

# 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**

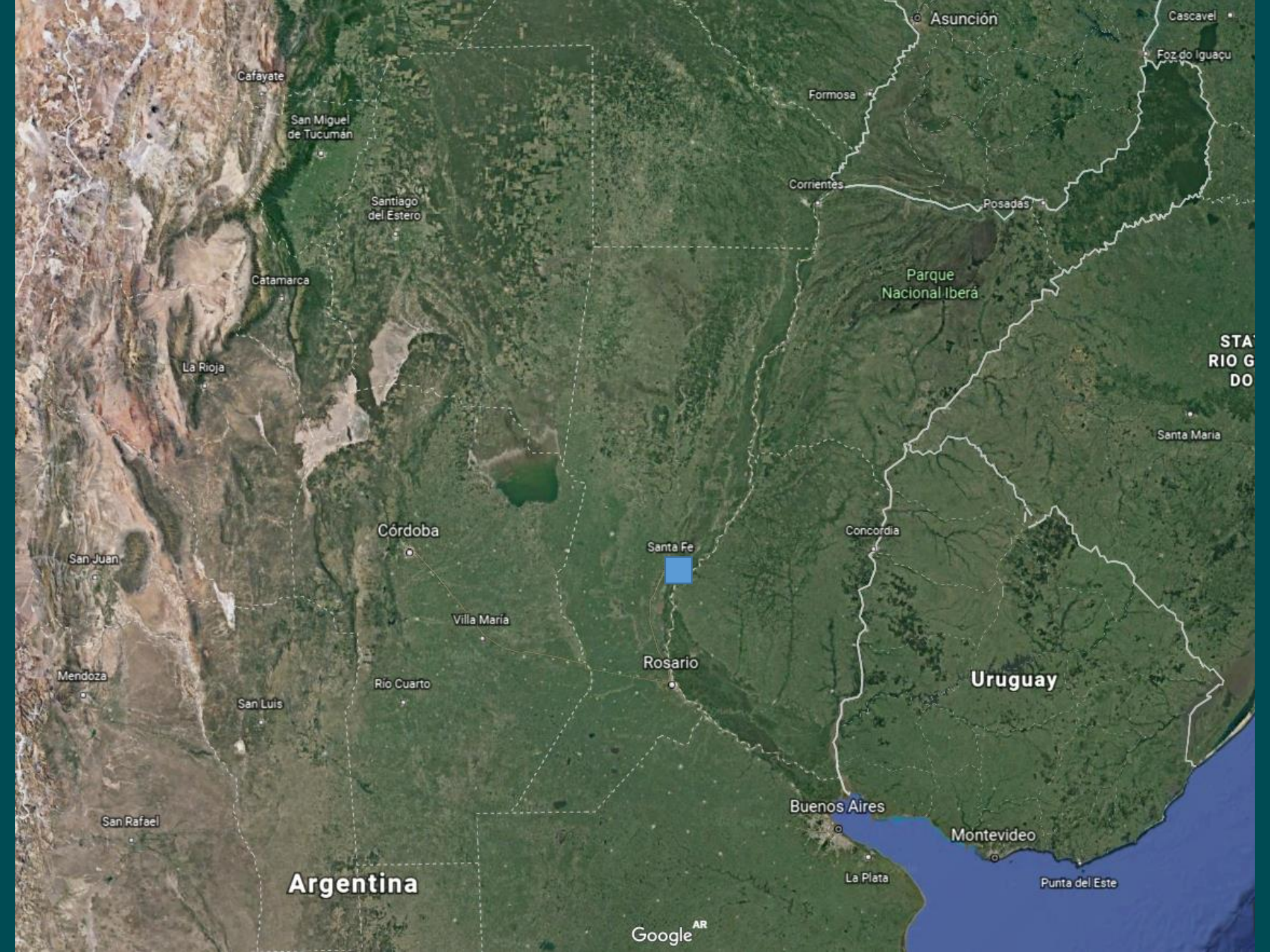


Paraguay

Chile

Uruguay

Argentina



Argentina

Uruguay

Google AR

Cafayate  
San Miguel de Tucumán

Santiago del Estero

Catamarca

La Rioja

San Juan

Mendoza

San Luis

San Rafael

Córdoba

Villa María

Río Cuarto

Santa Fe

Rosario

Buenos Aires

La Plata

Montevideo

Punta del Este

Parque Nacional Iberá

Corrientes

Posadas

Formosa

Asunción

Foz do Iguacu

Santa María

STA  
RIO G  
DO

Cascavel



Santa Fe

San Jose del Rincon

La Guardia

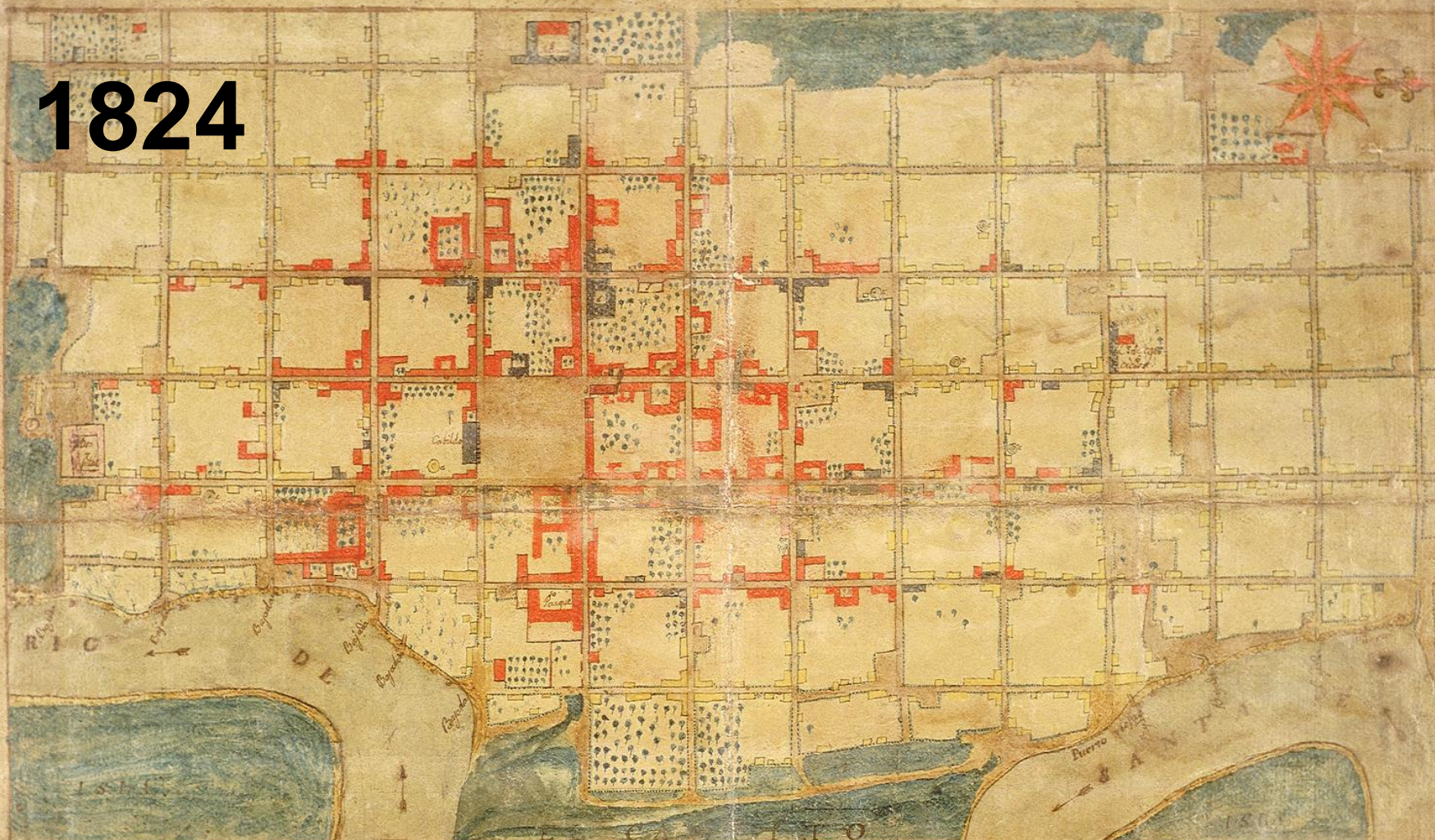
Vuelta del Paraguay

Santo Tome

Alto Verde

Colastine Sur

# 1824



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

- |                  |                          |                       |                       |                              |                                  |
|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 1. La Plaza      | 6. La casa de españoles. | g. Los correos.       | ahora es con la plaza | El color de azul, casa de la | Las puertas cuadradas que se     |
| 2. La Plaza      | 7. Hospital              | h. Luiza de S. Lázaro | Luiza de S. Lázaro    | El morado, casa de la        | torres de algunas iglesias       |
| 3. San Francisco | 8. Alcazara              | i. Luiza de S. Juan   | Luiza de S. Juan      | El amarillo, casa de la      | marca la calle interior las      |
| 4. San Domingo   | 9. Cabildo               | j. La casa de S. Juan | La casa de S. Juan    | Las líneas negras, pared     | delante de las casas de alto     |
| 5. San Juan      | 10. Puente de artillería | k. La casa de S. Juan | La casa de S. Juan    | Las líneas verdes, cerca     | de las o a estas reglas de color |
- Explicación de las letras o números del plano.*
- Las puertas cuadradas que se ven en el plano son de algunas iglesias.*
- La línea amarilla indica la casa de la plaza.*
- Las líneas negras indican la pared del edificio.*
- Las líneas verdes indican la cerca de las casas de alto.*





# **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: cartelera, arbolado, alumbrado, saneamiento, etc.

# **SFE** *VERTICALIZACIÓN*

## **2** DESARROLLO EN ALTURA

# **SFE** *VERTICALIZACIÓN*

## **2 DESARROLLO EN ALTURA AFECTACIÓN NORMATIVA**

Índices de ocupación parcelaria

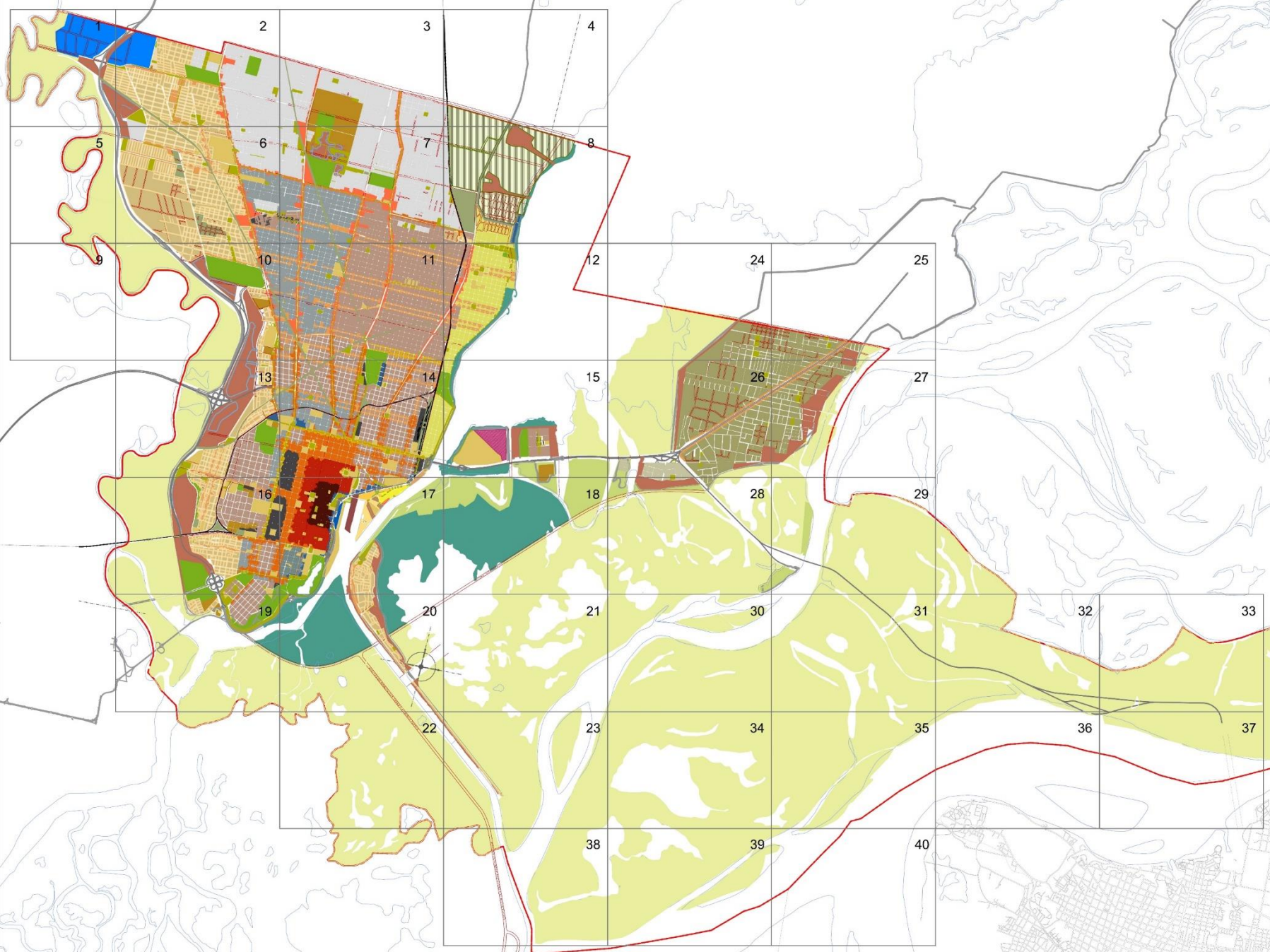
FOT – FOS – FIS

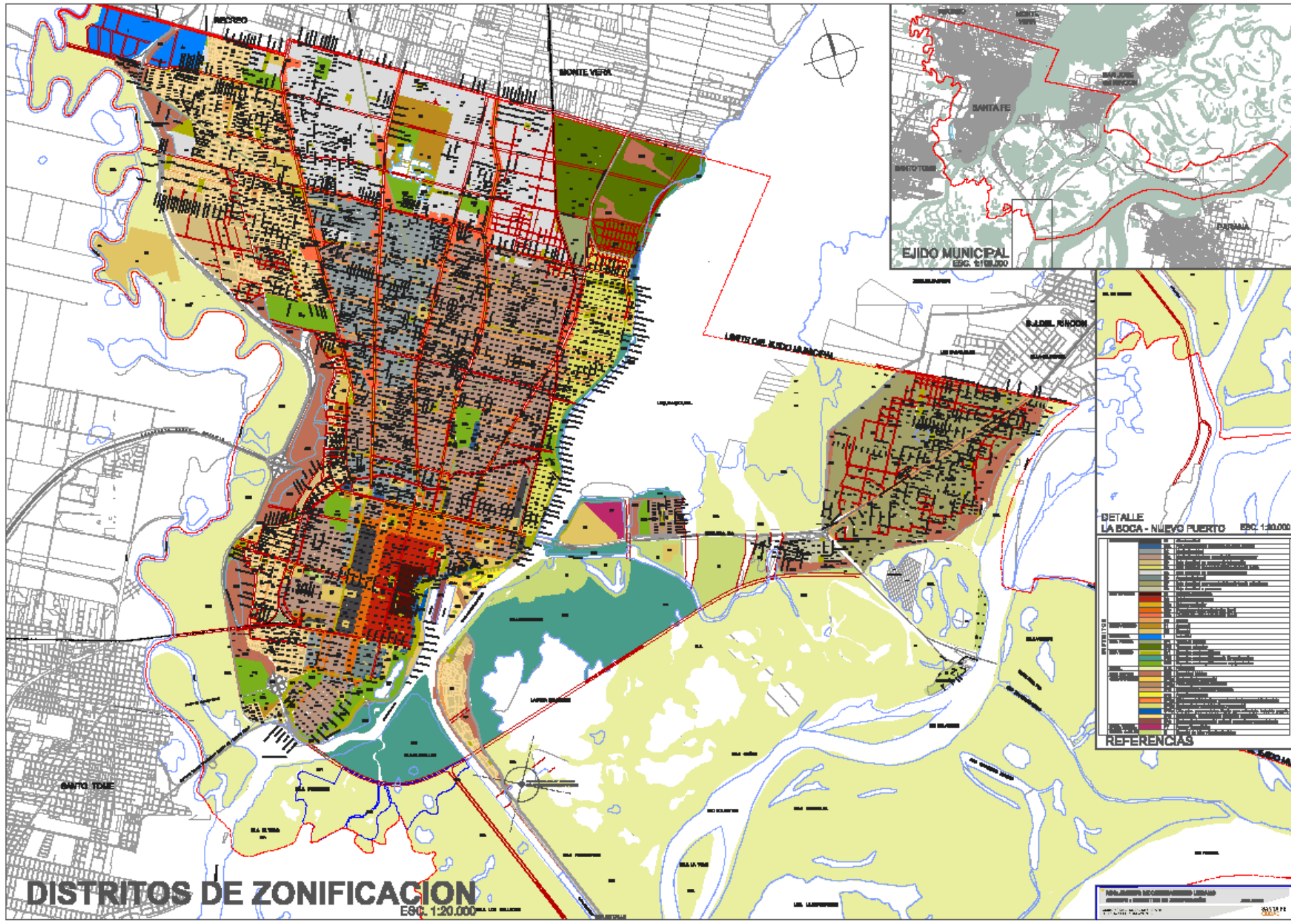
Morfología definida por

Líneas de retiro

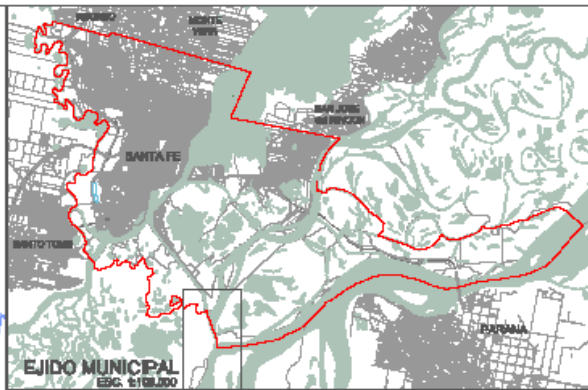
Alturas máximas (y mínimas) y cota +/-0.00

Usos admitidos





**DISTRITOS DE ZONIFICACION**  
ESC. 1:20,000

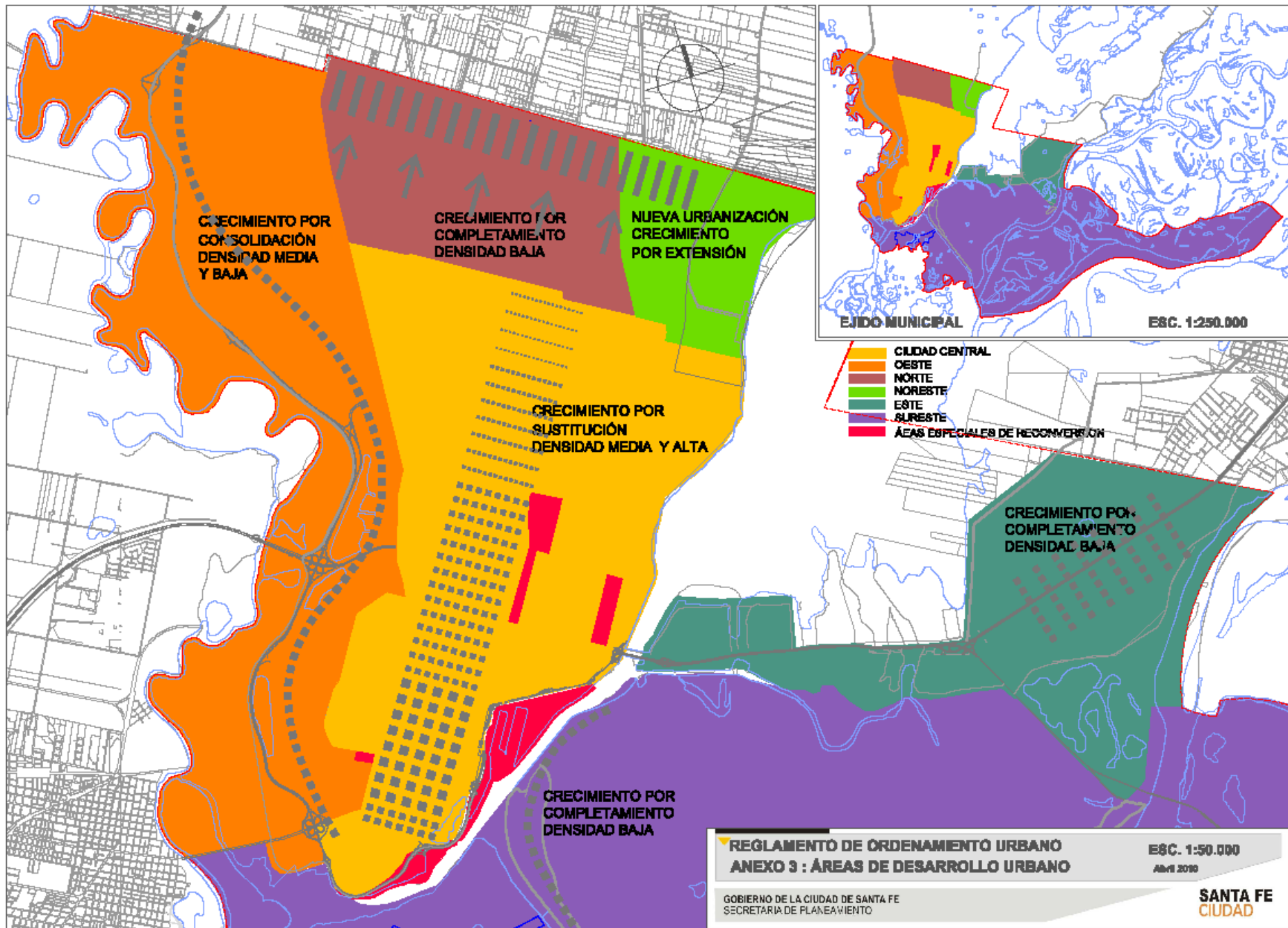


**DETALLE LA BOCA - NUEVO FUERTO**  
ESC. 1:40,000

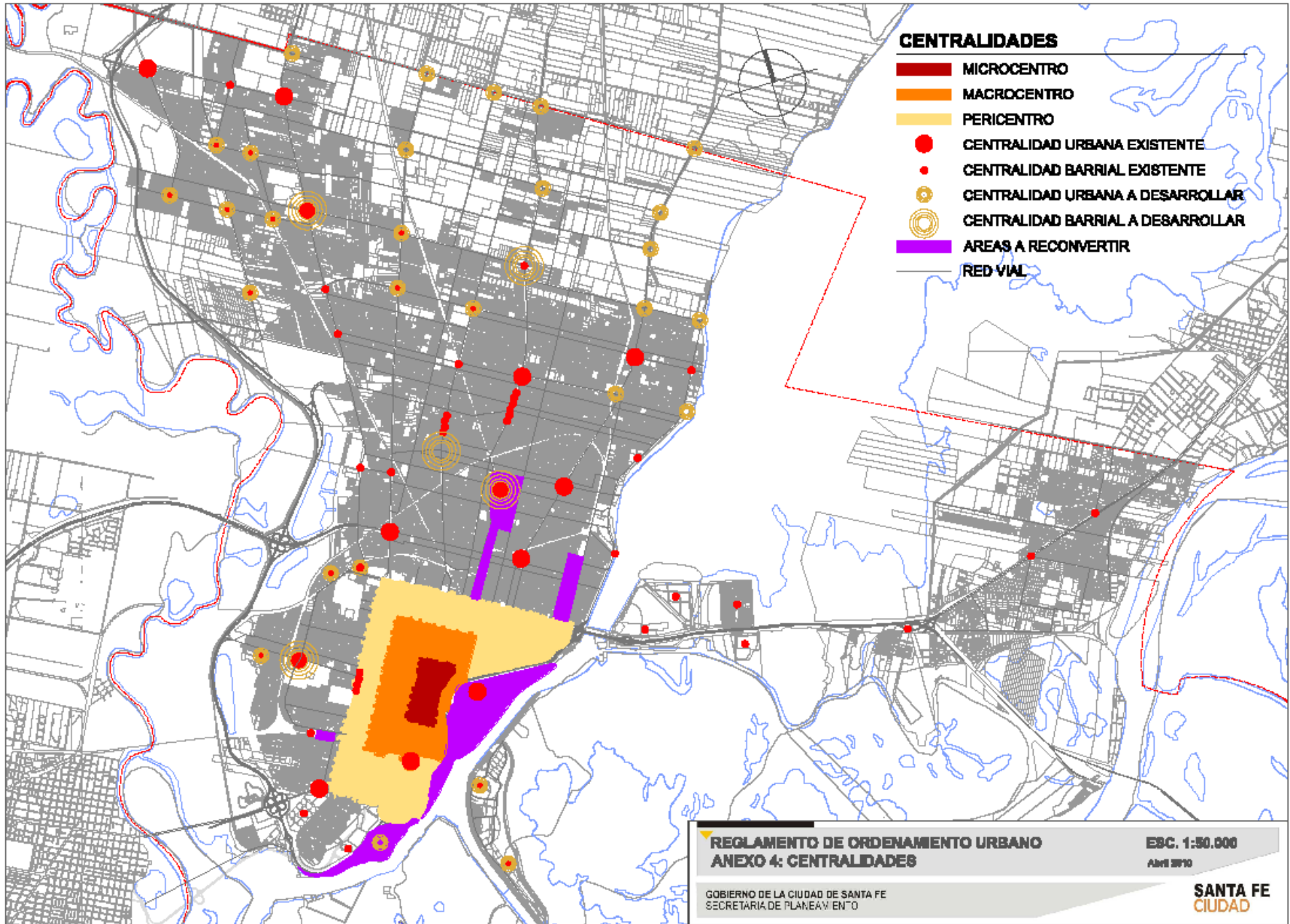
**REFERENCIAS**

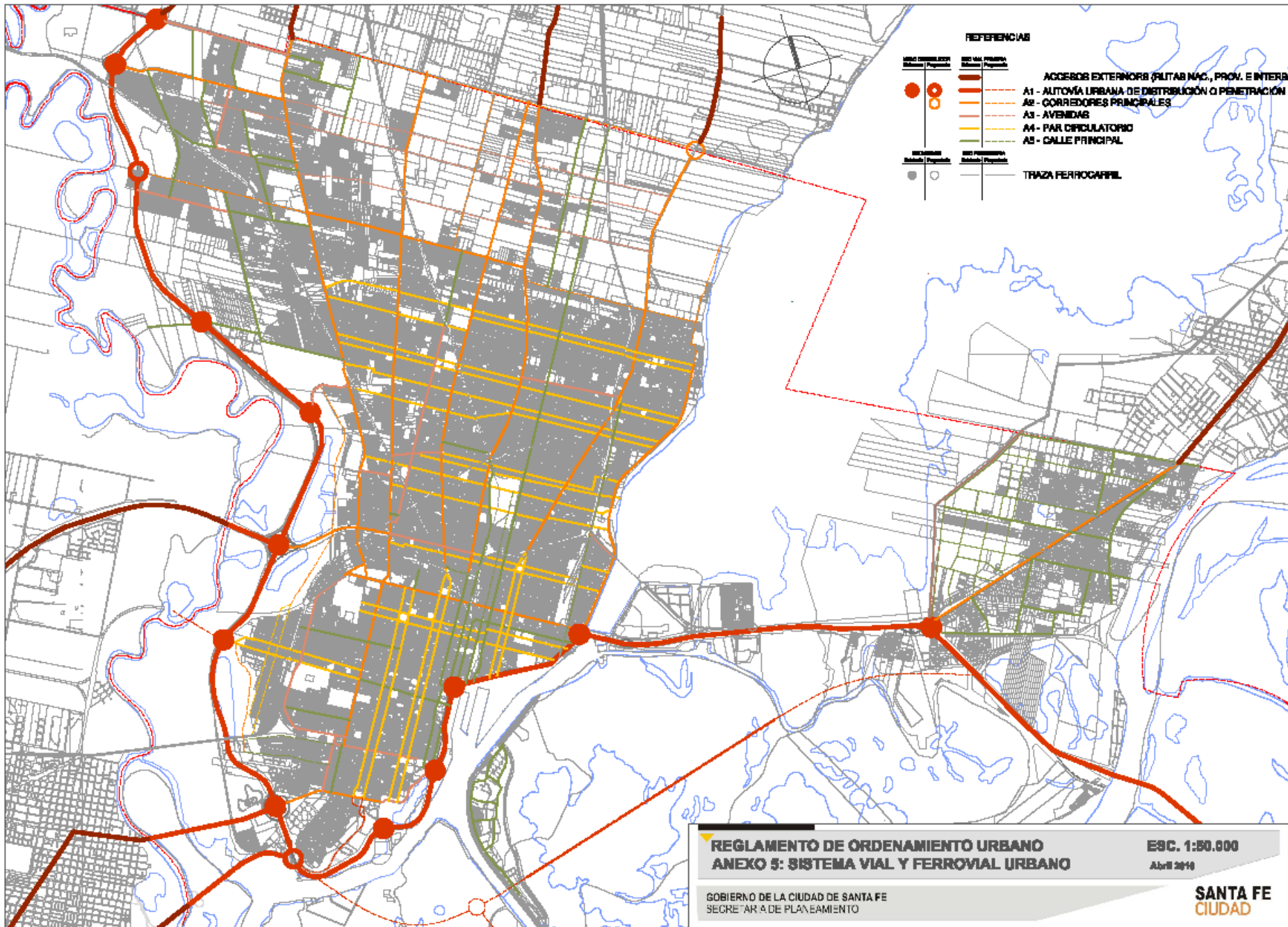
| Color       | Descripción                        |
|-------------|------------------------------------|
| Verde       | Residencial de baja densidad       |
| Verde claro | Residencial de mediana densidad    |
| Amarillo    | Residencial de alta densidad       |
| Naranja     | Residencial de muy alta densidad   |
| Rojo        | Residencial de ultra alta densidad |
| Azul        | Residencial de ultra alta densidad |
| Púrpura     | Residencial de ultra alta densidad |
| Blanco      | Residencial de ultra alta densidad |
| Grises      | Residencial de ultra alta densidad |

**REFERENCIAS**















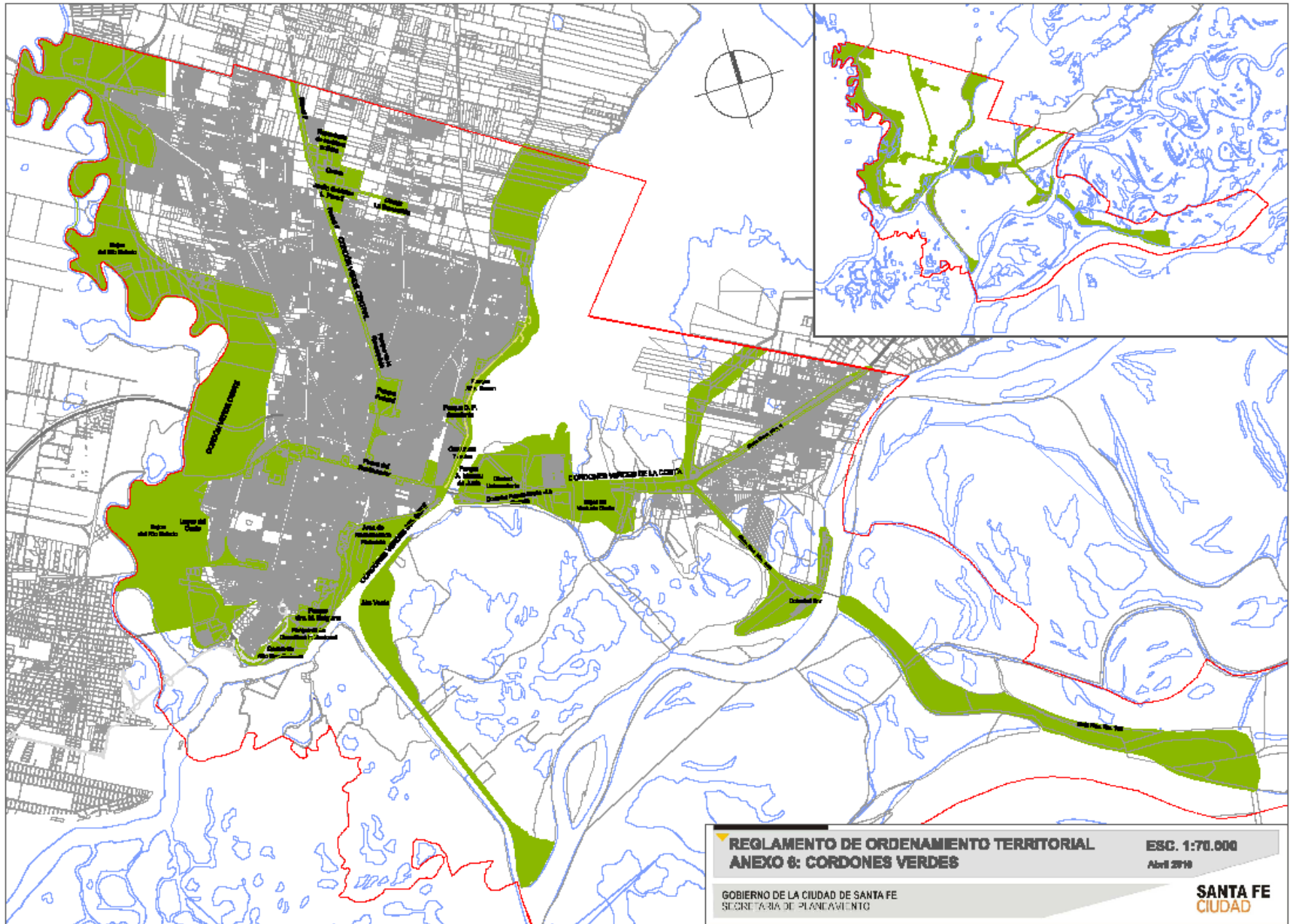






**REFERENCIAS**

- |                                                                                     |                                                                                     |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  |  | <b>ACCESOS EXTERNOS (AUTAS NAC., PROV. E INTERNAS)</b> |
|  |  |                                                        |
|  |  |                                                        |
|  |  |                                                        |
|  |  |                                                        |
|  |  | <b>TRAZA FERROVIARIA</b>                               |



# **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<sup>AR</sup>

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<sup>AR</sup>

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%









th

## FINANCIAMIENTO

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

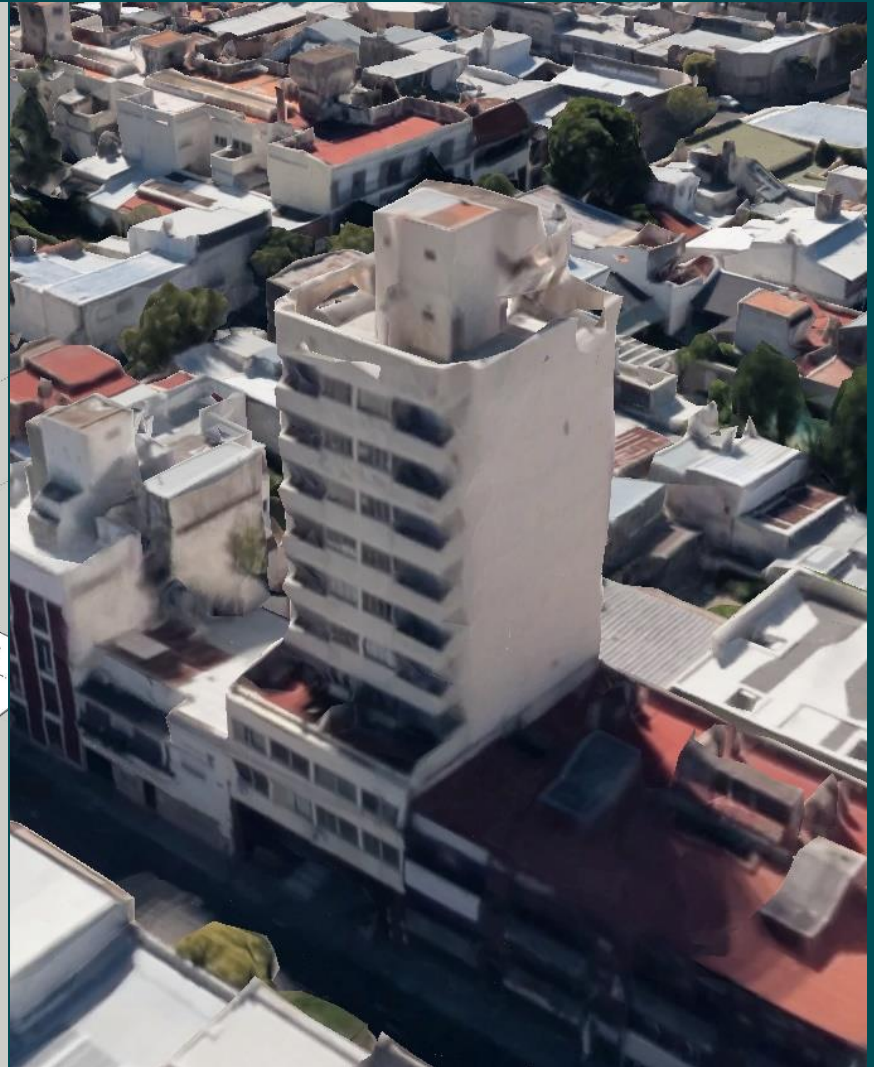
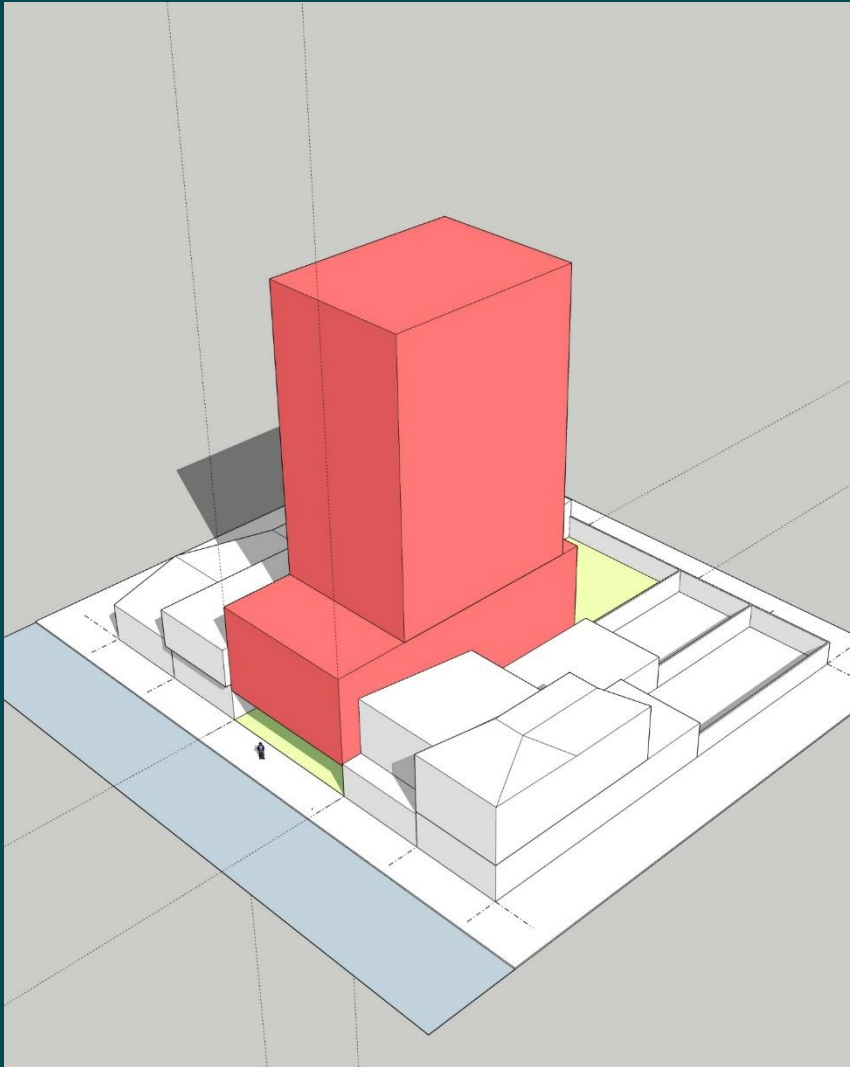
# ACTORES

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

| TIPO EDIFICIO                                                                           | CASOS                                                                                                        | AMENITIES                                                | EQUIPAMIENTOS/S<br>SERVICIOS<br>COMUNES | INNOVACIÓN                 | COCHERAS                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Basamento sobre LM y cuerpo elevado</b> con o sin retiro. Adyacencia con medianeras. | Edificio Moreno 2950                                                                                         | --                                                       | --                                      | --                         | Subsuelo y planta baja                 |
| <b>Cuerpo elevado.</b> Con o sin retiro de LM. Adyacencia con medianeras.               | Edificio <i>San Jerónimo 35</i> (CAPITEL-PILAY)                                                              | --                                                       | --                                      | --                         | Planta baja                            |
| <b>Torre perímetro libre.</b> 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 |
|                                                                                         | Torres Parque Federal (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

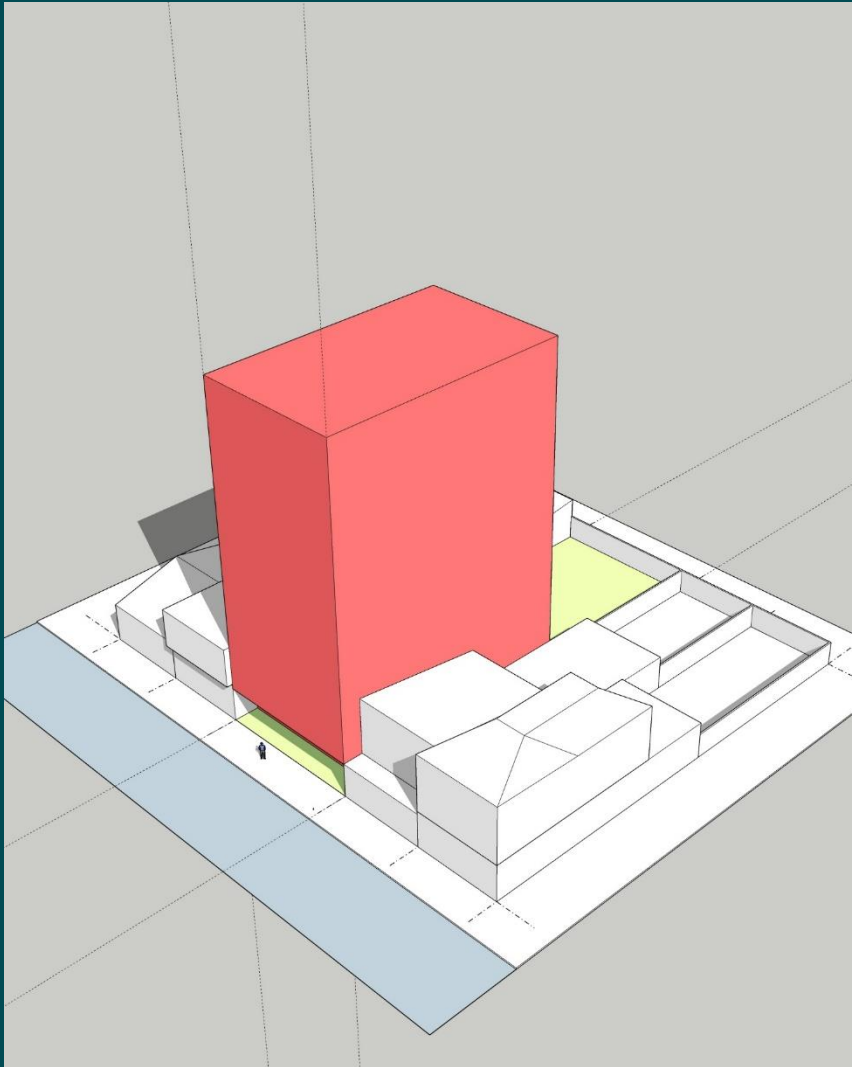
Edificio Moreno 2950



| TIPO EDIFICIO                                                                           | CASOS                                                                                                               | AMENITIES                                                | EQUIPAMIENTOS/S<br>SERVICIOS<br>COMUNES | INNOVACIÓN                 | COCHERAS                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Basamento sobre LM y cuerpo elevado</b> con o sin retiro. Adyacencia con medianeras. | Edificio Moreno 2950                                                                                                | --                                                       | --                                      | --                         | Subsuelo y planta baja                 |
| <b>Cuerpo elevado.</b> Con o sin retiro de LM. Adyacencia con medianeras.               | Edificio <i>San Jerónimo 35</i> (CAPITEL-PILAY)                                                                     | --                                                       | --                                      | --                         | Planta baja                            |
| <b>Torre perímetro libre.</b> 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)

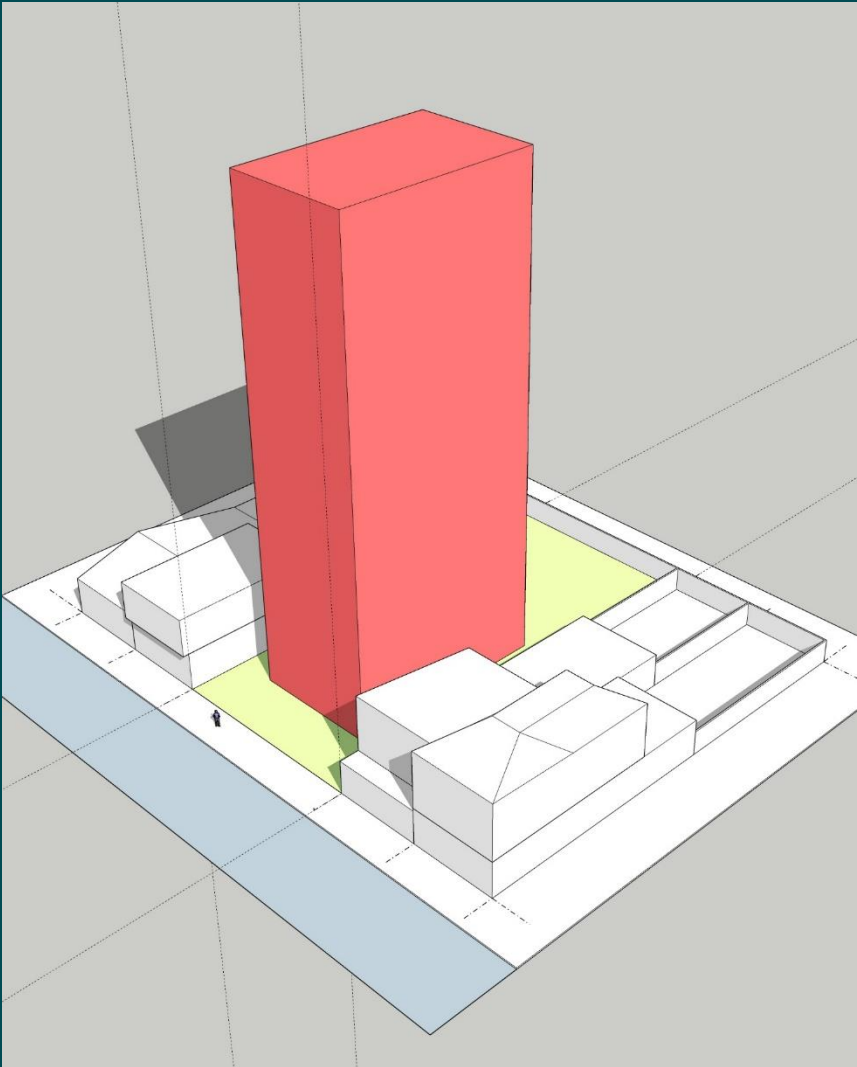


| TIPO EDIFICIO                                                                    | CASOS                                                                                                        | AMENITIES                                                | EQUIPAMIENTOS/<br>SERVICIOS<br>COMUNES | INNOVACIÓN                 | 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 |



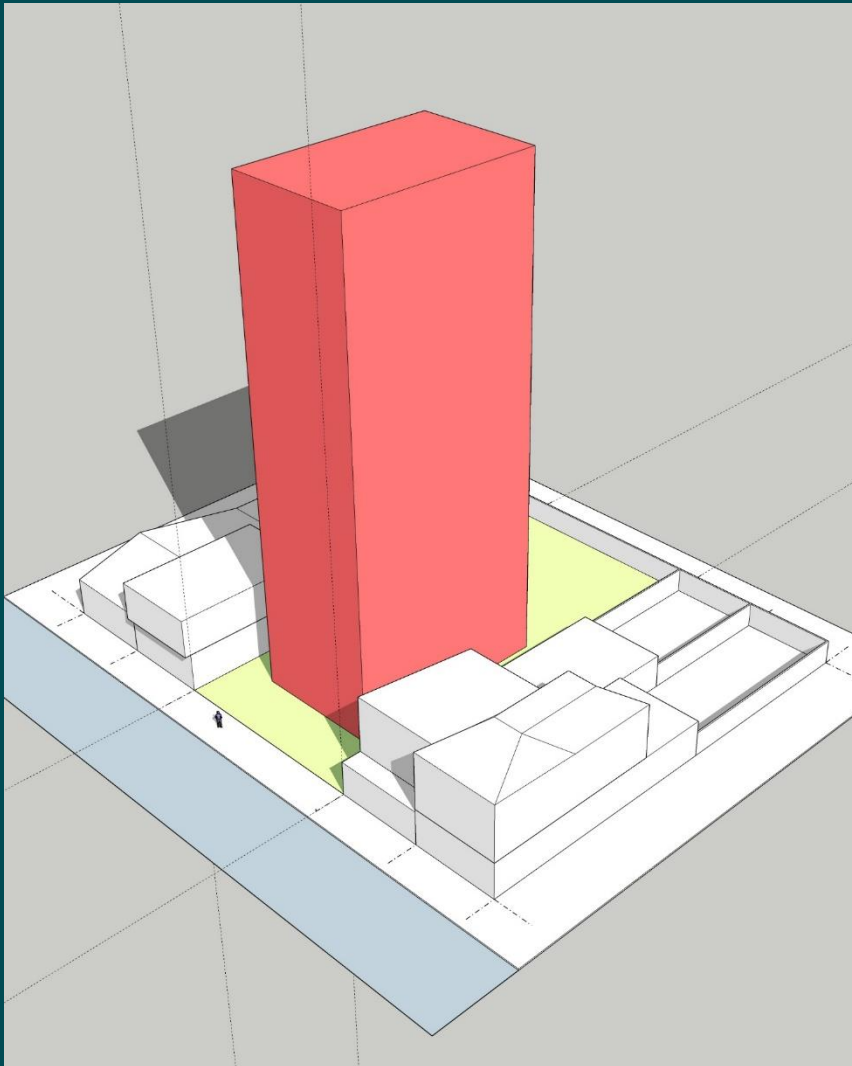
# TORRE PERÍMETRO LIBRE

# CAMPANARIOS XVIII (Saux-Wernley)



## TORRE PERÍMETRO LIBRE

## AMARRAS CENTER (CAM – Benuzzi, Orcu)



# TORRES PARQUE FEDERAL (COCIVIAL - PILAY)

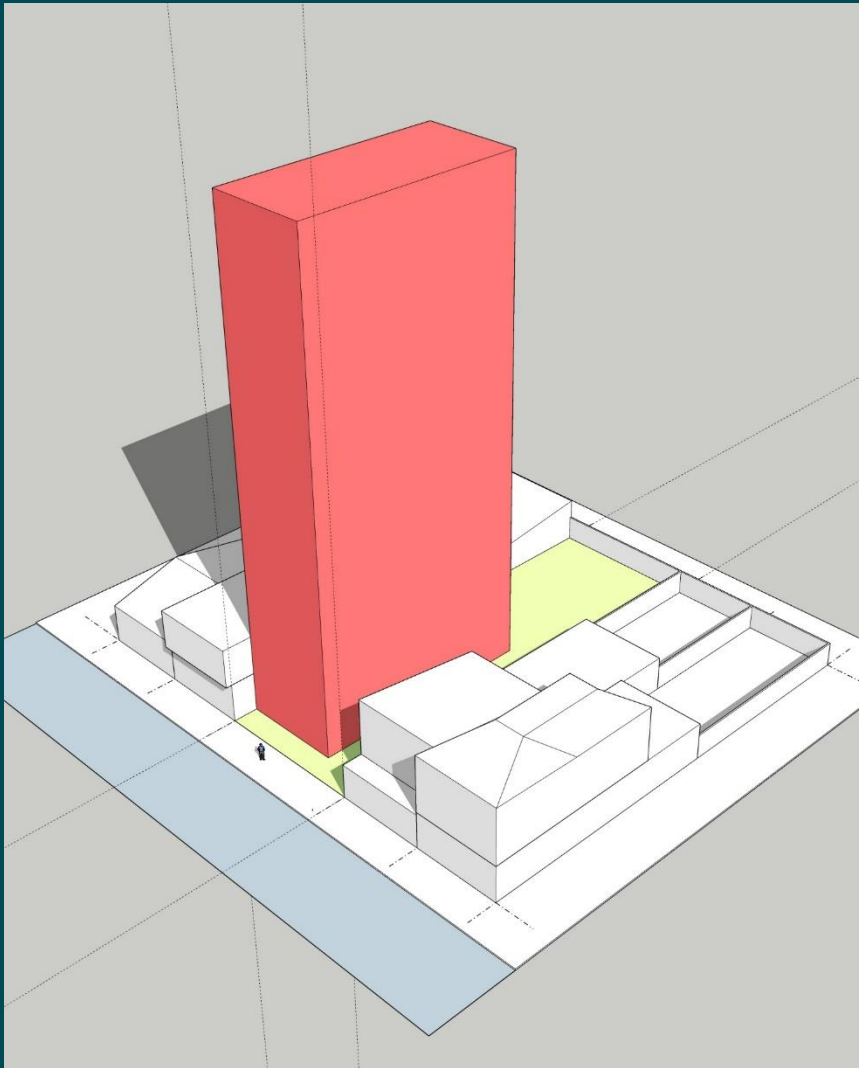


<https://media.unosantia.com/actualidad/2016/06/26/062617005024466991.jpg>

| 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 |

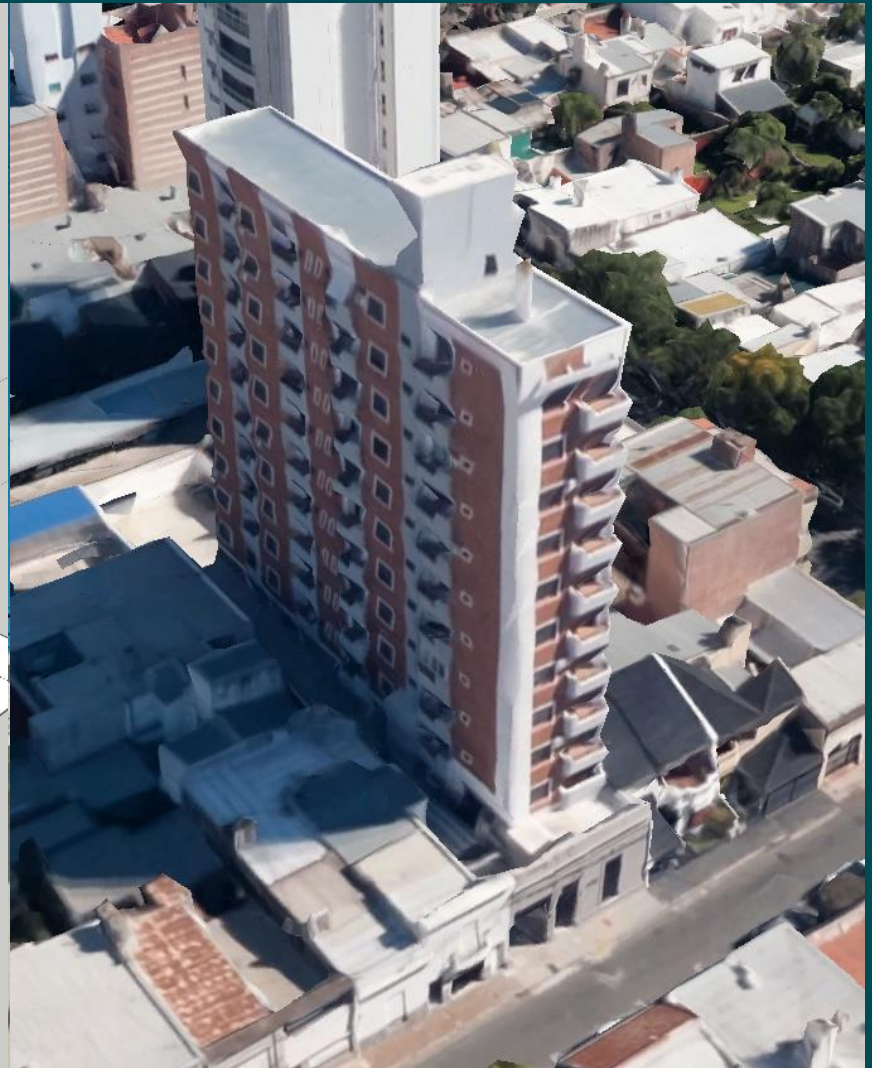
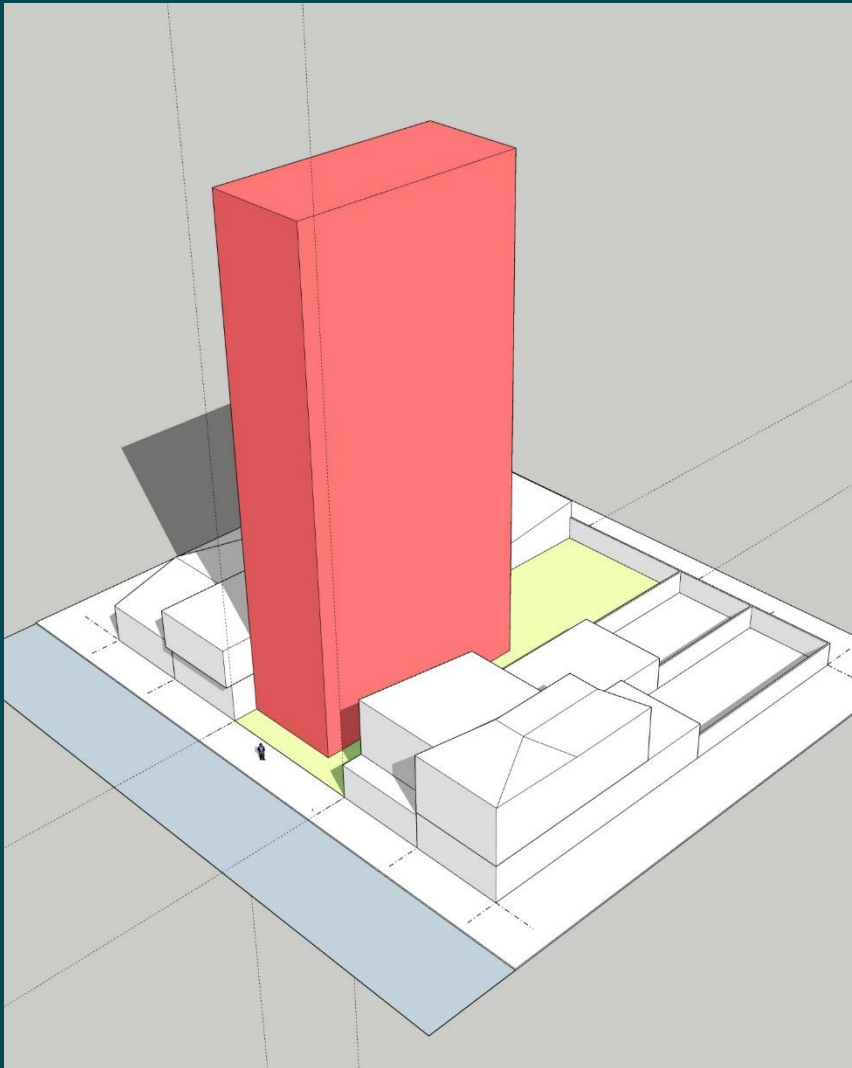
TORRE SEMI-PERÍMETRO LIBRE

CAMPANARIOS XIII (Saux-Wernley)



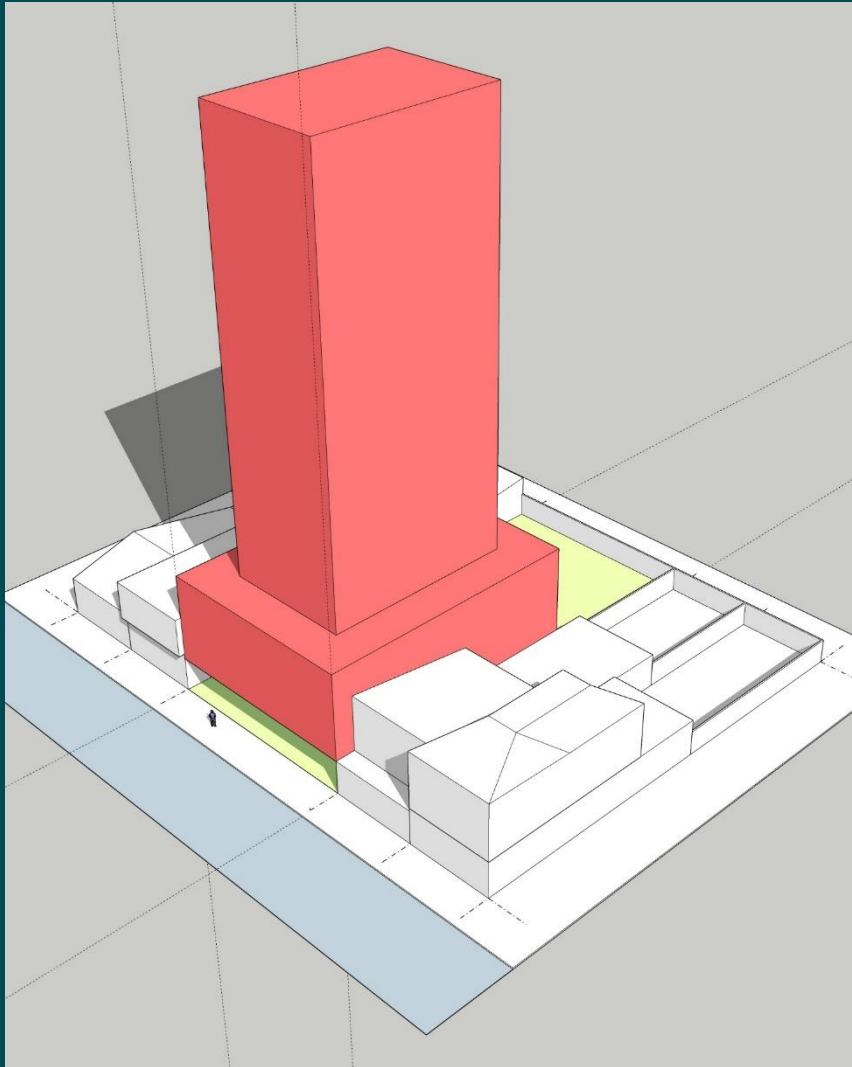
# TORRE SEMI-PERÍMETRO LIBRE

*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

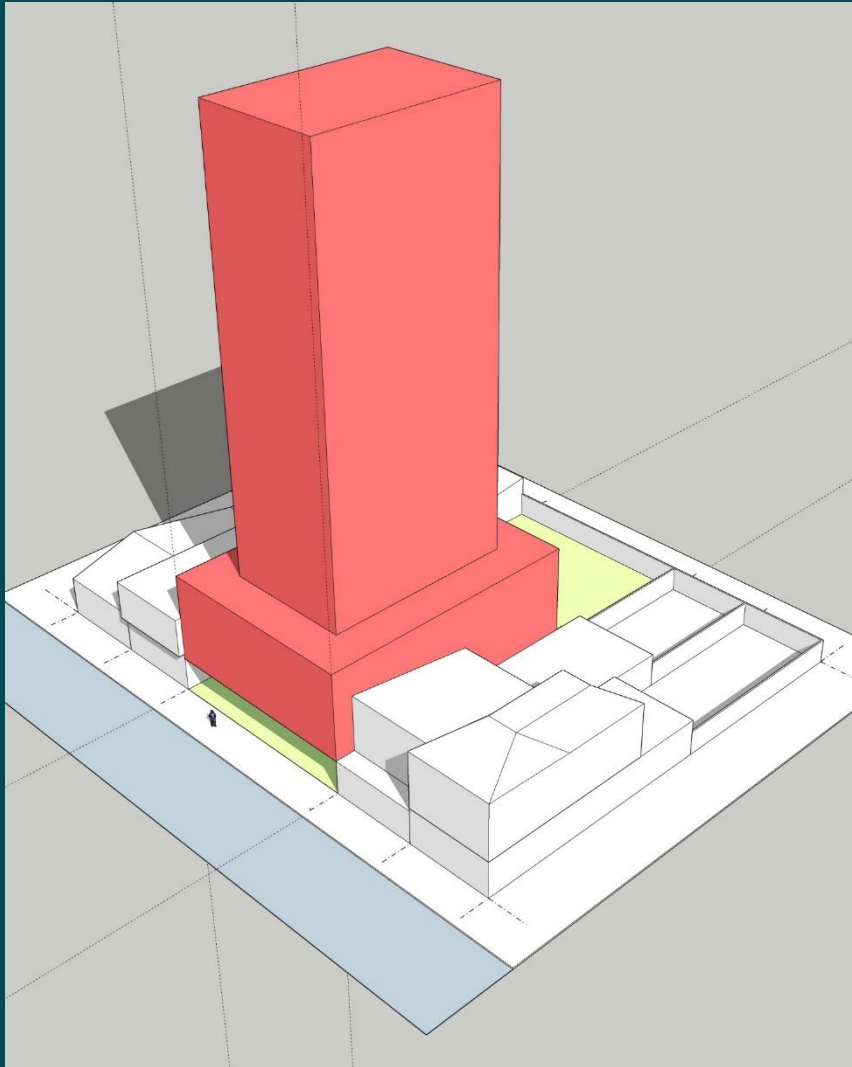


## CELESTINO X (Verdicchio & Ghetto)





## BASAMENTO Y TORRE

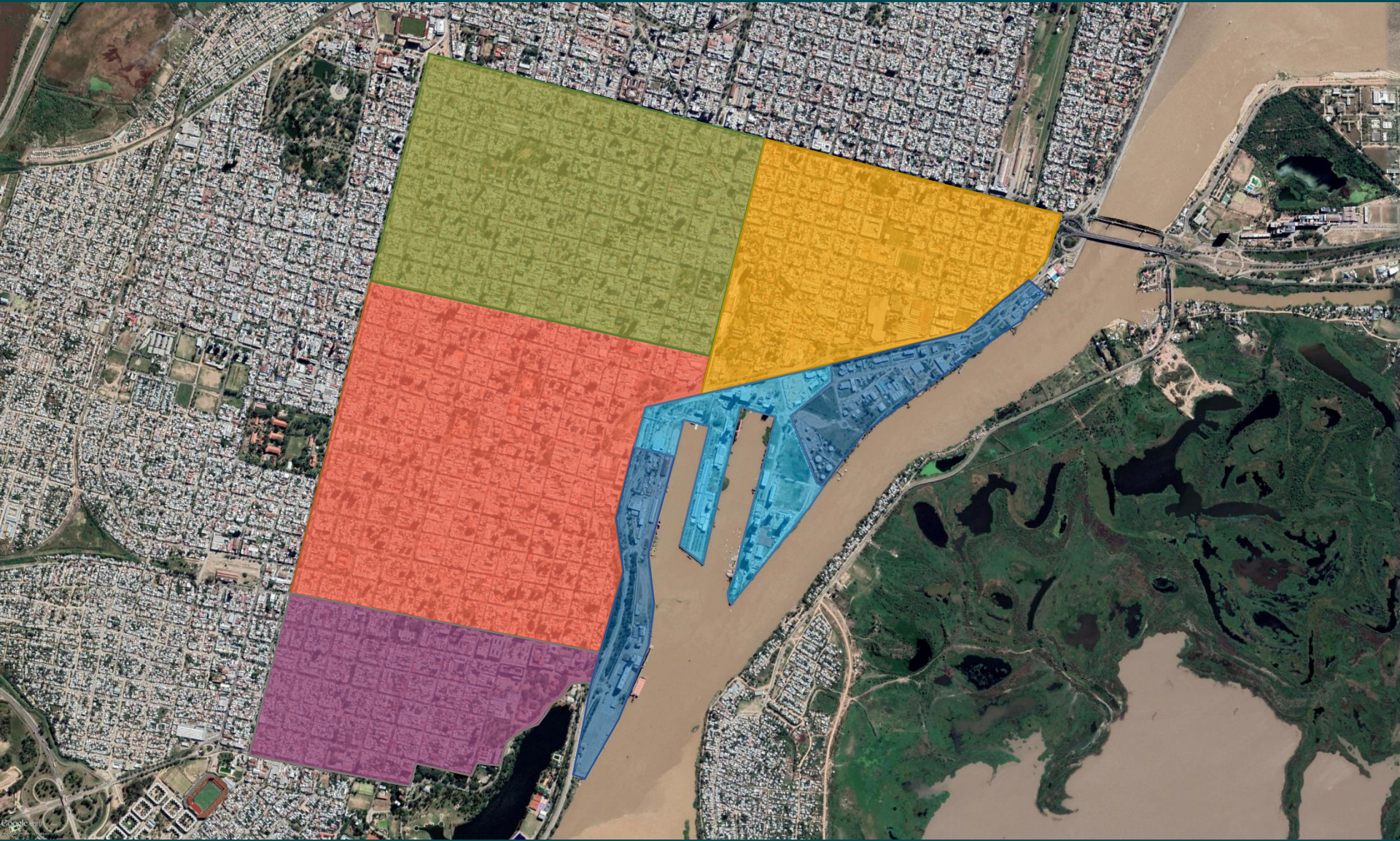


## TERRAZAS DEL BOULEVARD (Benuzzi)



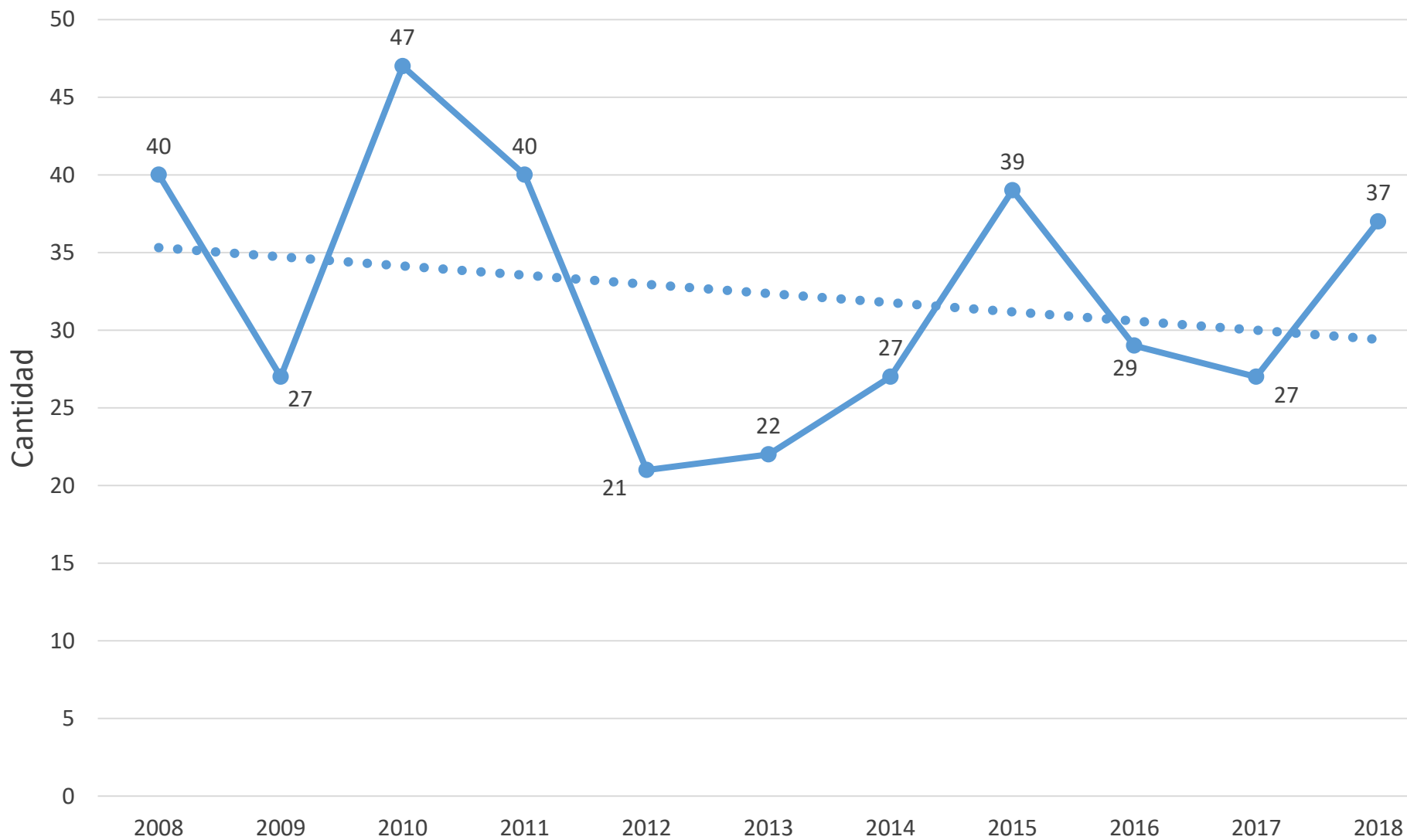
# **SFE** *VERTICALIZACIÓN*

## **2 DESARROLLO EN ALTURA ESTADÍSTICAS ÁREA CENTRAL PRIMARIA**



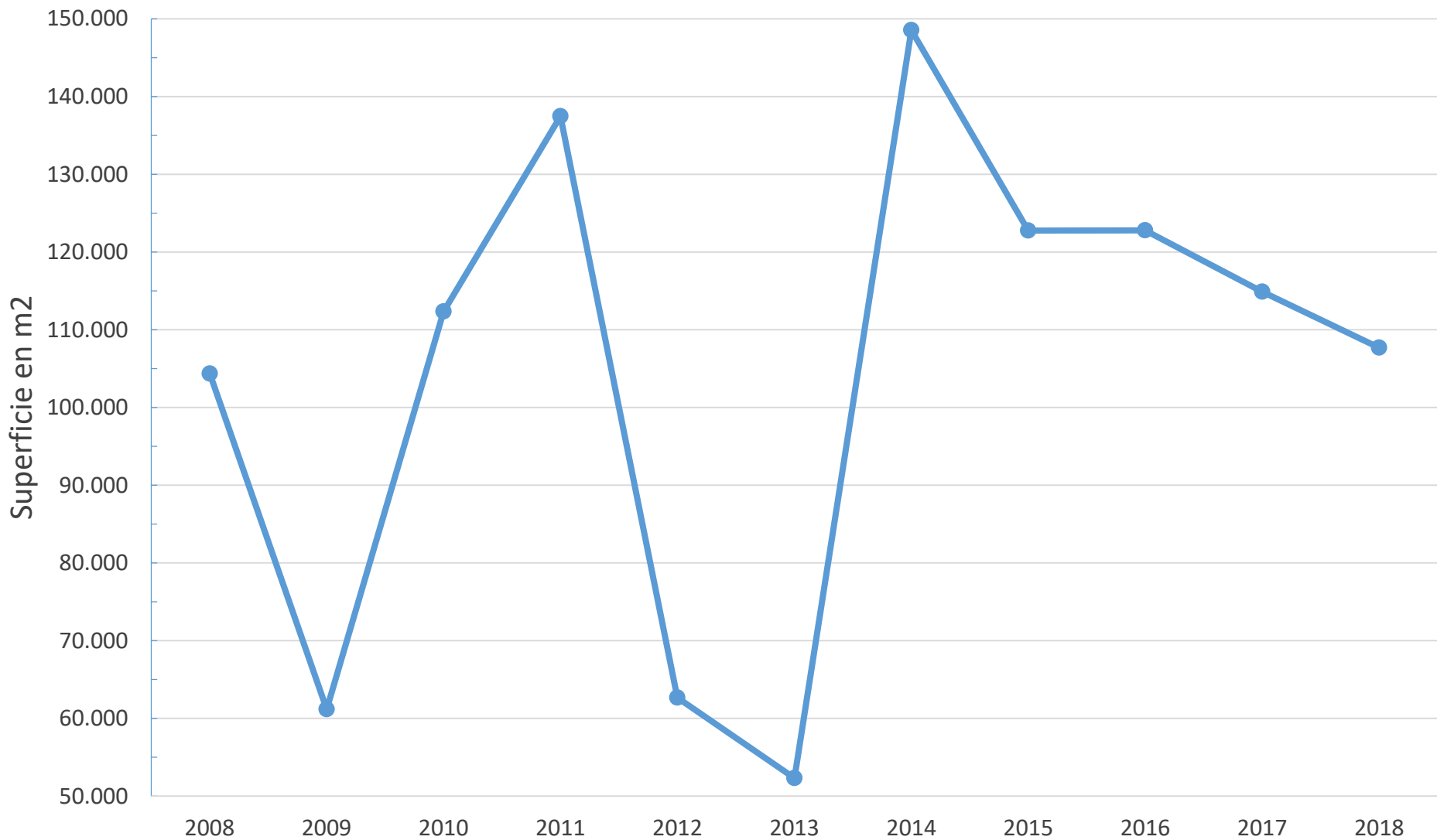
# 1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

Cantidad de edificios permitidos (2008-2018)



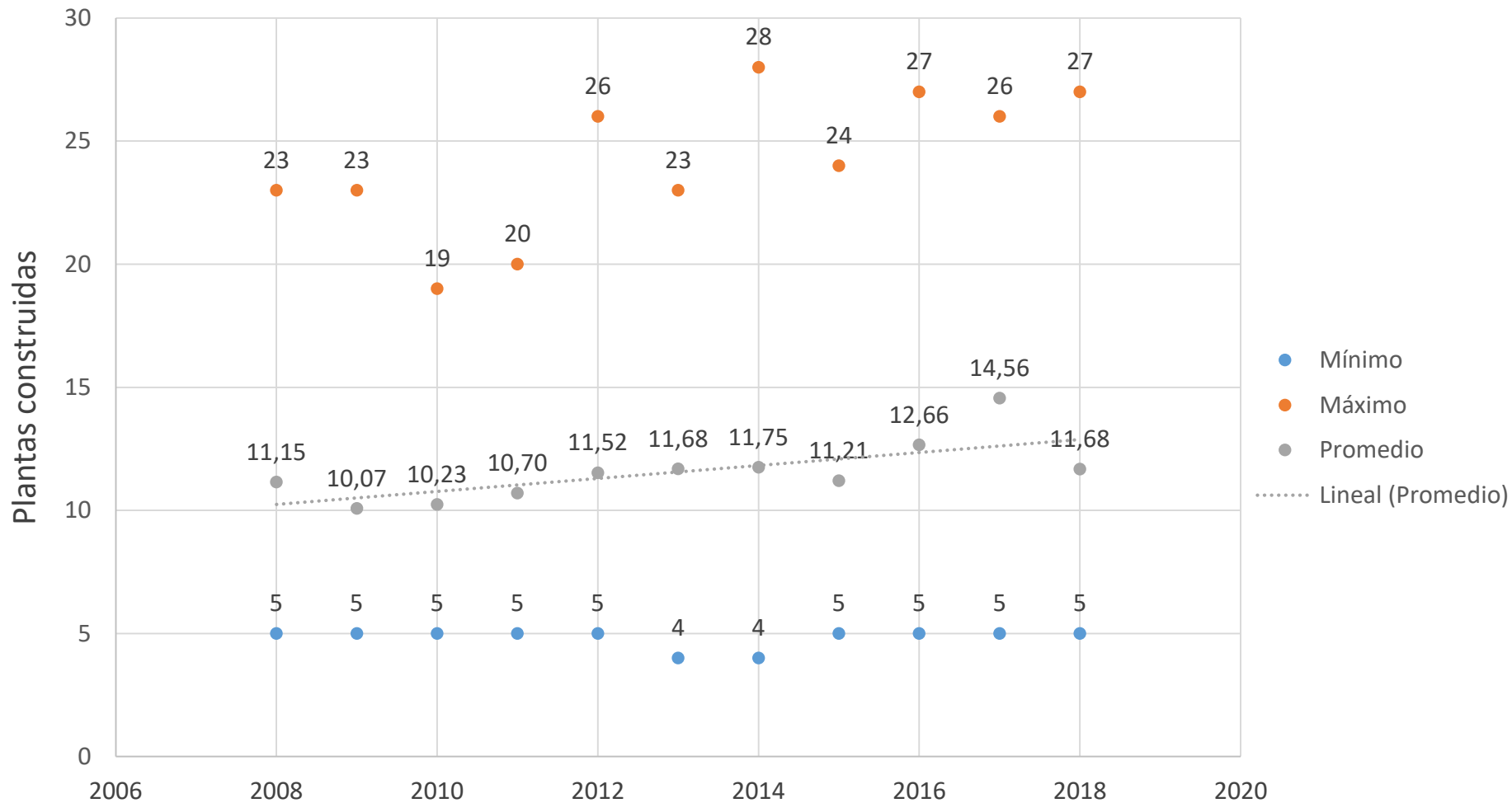
# 1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

Superficie total permitada (2008-2018)



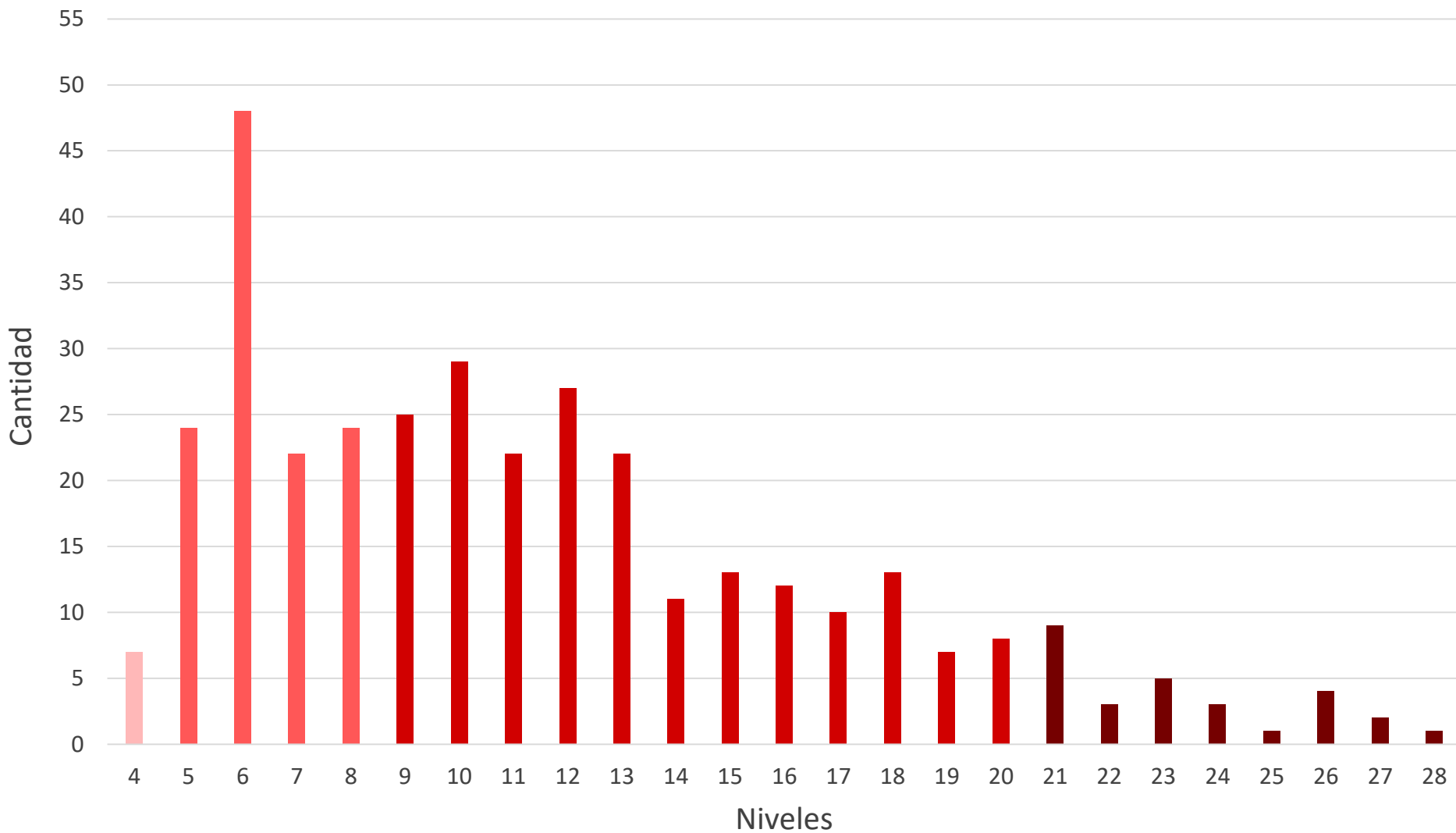
# 1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

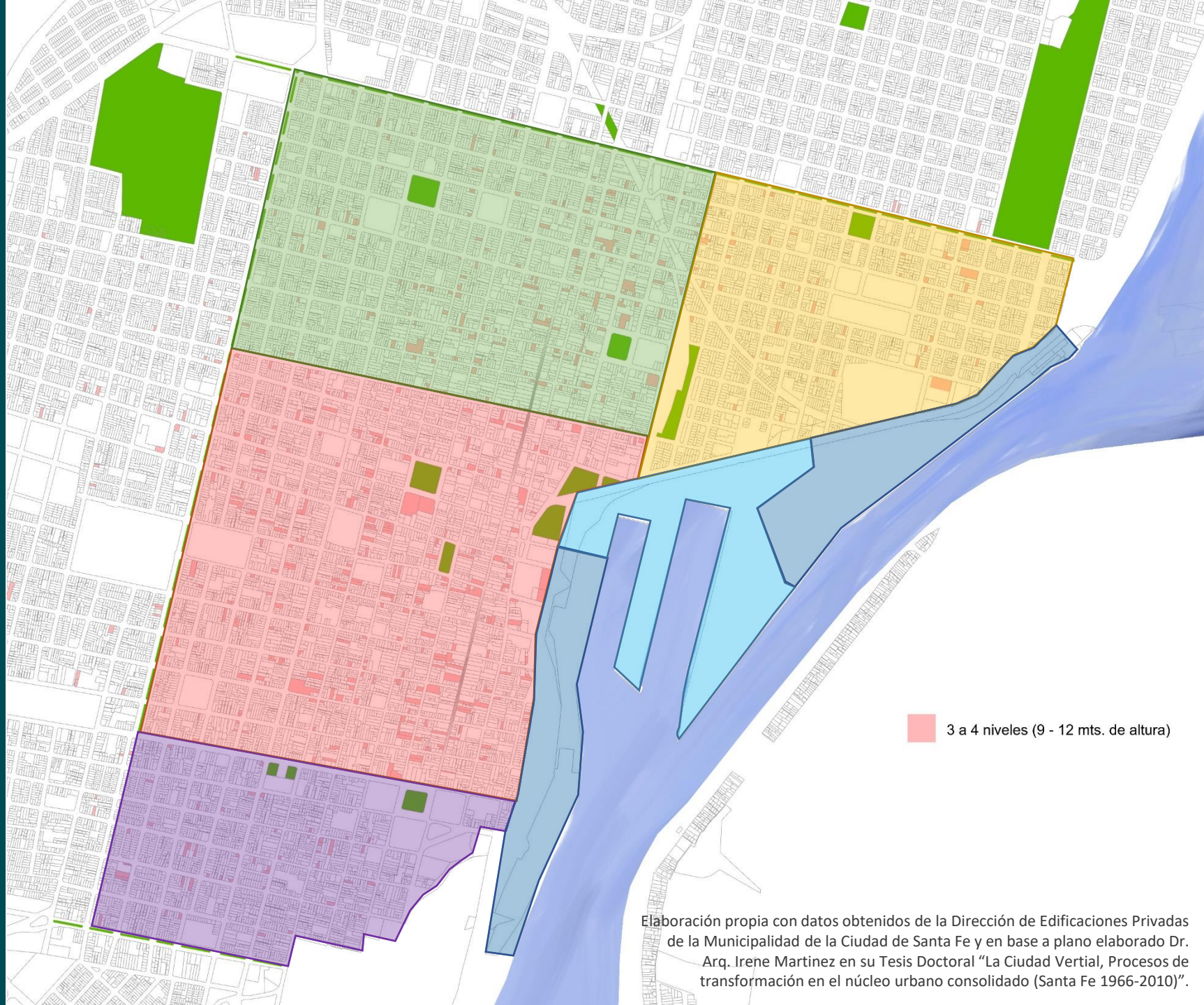
## Plantas construidas (2008-2018)



# 1 LA CIUDAD Y SU DESARROLLO EN ALTURA

Cantidad de edificios construidos según niveles (2008-2018)

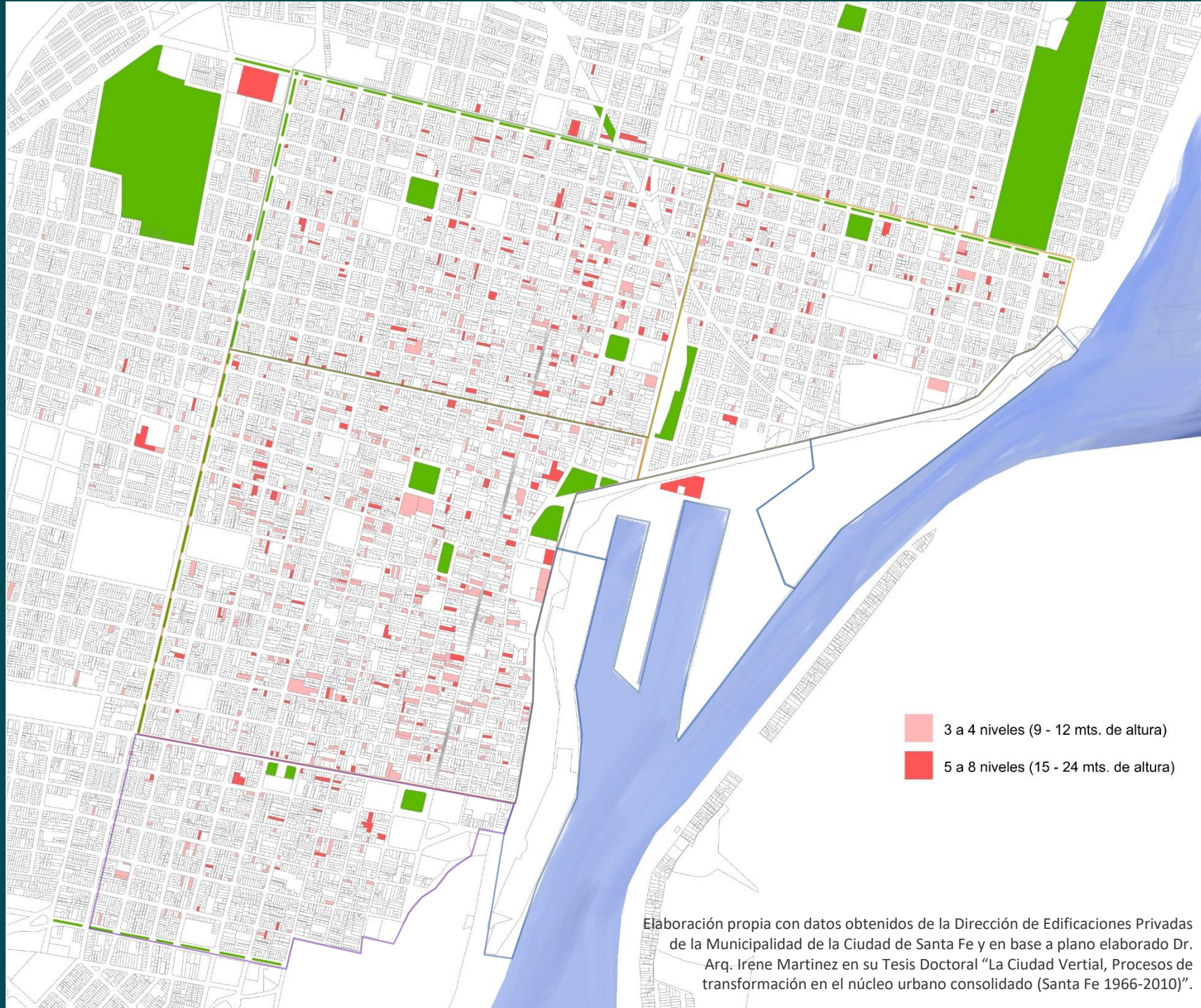




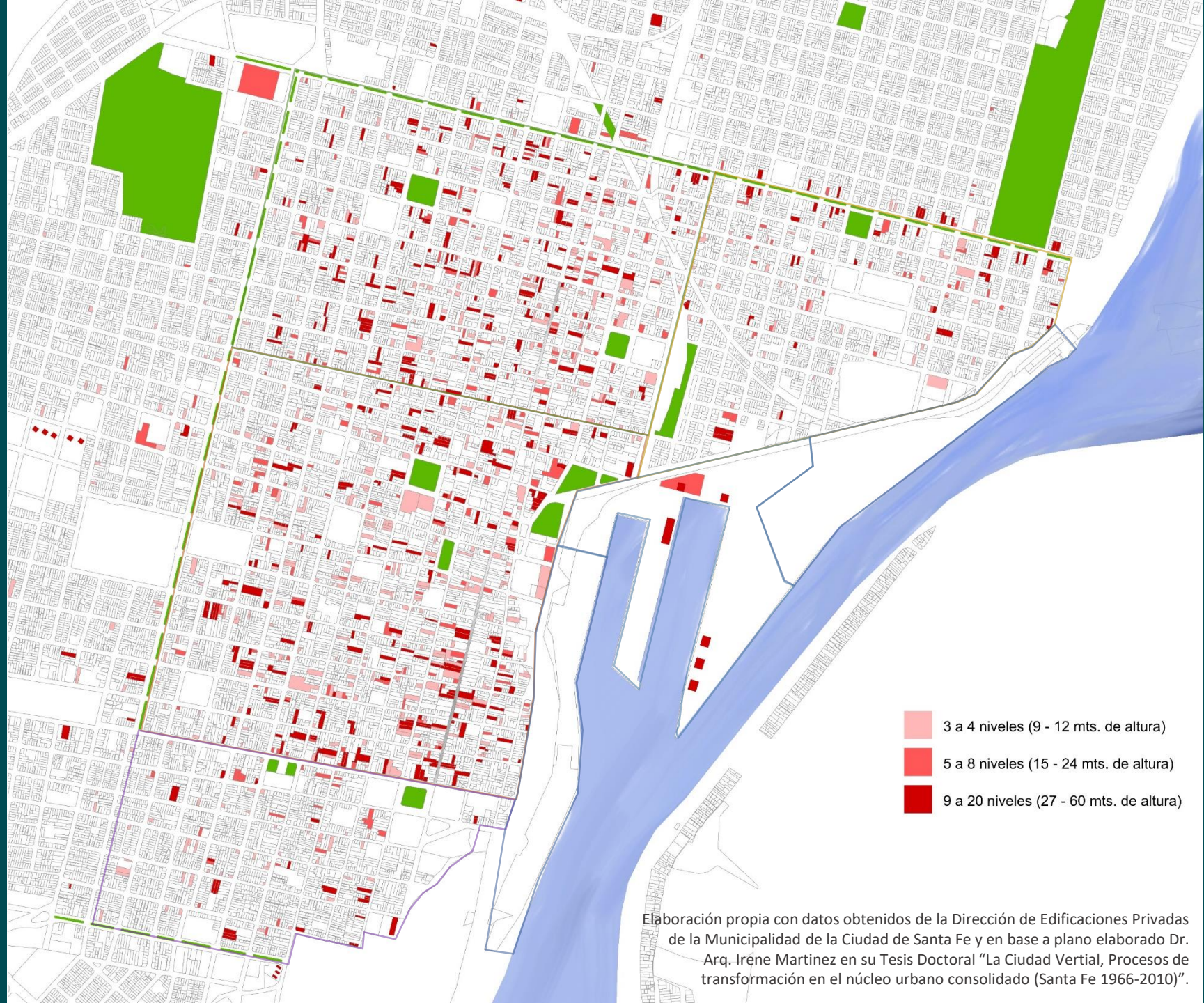
3 a 4 niveles (9 - 12 mts. de altura)

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)".



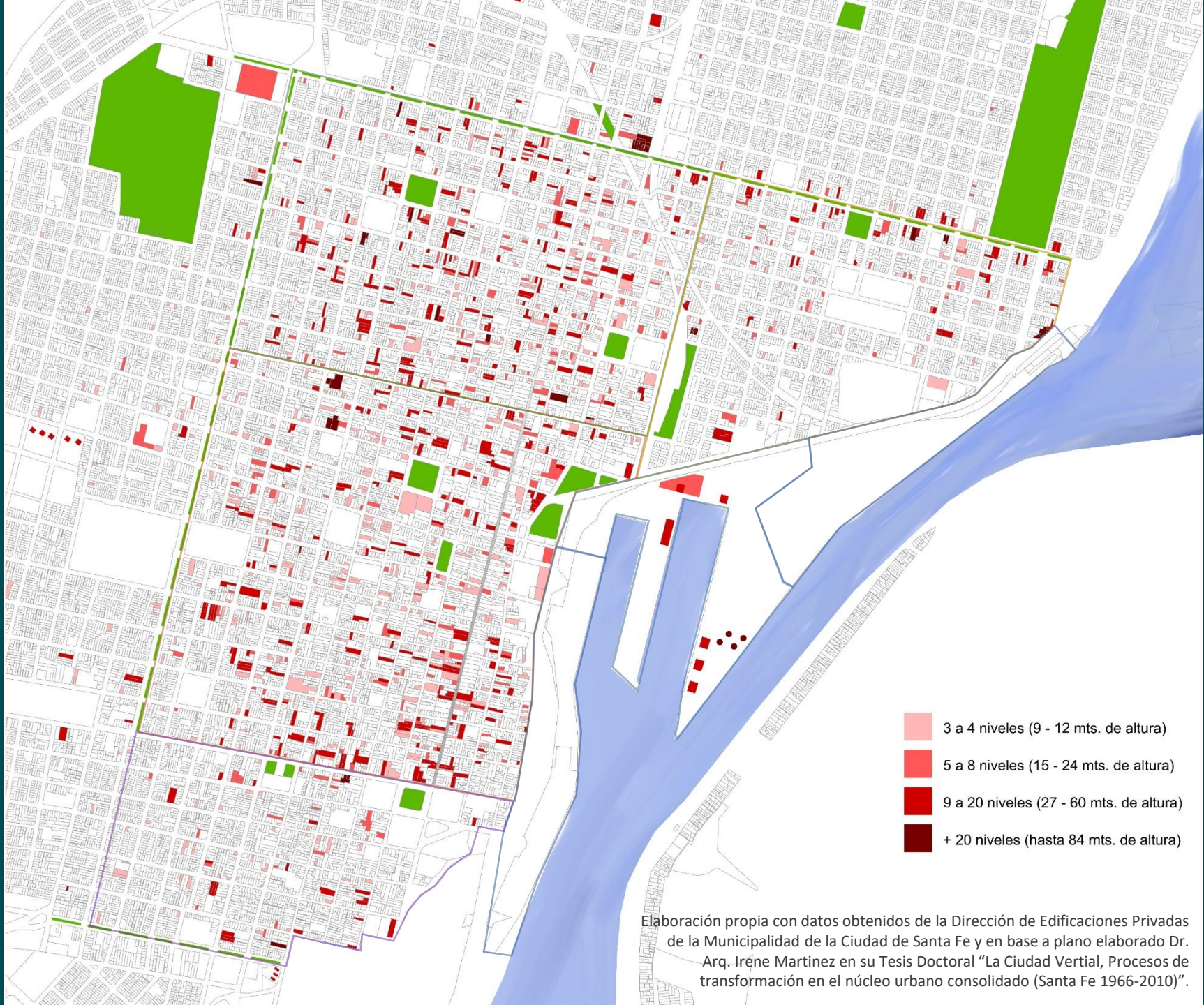


Elaboración propia con datos obtenidos de la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y en base a plano elaborado Dr. Arq. Irène Martínez en su Tesis Doctoral "La Ciudad Vertical, Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)".



- 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)".



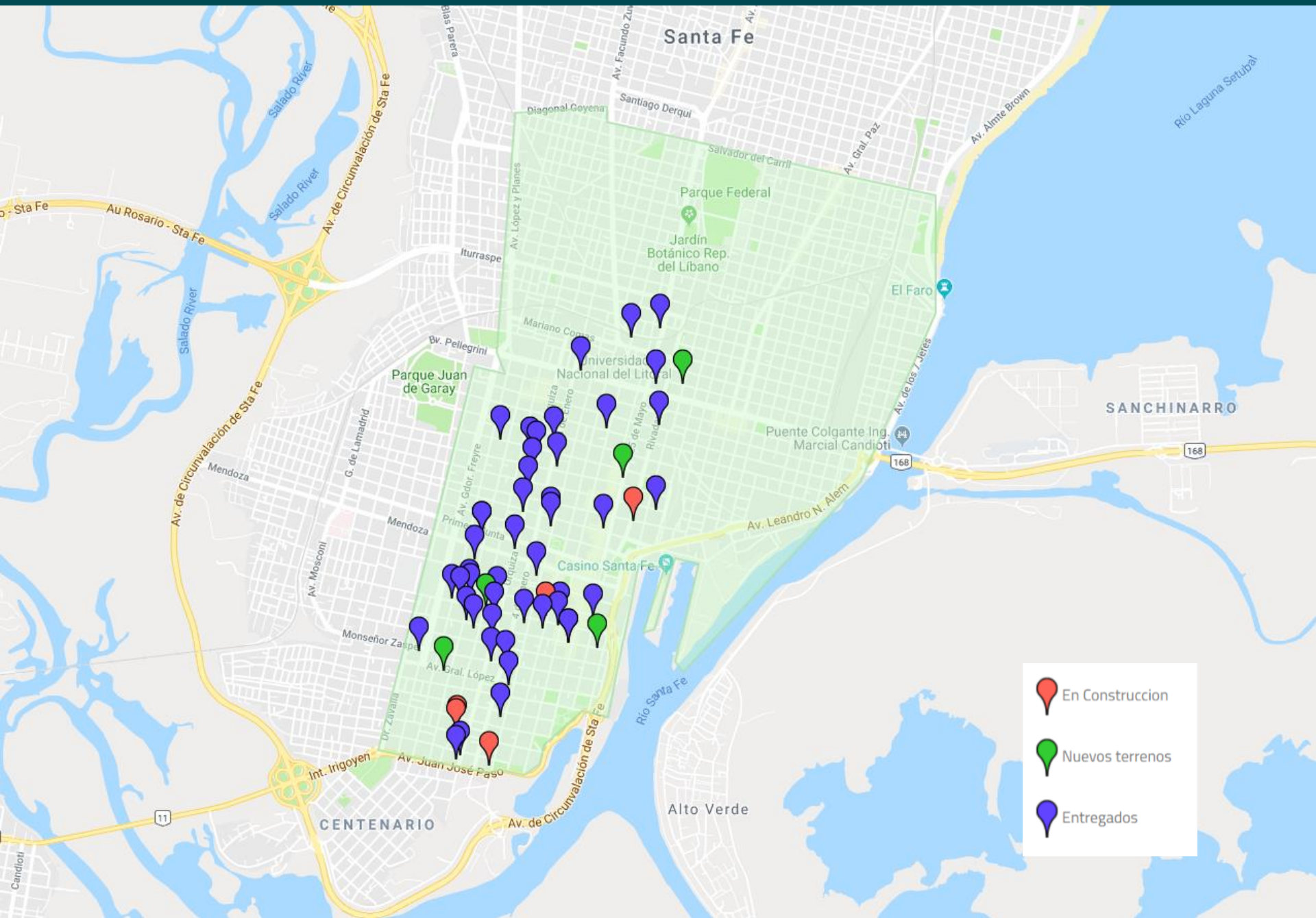
Elaboración propia con datos obtenidos de la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y en base a plano elaborado Dr. Arq. Iréne Martínez en su Tesis Doctoral "La Ciudad Vertical, Procesos de transformación en el núcleo urbano consolidado (Santa Fe 1966-2010)".

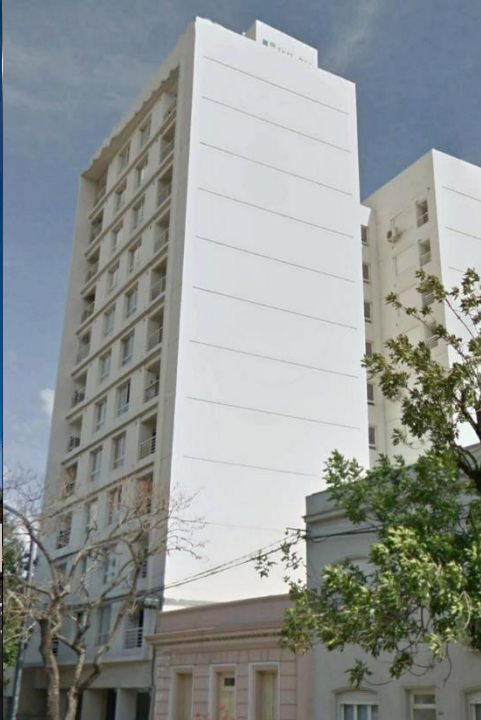


# **SFE** *VERTICALIZACIÓN*

## **2 DESARROLLO EN ALTURA FENOMENOLOGÍA**

# **PILAY-CAPITEL** | Edificios *San Jerónimo*









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



46



EL MOLINO  
FABRICA DE PAN DE AZÚCAR







www.municipalidad.gov.uy  
Municipalidad de Montevideo

باب الكريم  
باب الكريم  
BAB KARIM

CAJA MUTUAL DE  
BANCO PROVINCIAL



Google AR



← 2522 9 de Julio Santa Fe, Santa Fe Province



Google<sup>AR</sup>





← 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  
#Tenésmuchoquever

 **BENUZZI**   
Inmobiliaria S.A.

[www.terrazaslaguna.com](http://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



#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<br>Modernización de la imagen urbana |
| Prosperidad personal | Mejoramiento condición de vida<br>Reaseguro del capital              |
| Seguridad            | Percepción de seguridad<br>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](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](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](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

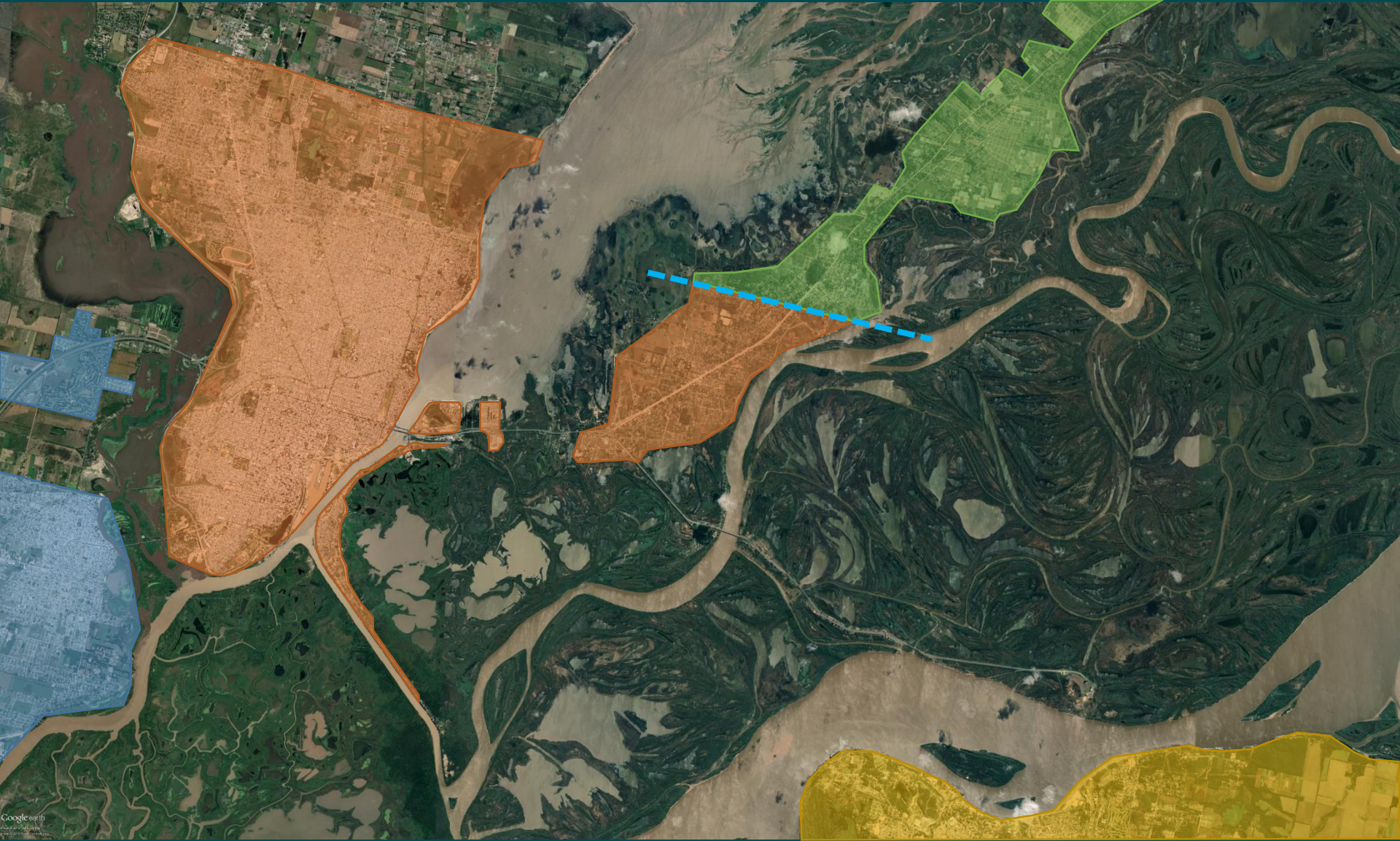


UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DEL LITORAL



UNL-FACULTAD DE  
ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO





# Vivienda social

**Barrio Acería**

**Barrio Las Flores**

**Barrio El Pozo**

**Barrio Centenario**







**Barrio Acería**



**Barrio Las Flores**



**Barrio Centenario**



**Barrio El Pozo**