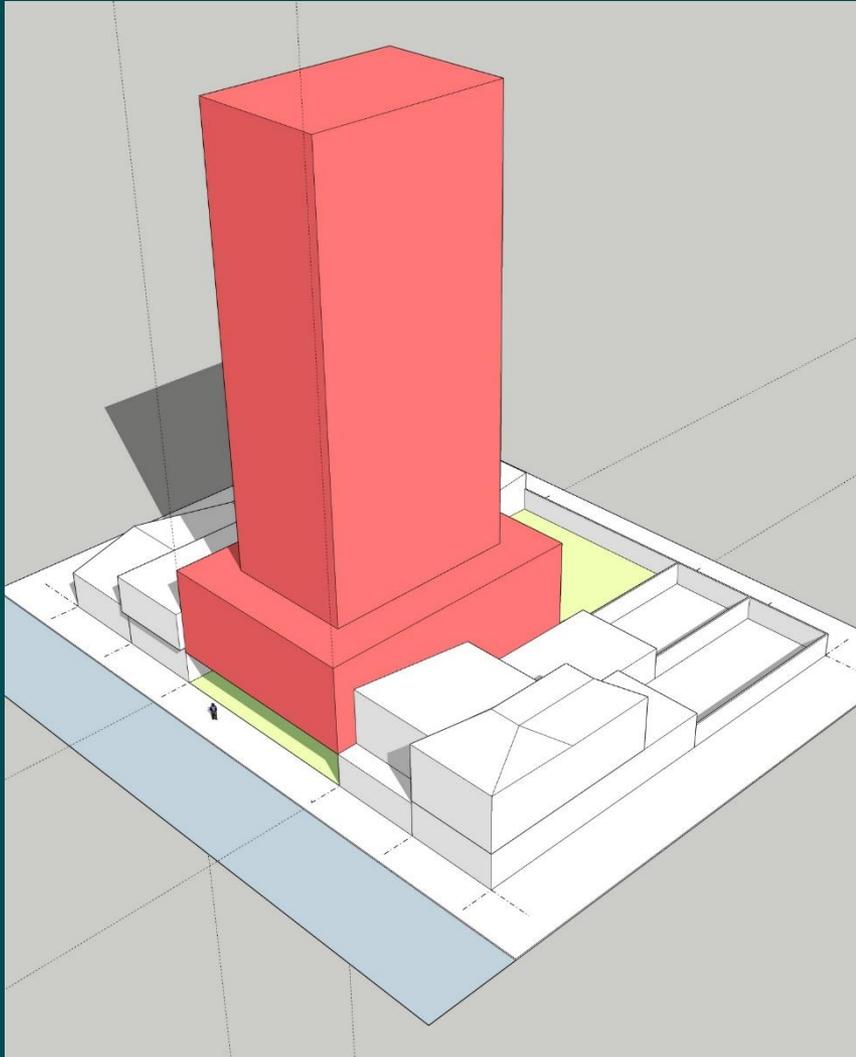
TORRE SEMI-PERÍMETRO LIBRE

LATINO 16 (JB Construcciones)



TIPO EDIFICIO	CASOS	AMENITIES	EQUIPAMIENTOS /SERVICIOS COMUNES	INNOVACIÓN	COCHERAS
Torres semiperímetro libre. Adyacencia parcial con medianeras.	Edificio <i>Campanarios XIII</i> (Saux-Wernley)	--	--	--	Cocheras en subsuelo y planta baja
	Edificio <i>Latino 16</i> (JB Construcciones)	--	--	--	Cocheras en subsuelo y planta baja
Basamento y torre (libre o semiperímetro libre).	Torre <i>Celestino X</i> (Verdicchio & Ghietto)	Bar, piscina exterior, piscina climatizada, gimnasio, spa, salón de fiestas	Seguridad 24hs	Climatización	Cocheras en subsuelo y planta baja
	Torre <i>Terrazas del Boulevard</i> (Benuzzi)	SUM, piscina solarium, cinehome	Seguridad 24hs. Cámaras/pantalla visor	Insonorización y climatización	Cocheras en subsuelo y planta baja

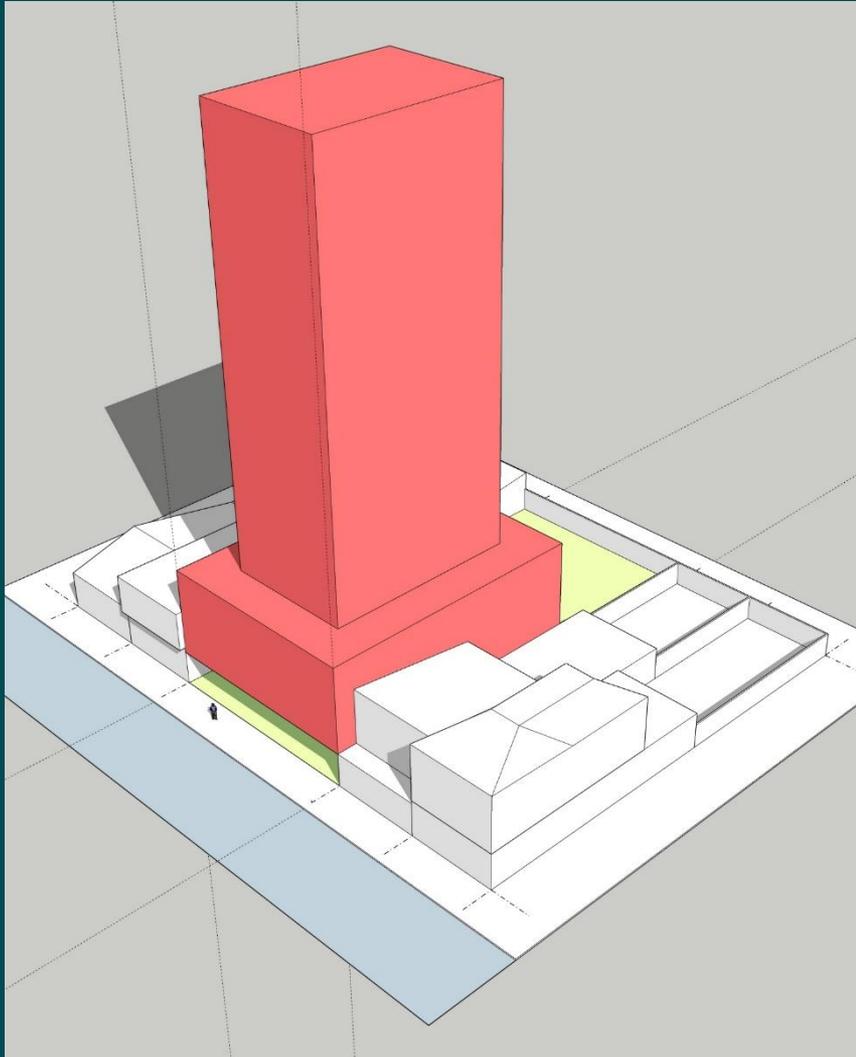
BASAMENTO Y TORRE



CELESTINO X (Verdicchio & Ghetto)



BASAMENTO Y TORRE



TERRAZAS DEL BOULEVARD (Benuzzi)



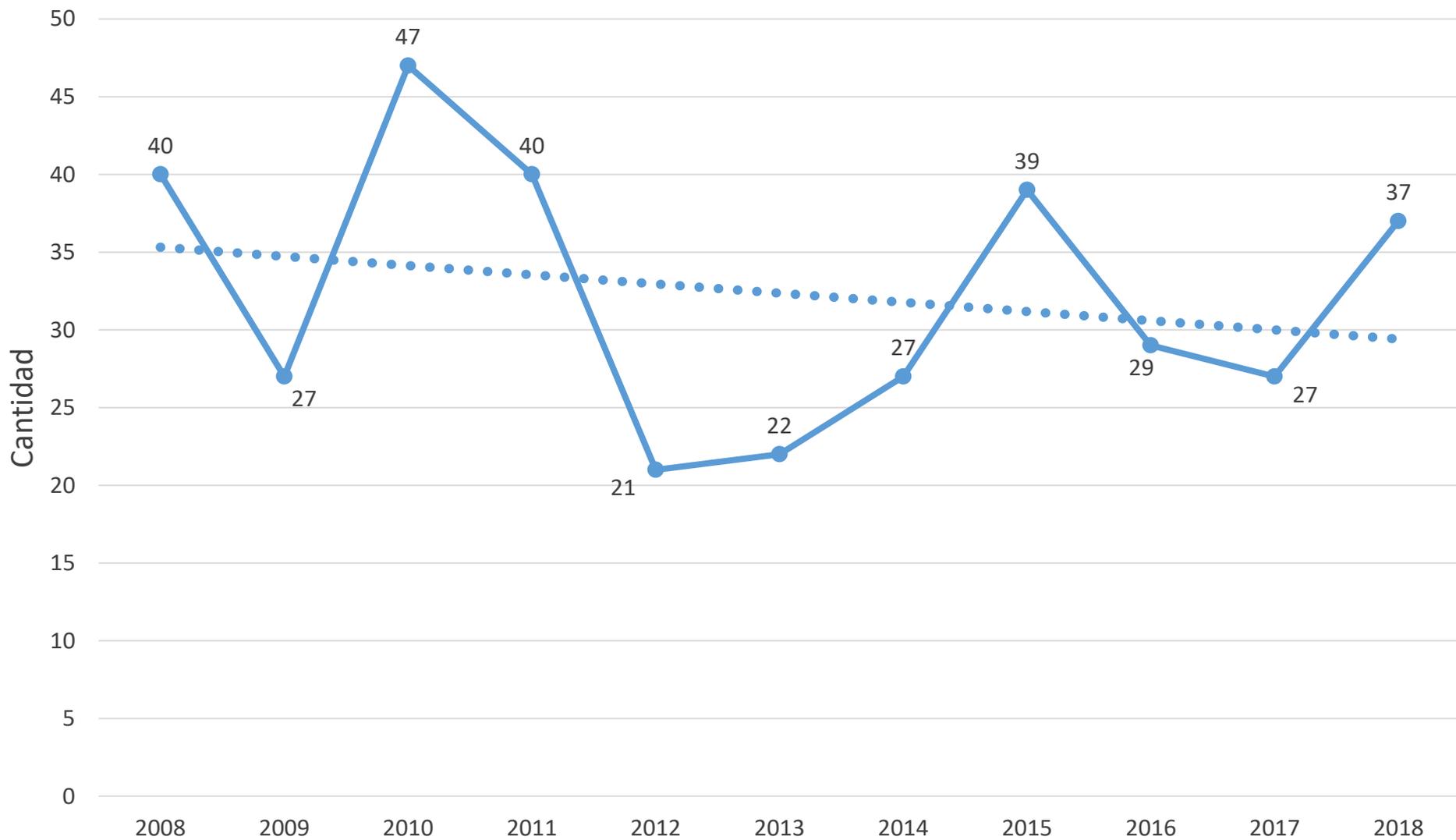
SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA ESTADÍSTICAS ÁREA CENTRAL PRIMARIA



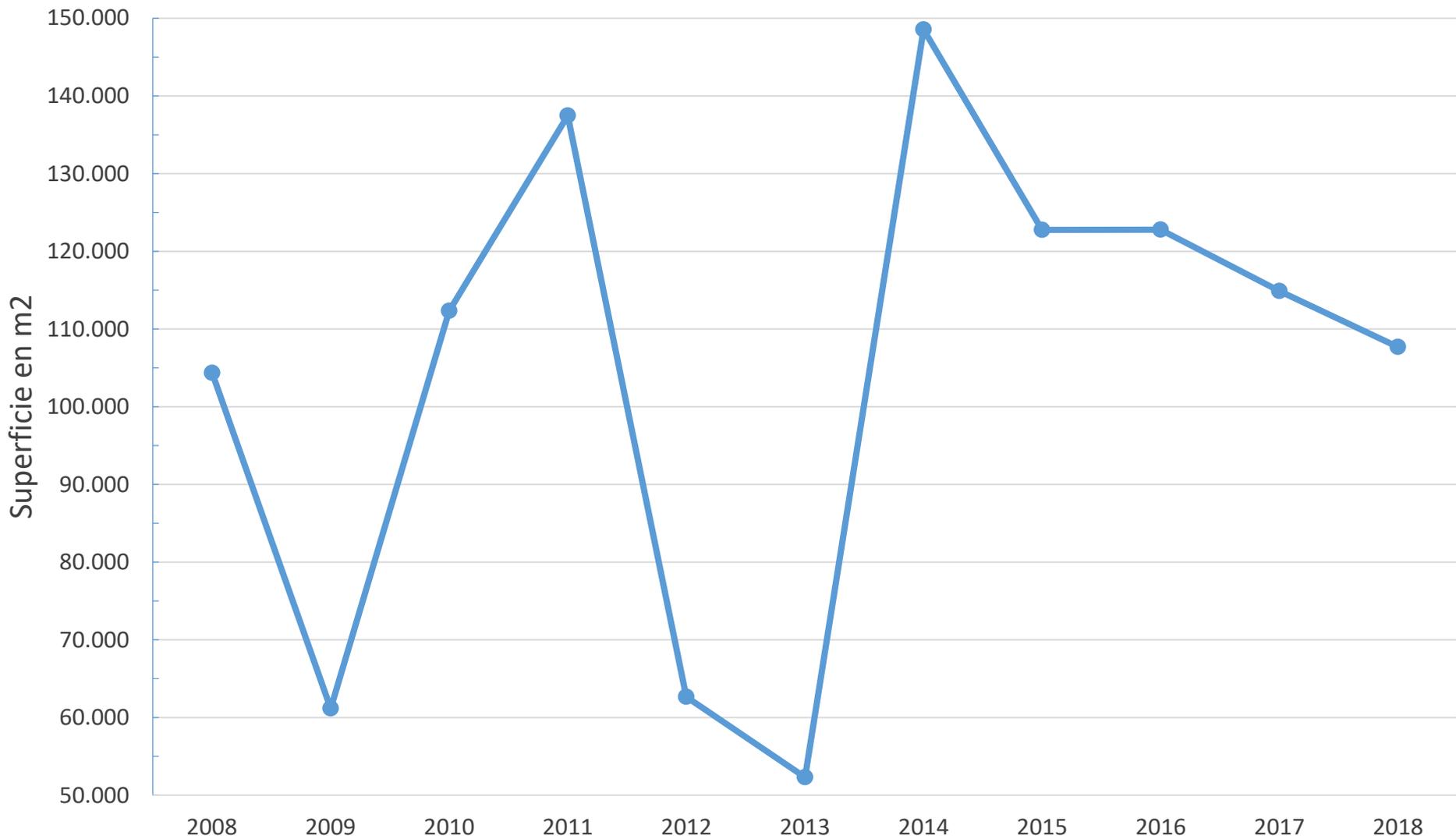
1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

Cantidad de edificios permitidos (2008-2018)



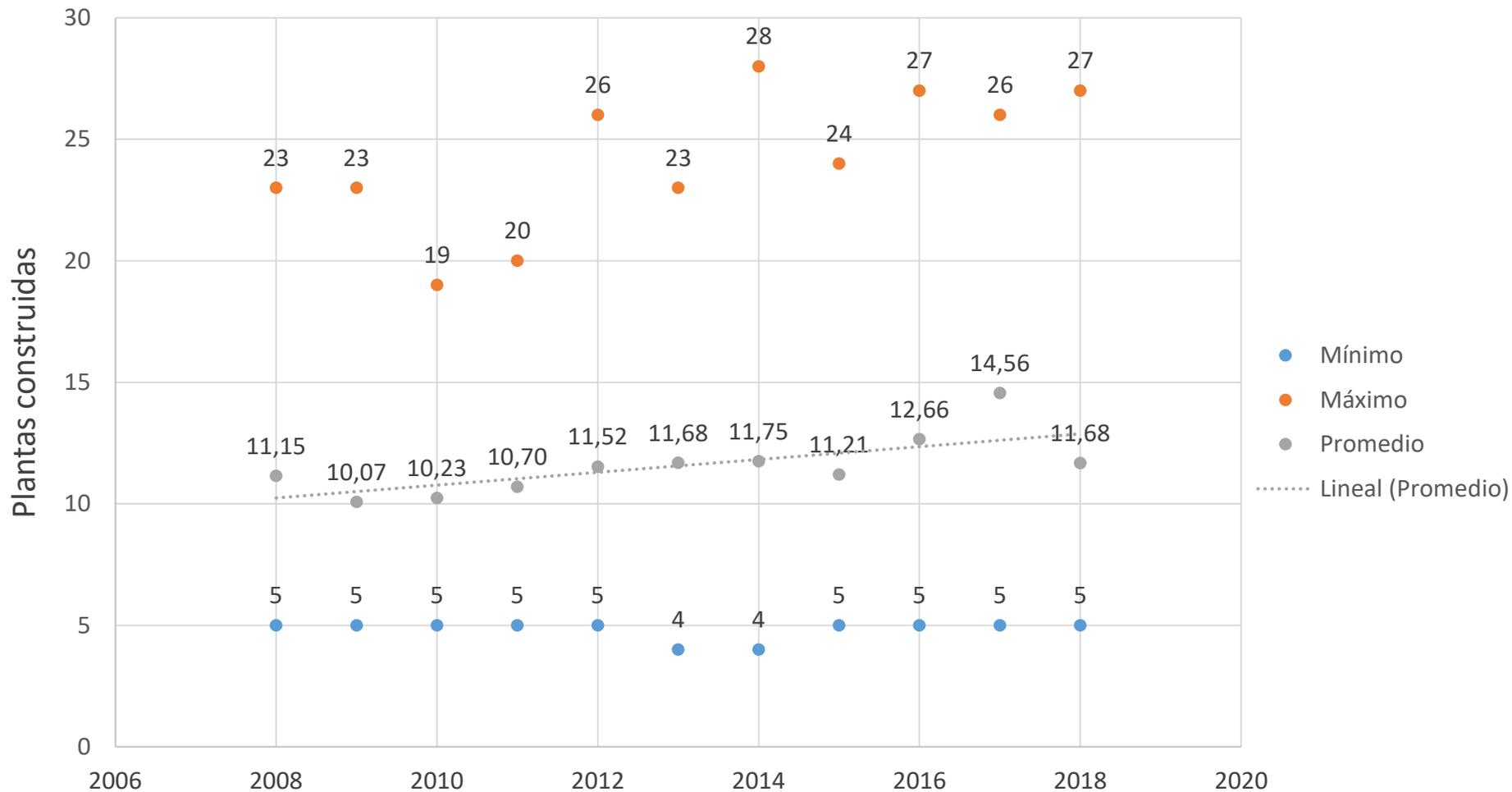
1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

Superficie total permitada (2008-2018)



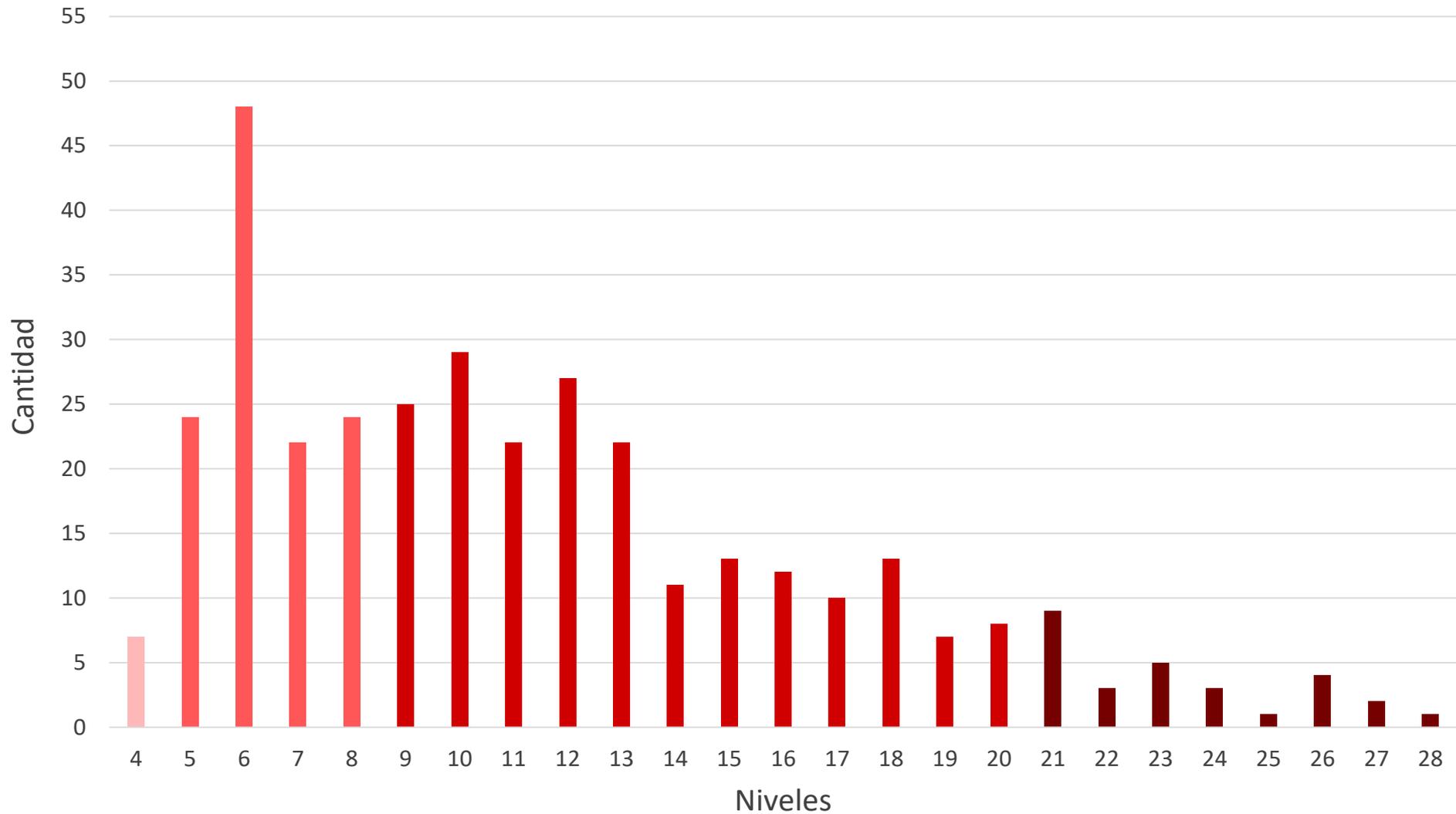
1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

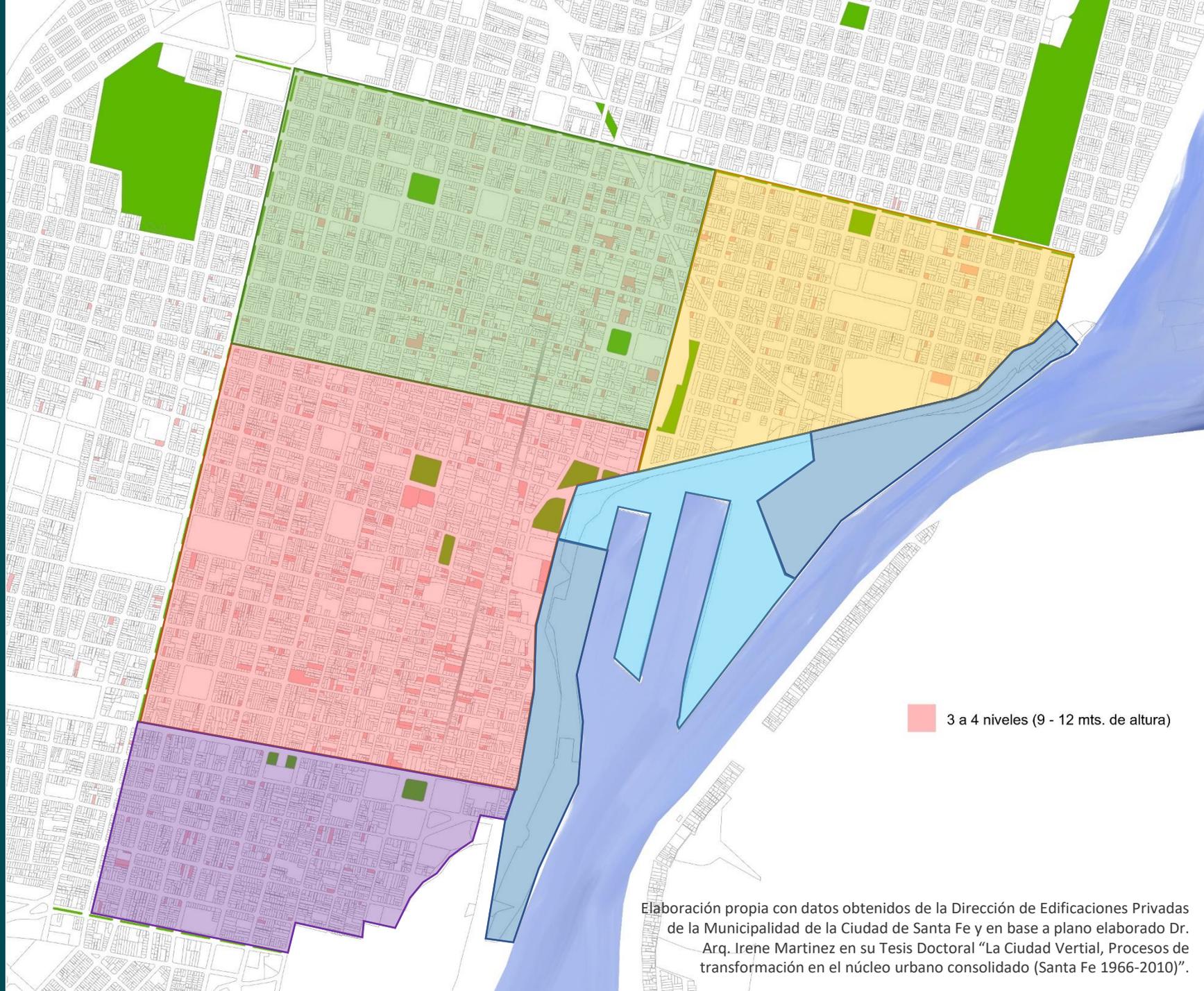
Plantas construidas (2008-2018)



1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

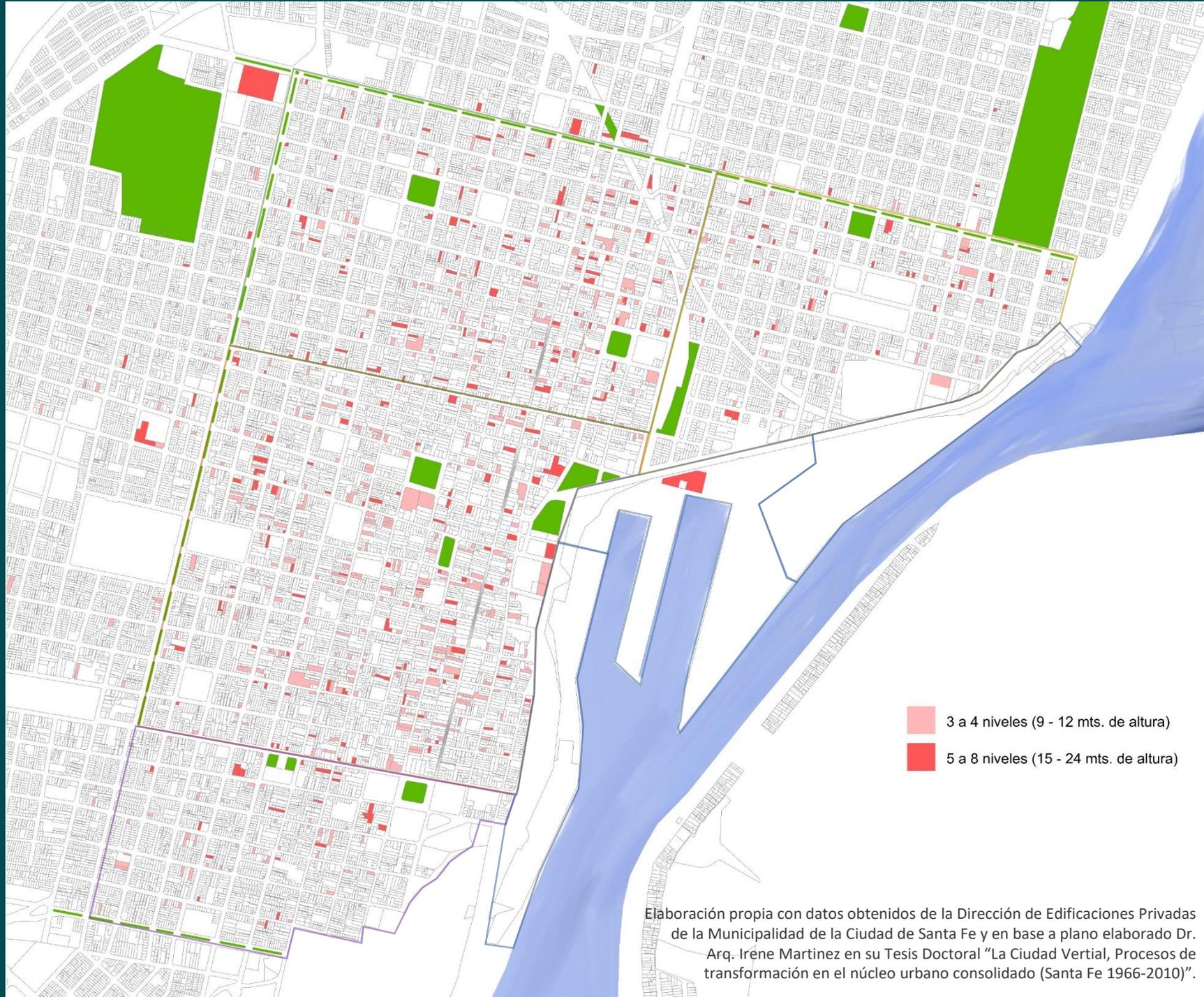
Cantidad de edificios construidos según niveles (2008-2018)



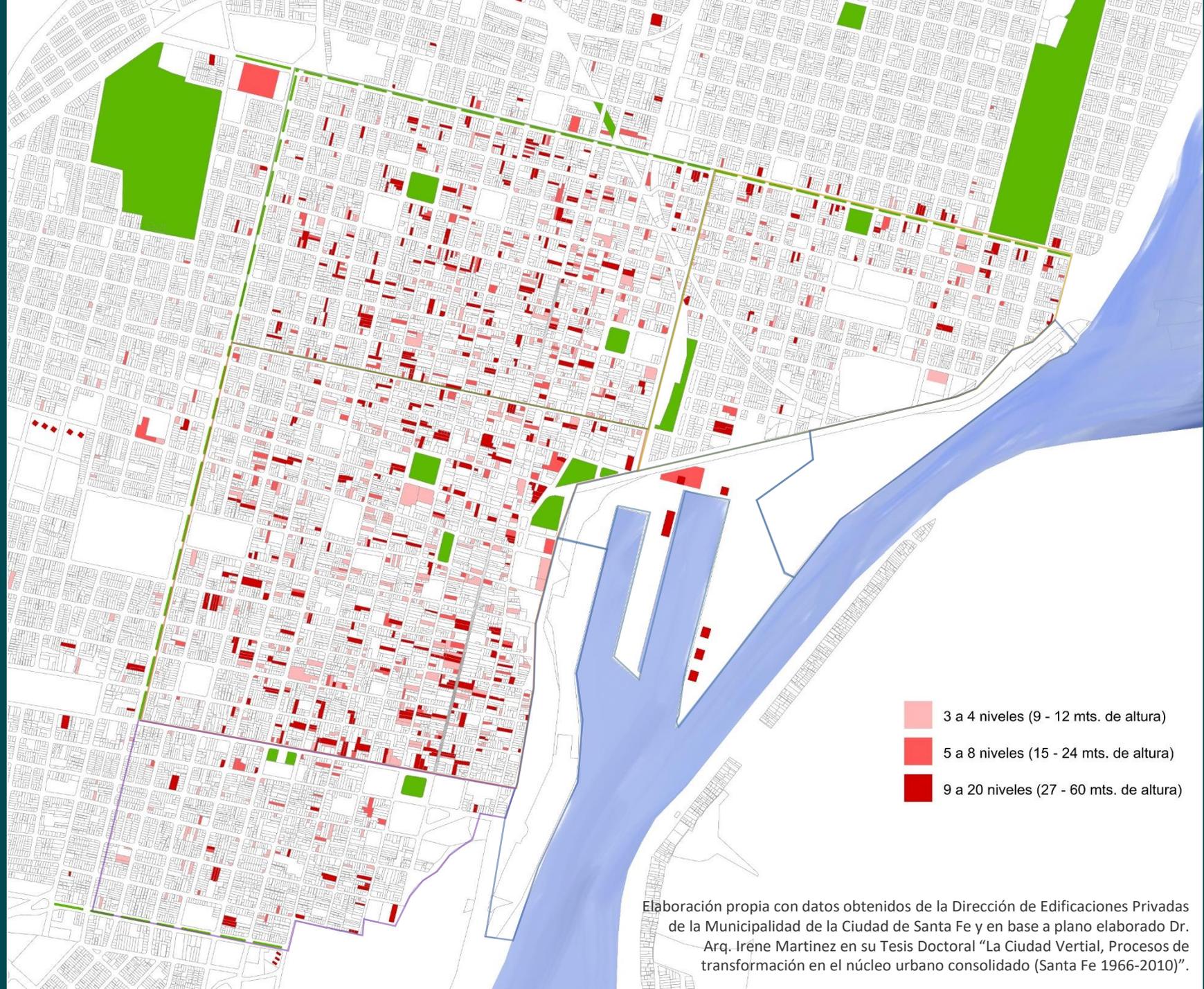


3 a 4 niveles (9 - 12 mts. de altura)

Elaboración propia con datos obtenidos de la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y en base a plano elaborado Dr. Arq. Irene Martínez en su Tesis Doctoral "La Ciudad Vertical, Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)".

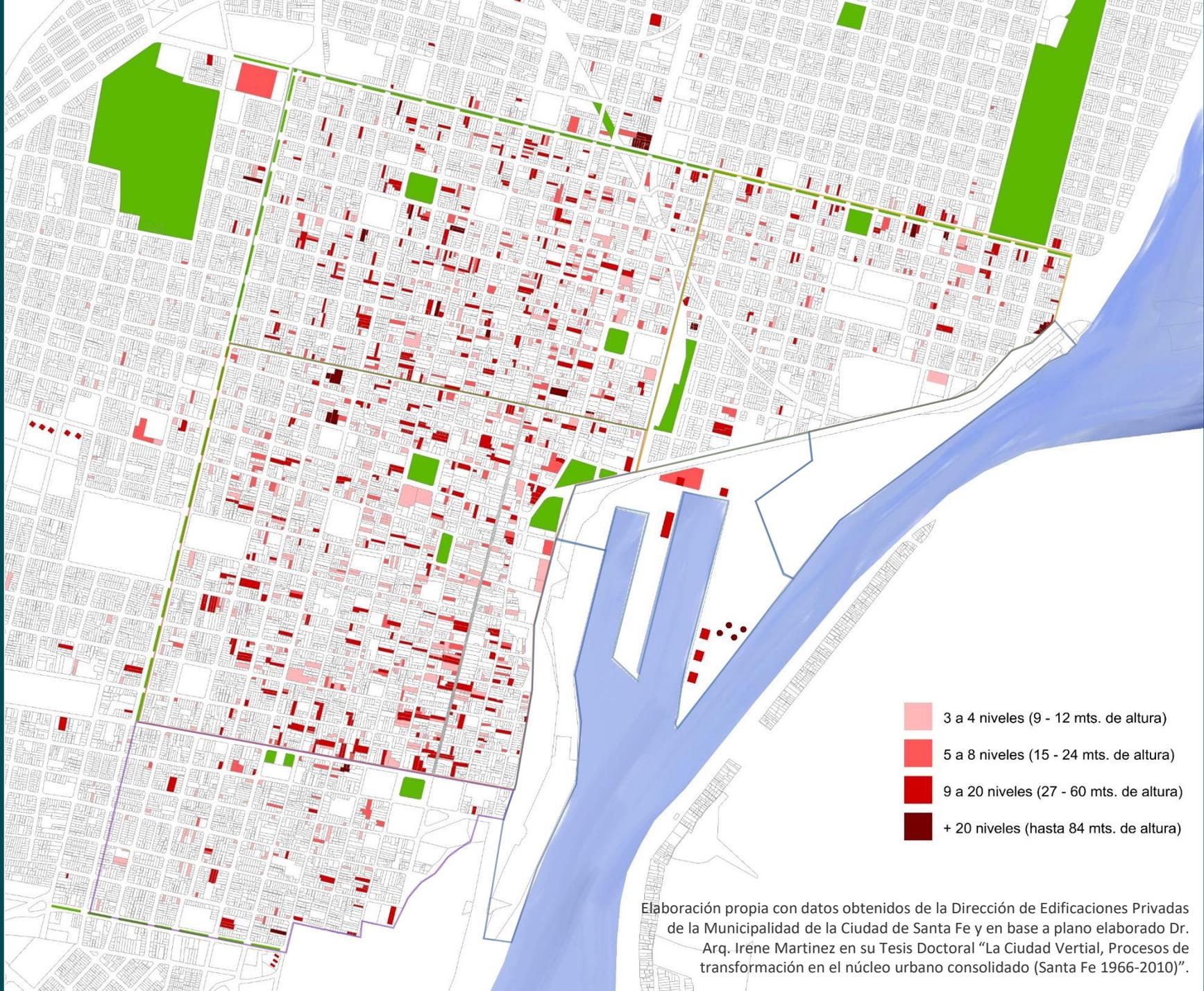


Elaboración propia con datos obtenidos de la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y en base a plano elaborado Dr. Arq. Iréne Martínez en su Tesis Doctoral "La Ciudad Vertical, Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)".



- 3 a 4 niveles (9 - 12 mts. de altura)
- 5 a 8 niveles (15 - 24 mts. de altura)
- 9 a 20 niveles (27 - 60 mts. de altura)

Elaboración propia con datos obtenidos de la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y en base a plano elaborado Dr. Arq. Iréne Martínez en su Tesis Doctoral "La Ciudad Vertical, Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)".



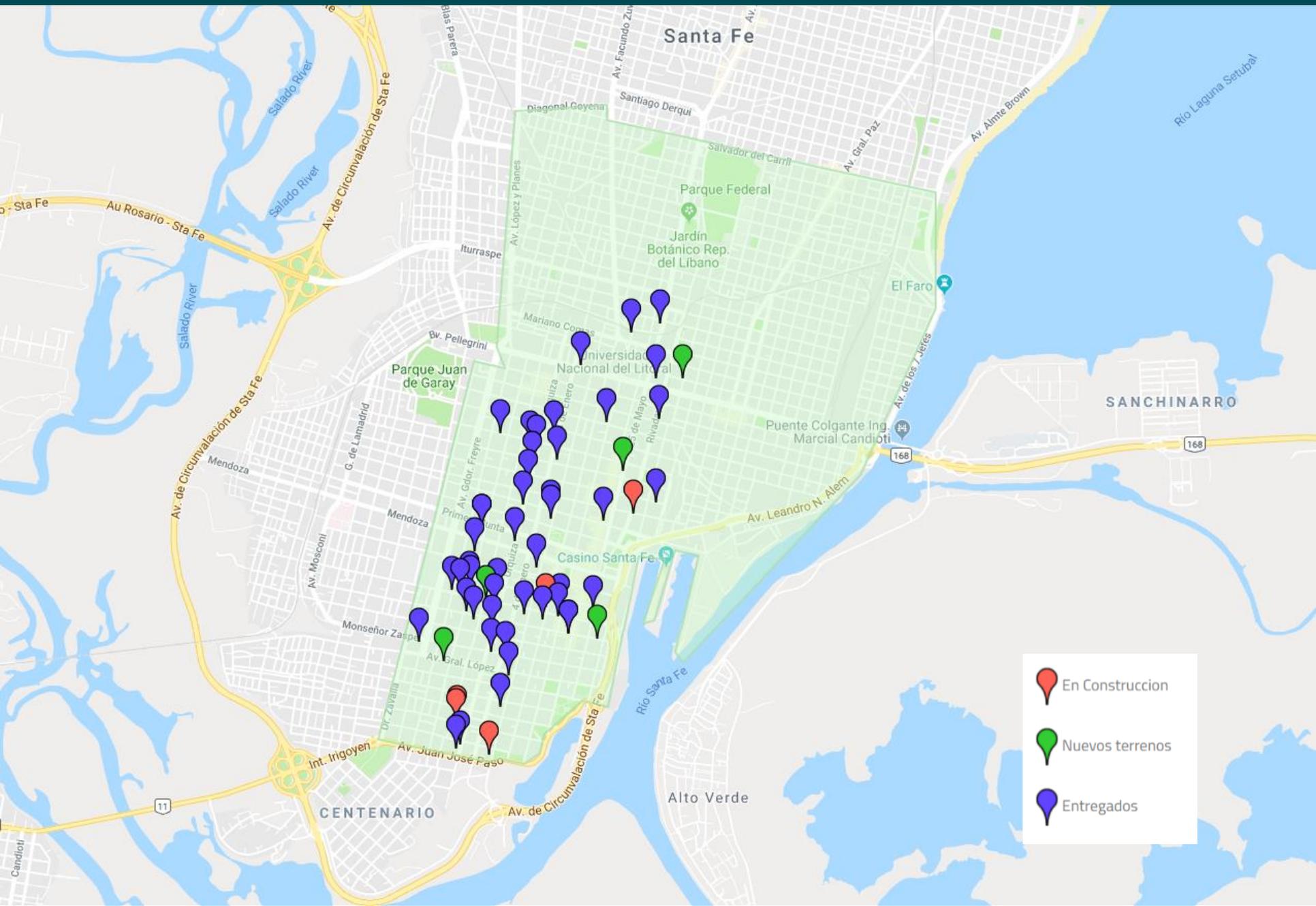
Elaboración propia con datos obtenidos de la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y en base a plano elaborado Dr. Arq. Iréne Martínez en su Tesis Doctoral "La Ciudad Vertical, Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)".



SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA FENOMENOLOGÍA

PILAY-CAPITEL | Edificios *San Jerónimo*



-  En Construcción
-  Nuevos terrenos
-  Entregados





PRECAUCION
GASODUCTO ALTA PRESION
NO EXCAVAR
Litoral Gas
EMERGENCIA TEL:041-4642100 /0-800-777-5427







باب الكريم
باب الكريم
BAB KARIM

CAJA MUTUAL DE
BANCO PROVINCIAL



Google AR

← 2522 9 de Julio Santa Fe, Santa Fe Province



Google^{AR}





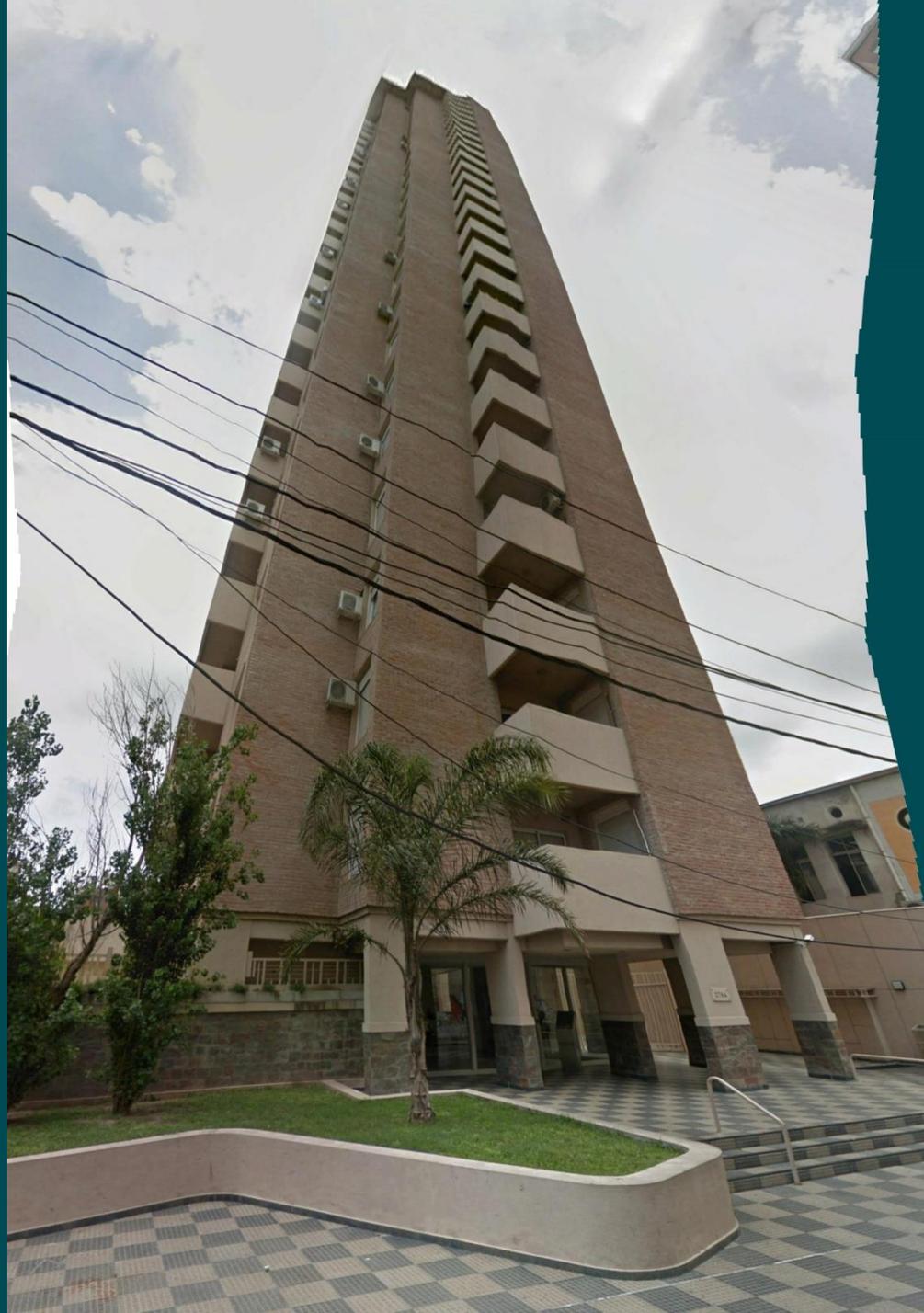
← 2782 25 de Mayo Santa Fe, Santa Fe Province



Google

— +









TERRAZAS

LA REVISTA DE LA CONSTRUCCIÓN
NÚM. 260 | AÑO 27 | NOVIEMBRE 2017



TERRAZAS
Avenida Alem y Laguna
Sta. Fe | Pcia. de Sta. Fe
#Tenésmuchoquer

 **BENUZZI** 
Inmobiliaria S.A.

www.terrazaslaguna.com



<http://dubner.com.ar/wp-content/uploads/2015/03/sauce.jpg>

SFE *VERTICALIZACIÓN*

3 MODOS DE VIDA

SFE *VERTICALIZACIÓN*

3 MODOS DE VIDA

VIDA PRIVADA Y CONSUMO

Verticalización como:

Proceso socio-económico y cultural

Inversión de renta

Generación de trabajo

Modernización urbana

Articulación de

Propiedad privada

reserva de capital

mundo doméstico

consumos materiales y simbólicos

Opción de localización urbana alternativa

Centro – barrio(s)

Country – suburbia



EL LITORAL

☁ 12.5° 👤 🔍

#Temas de HOY: Senado de Santa Fe El Litoral Podcasts Mundial de Rugby Colón Unión Superliga Argentina Copa Sudamericana Clásico Santafesino

EL LITORAL | ÁREA METROPOLITANA

Lunes 21.05.2018 - Última actualización - 10:13

7:27 | Santa Fe en altura

En la última década se construyeron más de 250 edificios en la ciudad

De ese total, 113 edificios están en ejecución. El más alto de la ciudad es la Torre Pellegrini, de 91 metros con 28 pisos. Un reglamento señala en qué zonas se pueden levantar torres para proyectar la ciudad hacia el futuro.



SFE VERTICALIZACIÓN

3 MODOS DE VIDA EXPECTATIVAS SOCIALES

El departamento - la inseguridad

SFE *VERTICALIZACIÓN*

3 MODOS DE VIDA ESTÁNDAR HABITACIONAL

Configuraciones de grupos convivientes

SFE *VERTICALIZACIÓN*

3 MODOS DE VIDA CONNOTACIONES SIMBÓLICAS

Progreso	Incremento autoestima ciudadana Modernización de la imagen urbana
Prosperidad personal	Mejoramiento condición de vida Reaseguro del capital
Seguridad	Percepción de seguridad Preservación vida privada
Negocio	Industria inmobiliaria
Trabajo	Generación de empleo
Conflicto	Vecindad

SFE *VERTICALIZACIÓN*

4 CONCLUSIONES

COMPACIDAD DENSIDAD VERTICALIDAD

HIPÓTESIS

- **INCLUSIÓN**

Relativa a condición socio-económica
expectativas socio-culturales

- **CALIDAD DE VIDA URBANA**

Revitalización por densificación
Conservación de población en área central

REFERENCIAS

- Ballent, A. (2004). Propiedad Horizontal (Edificio De). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (1st ed., pp. 115-119). Buenos Aires: Berto González Montaner.
- Contreras, L. (2005). *Rascacielos Porteños, historia de la edificación en altura en Buenos Aires (1580-2005)* [Ebook] (1st ed.). Buenos Aires: Leticia Maronese. Retrieved from https://www.folkloretradiciones.com.ar/literatura/temas_15.pdf
- Fedele, J. y Martínez, I. *Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación pos-crisis 2001*. En *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, N° 18, junio 2015, Resistencia, FAU / UNE, pp. 65-88.
- García Puga, A. (2013). *Historia del desarrollo normativo de la ciudad de Bs. As.* [Ebook]. Buenos Aires. Retrieved from https://static.cpau.org/capacitacion/2013/herramientas_normativas/breve_historia_codigos_2013.pdf
- González, M. [et.al.] (2013). *Las nuevas Normas Urbanas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Período 2007 – 2011* [Ebook] (1st ed., pp. 11-25). Buenos Aires: Margarita Charrière, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. Retrieved from http://bam21.org.ar/comunidad/pluginfile.php/1509/mod_data/content/5762/CPAU%20Nuevas%20normas%20urbanas%20en%20la%20Ciudad%20Autonoma%20de%20Buenos%20Aires.compressed.pdf
- Martínez, I. *La ciudad vertical. Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe, 1966-2010)*. Tesis doctoral. Director Dr. Arq. Javier Fedele. Facultad de Humanidades y Artes, Universidad Nacional de Rosario, octubre 2015.

VERTICALIZACIÓN EN SANTA FE

IMPACTO FÍSICO Y CAMBIOS EN LA DINÁMICA URBANA

Julio Arroyo - Franco Giardino | FADU / UNL – SANTA FE – ARGENTINA

JORNADA INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño
Universidad Nacional de Córdoba - 7-9 octubre 2019



instituto de
arquitectura
e urbanismo
usp são carlos



FAUD
Facultad de Arquitectura,
Urbanismo y Diseño

100



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DEL LITORAL

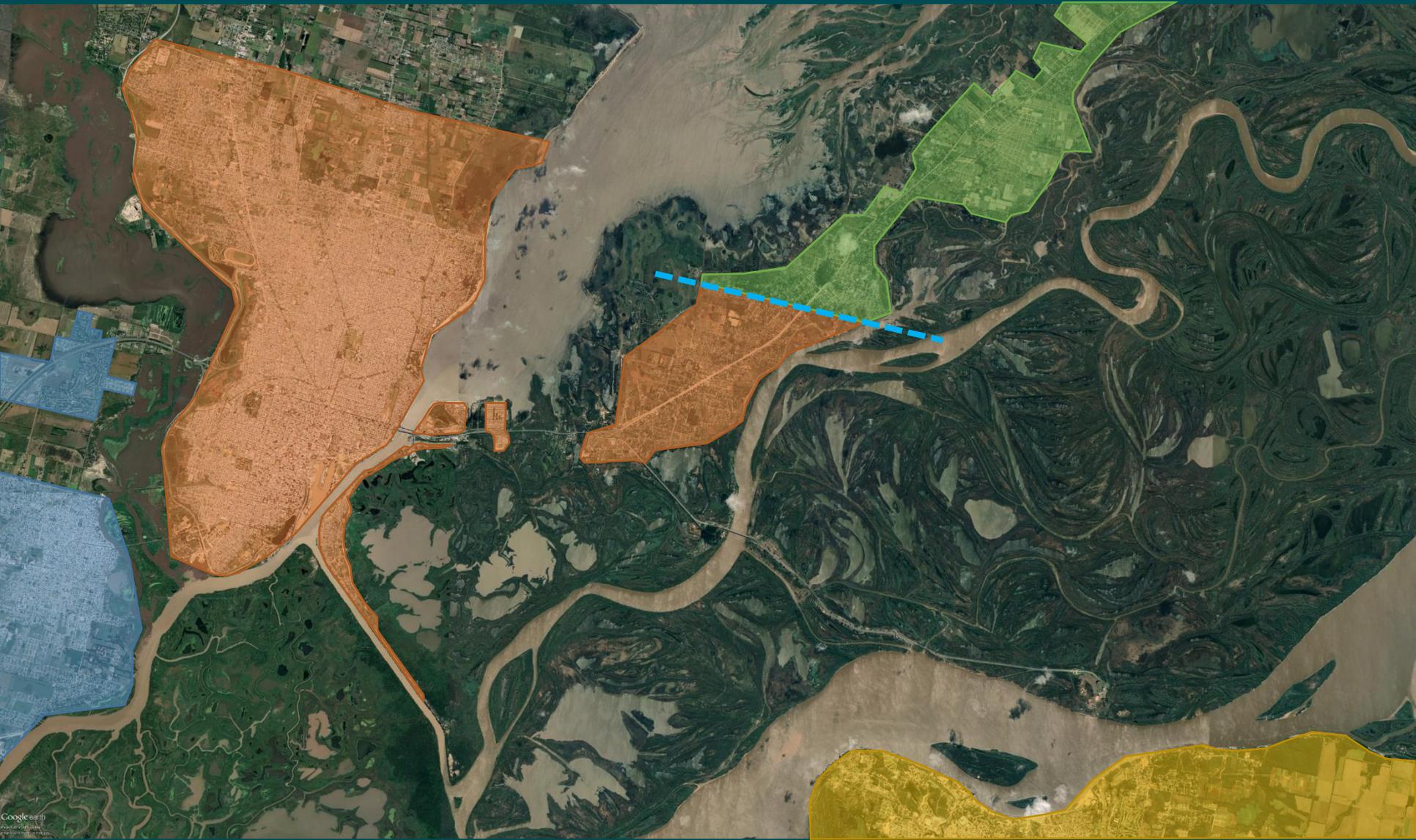
FADU

UNL-FACULTAD DE
ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO

SFE *VERTICALIZACIÓN*

2 DESARROLLO EN ALTURA FUERA DEL ÁREA CENTRAL PRIMARIA

Parcelario: Grandes parcelas. Parcelas no amanzanada



Vivienda social

Barrio Acería

Barrio Las Flores

Barrio El Pozo

Barrio Centenario





Barrio Acería



Barrio Las Flores



Barrio Centenario



Barrio El Pozo