



PatryTer

ISSN: 2595-0169

revistapatryter@gmail.com

Universidade de Brasília

Brasil

Martínez, Irene; Percara, Melisa Luciana  
Patrimonio y paisaje urbanos en Argentina: caso del barrio Candiotti Sur en Santa Fe (2001-2013)  
PatryTer, vol. 1, núm. 2, 2018, pp. 96-108  
Universidade de Brasília  
Brasil

Disponibile en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=604065777010>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

LUZEM  
redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso  
abierto

## Patrimonio y paisaje urbanos en Argentina: caso del barrio Candiotti Sur en Santa Fe (2001-2013)

Irene Martínez<sup>1</sup>  
Melisa Luciana Percara<sup>2</sup>

**Resumen:** El impulso de la actividad constructiva, a partir de la recuperación económica luego de la crisis del 2001 en la Argentina, modificó valores en el patrimonio y paisaje de determinados entornos urbanos. El presente artículo aborda el caso del barrio Candiotti Sur de la ciudad de Santa Fe - Argentina en un periodo de 2001 a 2013, donde un acelerado proceso de transformación urbana pone en riesgo los valores ambientales (patrimoniales y paisajísticos) del lugar. Reflejándose en un conflicto en la coexistencia de dos procesos urbanos: proceso de consolidación y proceso de transformación. Se estudia la problemática a partir de un análisis urbanístico del barrio que implica el estudio particularizado del tejido urbano, el paisaje urbano y los instrumentos normativos implicados.

**Palabras-clave:** Transformaciones urbanas; patrimonio; paisaje; instrumentos normativos; Candiotti Sur.

### Patrimônio e paisagem urbanos na Argentina: o caso do bairro Candiotti Sur em Santa Fe (2001-2013)

**Resumo:** O impulso da atividade construtiva, a partir da recuperação econômica após a crise de 2001 na Argentina, modificou valores no patrimônio e paisagem de determinados setores urbanos. O presente trabalho aborda o caso do bairro Candiotti Sur na cidade de Santa Fé - Argentina, no período de 2001 a 2013, onde um acelerado processo de transformação urbana põe em risco os valores ambientais (patrimoniais e paisagísticos) do lugar. O que reflete em um conflito na coexistência de dois processos urbanos: processo de consolidação e processo de transformação. Estuda-se a problemática a partir de uma análise urbanística do bairro que implica o estudo particularizado do tecido urbano, a paisagem urbana e os instrumentos normativos implicados.

**Palavras-chave:** Transformações urbanas; patrimônio; paisagem; instrumentos normativos; Candiotti Sur.

### Urban heritage and landscape in Argentina: the case of the Candiotti Sur neighborhood in Santa Fe (2001-2013)

**Abstract:** The impulse of the constructive activity, starting from the economic recovery after the crisis of 2001 in Argentina, modified values in the heritage and landscape of certain urban environments. The present article approaches the case of Candiotti Sur neighborhood of the city of Santa Fe - Argentina from 2001 to 2013, where an accelerated process of urban transformation puts at risk the environmental (patrimonial and landscape) values of the place. This is reflected on a conflict because the coexistence of two urban processes: consolidation process and transformation process. The problem is studied from an urban analysis of the neighborhood that involves the particular study of the urban tissue, the urban landscape and the normative instruments involved.

**Keywords:** Urban transformations; heritage; landscape; urban regulations; Candiotti Sur.



DOI: <https://doi.org/10.26512/patryter.v1i2.6631>

**Como citar este artigo:** Martínez, I.; Percara, M. L. (2018). Patrimonio y paisaje urbanos en Argentina: caso del barrio Candiotti Sur en Santa Fe (2001-2013). *PatryTer – Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e Humanidades*, 1 (2), 96-108. DOI: <https://doi.org/10.26512/patryter.v1i2.6631>.

---

**Recebido:** 15 de junho, 2018. **Aceite:** 29 de agosto, 2018. **Publicado:** 27 de setembro, 2018.

<sup>1</sup> Docente de Universidad Nacional del Litoral (FADU-UNL), Argentina. Doctora en Humanidades y Artes por Universidad Nacional de Rosario (FHUM-UNR). Email: [irenemartinez85@hotmail.com](mailto:irenemartinez85@hotmail.com).

<sup>2</sup> Arquitecta por Universidad Nacional del Litoral, Argentina (FADU-UNL). Maestra en Geografía por Posgrado en Geografía de Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Email: [melipercara@hotmail.com](mailto:melipercara@hotmail.com).

## 1. Introducción

El presente artículo muestra los resultados de una investigación propia titulada “Valores ambientales y patrimoniales; edificación en altura y sustitución de usos. Transformaciones en el paisaje y el tejido urbanos en barrio Candiotti Sur, Santa Fe (2001-2013)”. Ésta fue realizada en el marco de una Tesis de Graduación de la Carrera de Arquitectura y Urbanismo en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad Nacional del Litoral en Argentina, llevada a cabo entre 2013-2014. En este trabajo se estudió la coexistencia de dos procesos urbanos: un proceso de consolidación y un proceso de transformación, en el barrio Candiotti Sur de la ciudad de Santa Fe - Argentina durante el período de 2001 a 2013; el cual ha sufrido un cambio socio-espacial acelerado provocado por la aparición de dos fenómenos: la edificación en altura y la sustitución de usos del tejido. La investigación se abordó a través de un análisis urbanístico del barrio que involucró el estudio del tejido, el paisaje urbano y los instrumentos normativos implicados. Los grupos de actores sociales comprometidos en estos procesos fueron: las entidades inmobiliarias-constructoras, los habitantes del barrio (vecinos) y la entidad administrativa de la ciudad de Santa Fe.

## 2. Proceso de transformación urbana acelerada: conflictos en el patrimonio y paisaje urbanos de barrio Candiotti Sur de 2001 a 2013

La producción del espacio es resultado de las prácticas sociales y en este sentido surge de los mismos mecanismos y lógicas que hacen a la vida social (Lefebvre, 2013; Harvey, 2013). Así, los grupos sociales se apropian y dotan de significados al espacio que construyen mientras que el mismo es el que ofrece posibilidades y limitaciones para su producción (Lynch, 2010). Las transformaciones urbanas como resultado de los cambios sociales y económicos se pusieron de manifiesto en la ciudad de Santa Fe - Argentina desde los comienzos de su configuración, ya que el proceso urbano no es estático, sino que (...) *el espacio es producto de las 'relaciones', (...) siempre está en proceso de formación, en devenir, nunca acabado, nunca cerrado.* (Massey, 2005, p. 105). El entorno urbano de barrio Candiotti Sur se fue consolidando a través del tiempo con valores ambientales y características propias que lo constituyen como un barrio tradicional de la ciudad. Esto se debe a que es un área urbana configurada por la población inmigrante y las infraestructuras ferroviarias y portuarias instaladas

en las primeras décadas del siglo XX en la ciudad lo que lo vuelve tan característico (ver Figura 1).

En términos generales, las transformaciones urbanas en el barrio ocurrieron de manera armónica a lo largo de todo el siglo XX, siendo este el período en el que se consolida. Sin embargo, es a partir de fines de ese siglo y principios del siglo XXI cuando esas modificaciones resultan en un problema socio-espacial aún hoy no resuelto: la superposición no armónica de los procesos urbanos de consolidación y transformación. Por lo que surge el siguiente interrogante, ¿es posible la coexistencia de manera armónica de ambos procesos urbanos (consolidación y transformación) en el barrio Candiotti Sur en Santa Fe - Argentina de 2001 a 2013? (Ver Figura 2).

Las transformaciones aceleradas en Candiotti Sur se sucedieron en el marco del contexto nacional argentino asociado a la crisis económica y política de 2001 y la posterior reactivación económica que repercutieron a nivel urbano (Salvia, 2015). Debido al excedente monetario resultante del reajuste, que fue re-direccionado hacia el sector de la construcción, se generó una notable transformación urbana (Lapelle, López Asensio, & Woelflin, 2011), especialmente en las áreas centrales, afectando particularmente a barrio Candiotti Sur. Esto se suma a los sucesivos cambios y modificatorias en los instrumentos normativos de la ciudad de Santa Fe que regulan el uso y la ocupación del suelo de la mancha urbanizada.

El problema identificado, la superposición no armónica de estos dos procesos urbanos, es complejo ya que involucra diferentes y variadas situaciones. Por ello, se lo desglosa en variables (ver Figura 3):

1. Las transformaciones urbanas dadas por la edificación en altura y la sustitución de usos del tejido, llevadas a cabo por diversas entidades inmobiliarias-constructoras.
2. La respuesta respecto a tales transformaciones dada por el habitante del barrio, negativa respecto a la edificación en altura y positiva para la sustitución de usos.
3. La normativa que se gestiona desde la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe (MCSF) en relación al ordenamiento del suelo urbano.

**Figura 1 -** Imagen urbana tradicional del barrio Candiotti Sur



Fuente: Fotografías propias en base a trabajo de campo. Septiembre, 2013

**Figura 2 –** Imagen urbana del barrio Candiotti Sur producto de las transformaciones recientes



Fuente: Fotografías propias en base a trabajo de campo. Septiembre, 2013

**Figura 3 –** Problema: variables observables y actores sociales implicados

	TEJIDO	PAISAJE	INSTRUMENTOS NORMATIVOS
VARIABLES	Edificación en altura	Respuesta negativa	Ordenamiento del uso del suelo
	Sustitución de usos	Respuesta positiva	
ACTOR	Entidades inmobiliarias - constructoras	Habitante del barrio	Municipalidad de la ciudad de Santa Fe

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo. Septiembre, 2013

De acuerdo a lo anterior, se sostiene la idea central que son la ambigüedad y la superposición reconocidas en la normativa la causa de la escasa armonía entre los procesos urbanos de consolidación y transformación urbana, ya que dificulta e interfiere en la preservación de los valores patrimoniales y paisajísticos, regulando de manera no consensuada las modificaciones del tejido y el paisaje urbanos en el barrio Candiotti Sur. A partir de esto, el objetivo principal es reconocer cómo se manifiesta en lo urbano el conflicto entre los procesos de consolidación y transformación dada la coexistencia de intereses diversos manifestados por los distintos grupos de actores involucrados, con el fin de determinar de qué manera podría articularse armónicamente la convivencia de los mismos y aportar ambos a la construcción de la ciudad.

En síntesis, la hipótesis que guía este artículo como así también la investigación principal, se basa en la identificación de transformaciones en el tejido y el paisaje urbanos del barrio Candiotti Sur, como consecuencia de la edificación en altura y la sustitución de usos del tejido, situación que se incrementó considerablemente desde fines del 2001 y principios del 2002; y que a su vez provocó una modificación de las cualidades ambientales y patrimoniales del barrio generando una situación conflictiva. Además, se plantea que tanto la ambigüedad como la superposición reconocidas en el cuerpo normativo de la ciudad es la causa principal de la falta de armonía entre los procesos urbanos de consolidación y transformación, ya que entorpece la preservación de los valores ambientales, regulando de manera no consensuada las modificaciones del tejido en el área de estudio.

Para dar cuenta de la problemática identificada con claridad se analizaron manzanas testigos del barrio que representan de forma clara esta situación conflictiva. Se seleccionó la manzana configurada por las calles Gdor. Candiotti al Norte, Güemes al Oeste, Sgto. Cabral al Sur y Avellaneda al Este. La elección se justifica en tanto en ella se localiza la parcela destinada a albergar el proyecto inmobiliario de un edificio de 70 metros de altura, lo cual resultaba de los máximos edificables permitidos por el Factor de Ocupación Total (FOT) según las dimensiones de parcela (22 metros x 70 metros aproximadamente). Este proyecto es el punto de conflicto a partir del cual los vecinos del barrio expresaron claramente su disconformidad respecto a las regulaciones edilicias y al impacto que la edificación en altura genera sobre el tejido y el paisaje urbanos del barrio. A causa de ello este proyecto fue abortado y re-programado según nuevas modificatorias a la normativa original que se

sancionaron producto del descontento social manifestado.

Tanto la manzana en cuestión como las manzanas adyacentes a ella albergan en su mayor parte construcciones destinadas a uso residencial, un estado de conservación del tejido bueno y un grado de concentración edilicia compacta, lo cual determina un tejido predominantemente homogéneo que resulta en la imagen característica del barrio. En todas las parcelas que abarca la manzana seleccionada se registra una intensidad de uso del suelo baja, es decir entre uno y dos niveles (un promedio de 6 metros), y esto interesa particularmente si se considera que el proyecto mencionado proponía una altura de edificación de 70 metros, esto es 64 metros más que la altura promedio de las viviendas allí existentes. Respecto al ancho de calle Güemes (cuya amplitud geométrica es de 17 metros) genera una relación de 1:4, es decir, una relación que excede cuatro veces la relación de calibre ideal y "ortodoxa", según palabras de la Arq. María Laura Bertuzzi. También vale destacar que el lado Norte de la manzana analizada alberga cinco inmuebles que han sido valorados por el presente trabajo debido a su valor histórico y estético. Interesan particularmente las tres viviendas existentes sobre calle Gdor. Candiotti en intersección con calle Güemes, en tanto son viviendas de estilo pintoresquista, particulares por su estilo en la ciudad de Santa Fe, que destacan por su valor estético y por su connotación histórica ya que originalmente fueron las residencias de las autoridades del Ferrocarril Santa Fe Cargas (Ver parte inferior izquierda de Figura 4). Se reconoce rotundamente como la intervención propuesta altera la imagen tradicional de barrio Candiotti Sur en tanto perturba y modifica los valores reconocidos en los inmuebles valorados anteriormente mencionados en particular, como también los valores detectados a nivel ambiental en el barrio en general. Esto en tanto se trata de un elemento que por sus dimensiones interfiere con las actividades cotidianas tradicionales del interior del barrio: arrojaría sombras no deseadas generando mayor humedad y posibilitando el desarrollo de vegetación, problemas de ventilación, interferiría con la privacidad de las viviendas unifamiliares que prevalecen en el tejido estudiado, además de que implicaría una superpoblación de personas y de vehículos en el sector, situación que, se considera, no es la adecuada para la escala del barrio. Respecto a ello el P. Nieva, secretario de la Vecinal de barrio Candiotti Sur, sostiene que Candiotti Sur no posee la infraestructura y los servicios que requieren los edificios de tal magnitud y que:

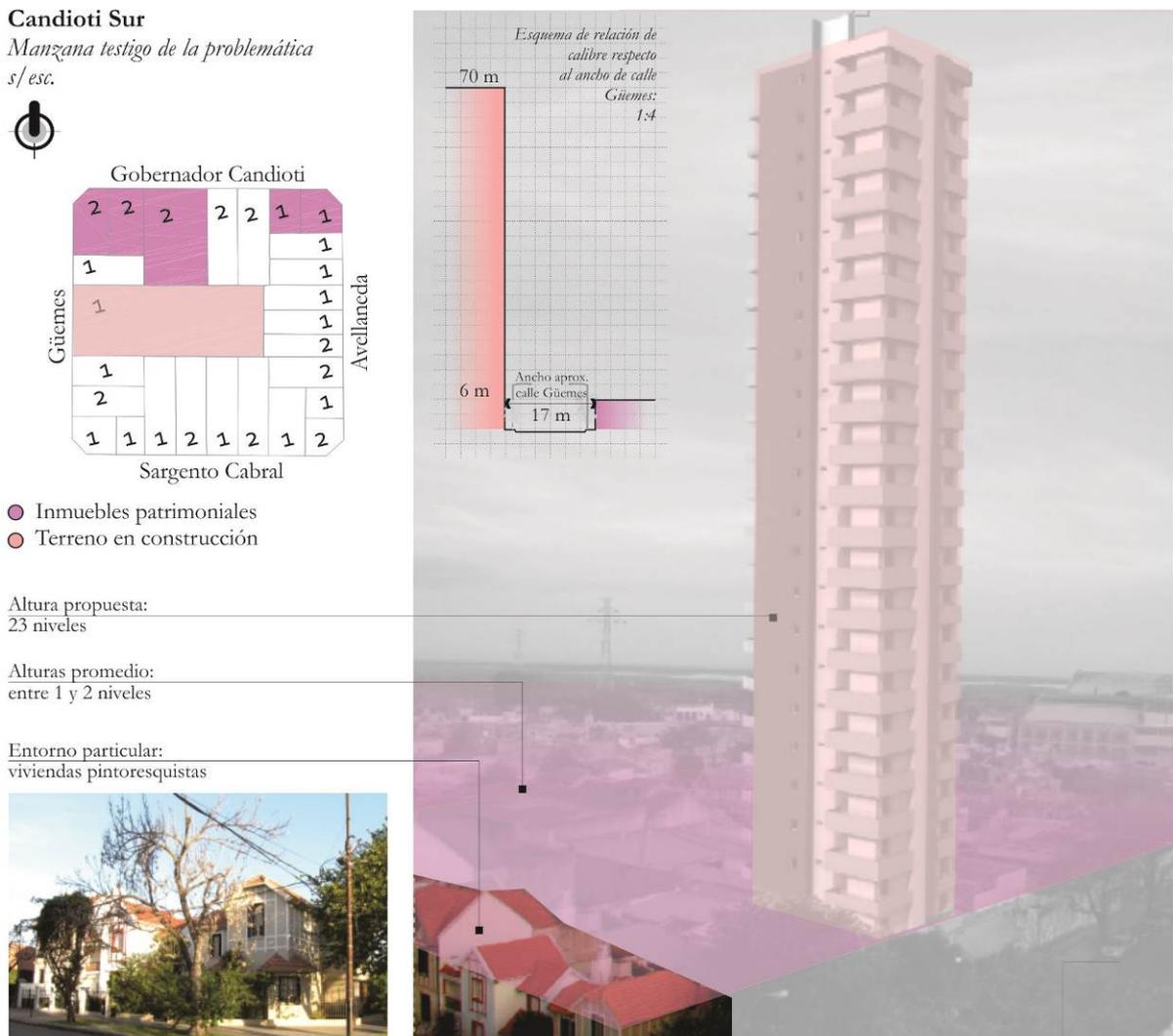
“(...) aparte, la densificación urbana trae otro tipo de problemas inmediatos: la sobrecarga de vehículos sobre las calles (...). En este momento barrio Candiotti Sur está en el límite de saturación de capacidad de automóviles (...), como el centro, está colapsado (...)” (ver).

Con este ejemplo se pone en clara evidencia cómo la edificación en altura de una

normativos de la ciudad de Santa Fe que involucra al barrio y con vigencia durante ese período. De este modo, se aborda la problemática desde una perspectiva que abarca tres análisis particularizados de dimensiones urbanas como: tejido, paisaje urbano e instrumentos normativos, que quedan englobados bajo un análisis urbanístico.

Lo anterior se comprende en relación al rol del Urbanismo como disciplina (*praxis*) que estudia

Figura 4 - Manzana testigo de la problemática en el barrio Candiotti Sur



Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo y relevamiento de proyecto. Septiembre, 2013

intensidad de uso del suelo alta planteada según una escala que supera extraordinariamente la escala del barrio, perturba los valores ambientales y patrimoniales del mismo, excediendo al objeto en tanto que no sólo afecta al vecino inmediato, sino que genera un conflicto en términos de percepción del paisaje urbano de la ciudad.

Para llevar adelante este trabajo se requiere un estudio mixto, es decir, la combinación de métodos cualitativos y cuantitativos basados en el registro sistemático y la cualificación del tejido y del paisaje urbanos del barrio Candiotti Sur entre los años 2001 y 2013 y el estudio de los instrumentos

la relación espacio-sociedad (Sánchez de Madariaga, 1999; 2008). En este sentido, las nociones de patrimonio y paisaje se constituyen como centrales para el estudio. El concepto de patrimonio se construye a partir de Choay (1993), Collado (1999), Fernández (1991), García Canclini (1999) y Waisman (1996; 1997) al entendido que los bienes tangibles e intangibles heredados, merecen ser conservados y sobre los cuales la sociedad posee derechos. Es un concepto complejo en tanto se basa en las relaciones integrales entre el componente físico y el social y depende de las variables espacio y tiempo. Se deja de lado al objeto

hegemónico, único y de elite, para adentrarse a una consideración de lo plural y democrático en tanto dimensiones de lo popular, al sentido de pertenencia colectiva de la sociedad (paisajes, sitios y entornos construidos, costumbres populares, entre otros.). El patrimonio se valora y se comprende en relación a la percepción de la sociedad y al contexto. La preservación del patrimonio debe darse en tanto papel activo en la sociedad y no como interferencia al desarrollo del presente, la intervención del mismo debe ser abordada desde criterios de equipos profesionales y técnicos especializados; y regulada desde organismos estatales sin intereses particulares sino con una visión perspectiva y programática. El patrimonio suscita identidad y sentido de atributos colectivos en la sociedad, en tanto es resultado de la interacción sociedad-entorno.

La noción de paisaje trabajada a partir de autores como Cullen (1974), Lynch (2010), Naselli (1992), y Nogué (2007; 2008; 2010) refiere a una imagen global de una porción de territorio donde el sujeto se encuentra inmerso, a diferencia de la imagen urbana que se entiende siempre a partir del observador en interacción con el ambiente que lo rodea. Posee dos dimensiones: la física (soporte + espacios edificados + espacios abiertos) y la perceptiva (orientación + identidad). Ambas son imprescindibles para su existencia y poseen relación directa ya que la modificación de la variable física conlleva necesariamente una modificación de la percepción. La dimensión física posee carácter, que guarda mixturas entre estructuras urbanas a causa de la transformación constante; y la dimensión perceptiva le otorga valores, impactando éstos en la calidad de vida del sujeto que percibe e interpreta. Se interpreta a través de la lectura de la imagen urbana que realiza el observador, la cual tiene que ver con un recorte de la realidad y según las intenciones del observador. El ser humano asigna valores a los diferentes espacios según su experiencia social, aquí radica el valor del paisaje en tanto es a partir de este como las personas se relacionan con el entorno urbano, dotándolo de identidad. El presente estudio destaca la importancia que el habitante del barrio le confiere al mismo como entorno cargado de identidad y de diferenciación, que les otorga sentido de pertenencia.

### **3. Análisis urbanístico del barrio Candiotti Sur**

#### **3.1. Entorno urbano del barrio**

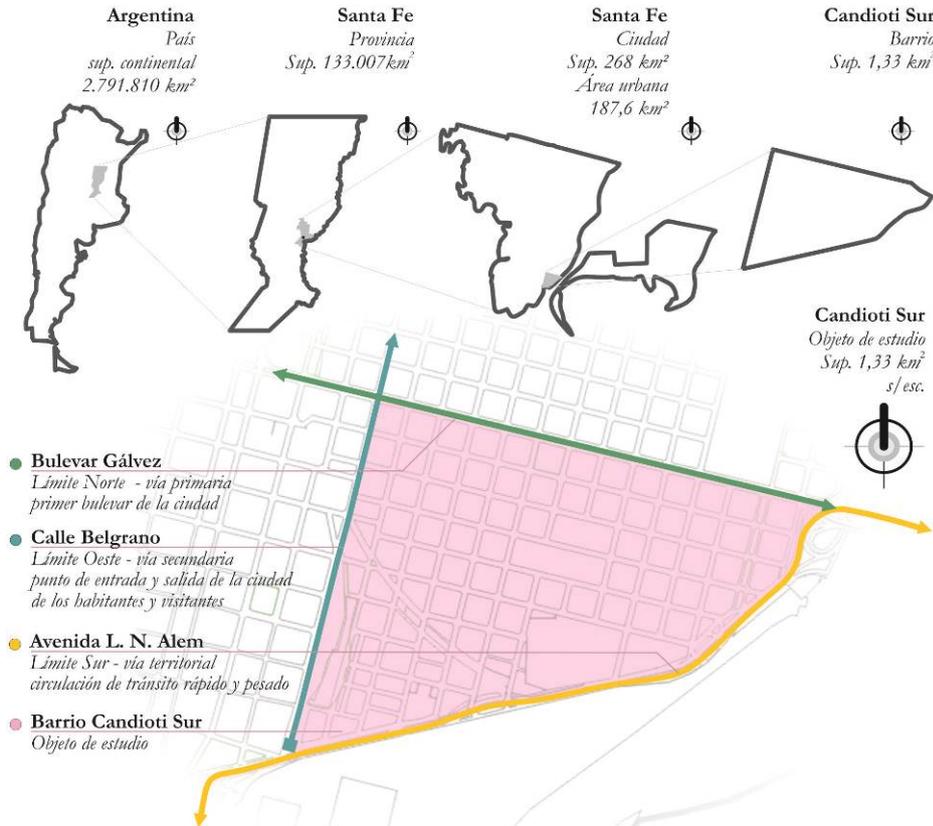
Candiotti Sur se constituye como un barrio de la ciudad de Santa Fe con valores y

características tradicionales. Surge en el siglo XIX por dos hechos puntuales: en primer lugar, el trazado del actual bulevar Gálvez y en segundo lugar, la instalación del primer ferrocarril, hechos innovadores para la época que sitúan al barrio como hito de la modernidad (Vittori, 1997).

El barrio queda delimitado por tres ejes viales que poseen características físicas distintivas que le otorgan al barrio ciertas peculiaridades. En el límite Norte del barrio se encuentra bulevar Gálvez que se constituye como el primer bulevar de la ciudad y configura el ingreso Este de la ciudad (Collado, 1994), es heterogéneo ya que presenta diversidad de tipos constructivos, su cantero central cuenta con vegetación diversa, tiene carácter institucional por los equipamientos urbanos simbólicos que posee y existen pubs, bares y restaurantes típicos. En el límite Oeste se encuentra calle Belgrano donde se localiza la Estación Terminal de Ómnibus General Manuel Belgrano que es el lugar de entrada y salida de habitantes y visitantes de la ciudad de Santa Fe. Este límite refleja las características del interior del barrio que es en general homogéneo en su tejido ya que cuenta con mayoría de construcciones de uno y dos niveles, las aceras son anchas (aprox. Más de 3m.) y la vegetación es abundante y frondosa. Y en el límite Sur se encuentra la avenida L. N. Alem que es una de las vías de conexión interurbanas de la ciudad que permite la circulación de tránsito rápido y pesado, es un eje vial de relevancia internacional por ser parte del Corredor Bioceánico Chile-Argentina-Brasil. Este límite se constituye bajo un carácter más industrial, ya que se ubican varias fábricas y depósitos industriales, entre ellos la Cervecería Santa Fe símbolo de los santafesinos (ver Figura 5).

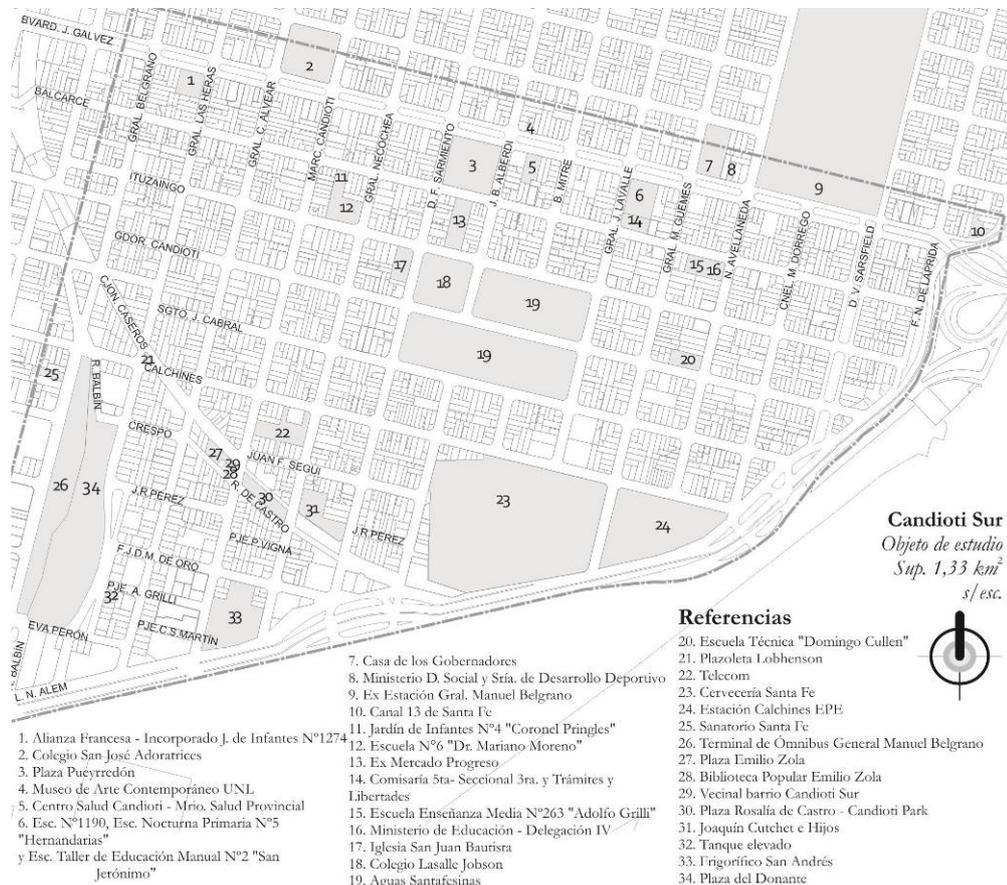
El barrio adquiere relevancia dentro de la ciudad tanto por su localización en la planta urbana, tal como se describió anteriormente, como por sus lugares significativos, equipamientos urbanos que sirven a la ciudad en general y que poseen un valor particular ya que surgieron con el barrio como producto de la modernidad (Vittori, 1997), situación que les confiere jerarquía frente a otros equipamientos urbanos (ver Figura 6). De este modo el barrio surge en el siglo XIX y es cuando se consolida. Durante todo el siglo XX existen transformaciones urbanas fruto del devenir de las prácticas sociales, pero estas se dan de una manera moderada y armónica. Pero es en el siglo XXI donde las transformaciones urbanas recaen en un problema socio-espacial, que aún en la actualidad no está resuelto.

Figura 5 - Delimitación del barrio Candiotti Sur



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría oficial y trabajo de campo. Septiembre, 2013.

Figura 6 - Lugares relevantes de Candiotti Sur



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría oficial y trabajo de campo. Septiembre, 2013

### 3.2. Análisis particularizado del tejido del barrio

El análisis del tejido permite registrar las transformaciones urbanas, resultantes de la interacción de la sociedad con el espacio (Lefebvre, 2013; Harvey, 2013), es por ello que la edificación se estudia con la finalidad de obtener características precisas de la misma a modo de saber cómo está constituido el barrio.

Para este eje de estudio se utilizaron distintas categorías analíticas. A partir de la categoría *usos del suelo*, se identifica la actividad de cada parcela (residencial, comercial mayorista, comercial minorista, servicios, servicios especializados, recreativa, equipamiento público, equipamiento público de recreación, industrial y sin uso). El *estado de conservación edilicio*, reconoce el estado de preservación y mantenimiento edilicio en el que se encuentran las edificaciones y se analiza según cada parcela (bueno, regular, malo, sin edificación y en construcción). La *intensidad de ocupación del suelo*, se analiza según cada parcela, definiendo en cada una la cantidad de niveles edificados que posee (sin ocupación-nula, ocupación del suelo baja, ocupación del suelo media y ocupación del suelo alta). Las *características morfológicas*, se evaluó la diversidad morfológica del tejido urbano a partir del tamaño de lote, tipo constructivo (que puede ser asociado a un uso del suelo) y la ocupación del lote, respecto a la cuadra o manzana según el área (homogéneo, heterogéneo). El *grado de concentración*, se analiza conforme a los llenos y los vacíos que el tejido presenta de acuerdo a la cuadra o manzana (tejido compacto, tejido intermedio y tejido disperso). La categoría de *análisis transformación edilicia* verifica los cambios que se producen en el tejido a través del tiempo (construcción reciente, en construcción, adaptación de lo construido al uso, adaptación del uso a lo construido y sin modificación aparente). Y, la última categoría de análisis es de *elementos singulares*, donde se registran las edificaciones en altura y las edificaciones que poseen valores particulares reconocibles, a fin de establecer un análisis en paralelo de los dos tipos edilicios que, se reconoce, presentan mayor punto de conflicto en el contexto de barrio Candiotti Sur (patrimonio inventariado, inmuebles valorados, ocupación del suelo media, ocupación del suelo alta, intervención en edificio patrimonial y en construcción).

Estas categorías se representan sobre la planimetría que se trabajó para realizar y sistematizar el relevamiento. Ésta permitió reconocer en Candiotti Sur un conjunto de características y valores particulares, las cuales arrojaron los siguientes resultados parciales correspondientes al análisis del tejido. En primer

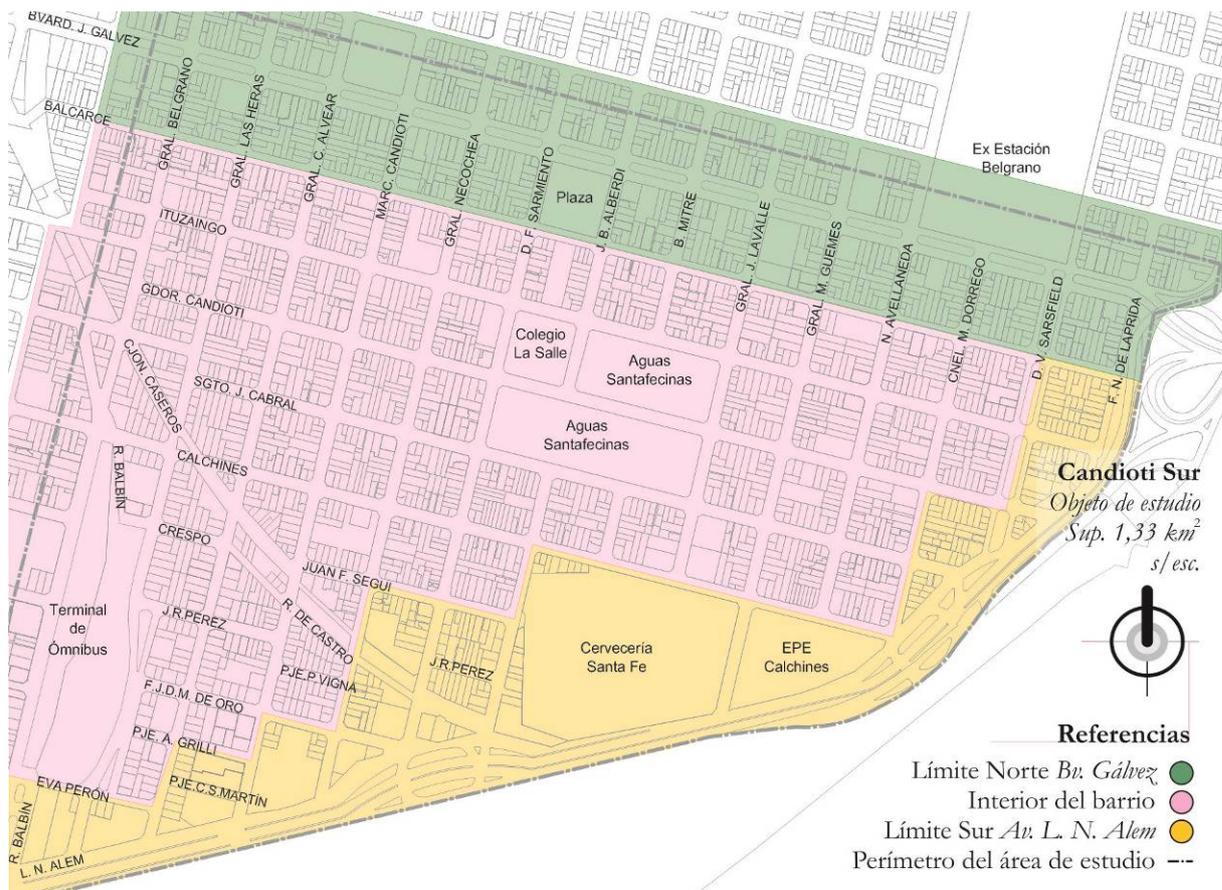
lugar, los *usos del suelo* resultaron en un 70% de ocupación residencial; tanto edificaciones desarrolladas en uno, dos o más niveles, como así mismo las que se destinan a vivienda unifamiliar o vivienda colectiva; en segundo lugar, el *estado de conservación edilicio* es de 80% bueno; lo cual se caracteriza como edificaciones que no presentan alteraciones o patologías edilicias visibles aparentes, esto refiere al estado de los materiales, pinturas, carpinterías y demás componentes constructivos; en tercer lugar, la *intensidad de ocupación del suelo* se vio reflejada en un 82% de parcelas ocupadas por edificaciones de uno y dos niveles; en cuarto lugar, las *características morfológicas* son de 60% de las manzanas homogéneas; lo que indica que presentan similitud de tamaño de lotes, de tipos constructivos y de ocupación del lote, generando en conjunción un tramo uniforme; en quinto lugar, el *grado de concentración* que se analiza conforme a los llenos y vacíos que el tejido presenta, resulta ser 60% de las manzanas compactas; de la manzana aproximadamente un 80% de construcciones que se configuran como lleno, frente a un 20% de espacio vacío; en sexto lugar, la *transformación edilicia* indica que existen un 85% de parcelas sin modificación aparente; por último, los *elementos singulares* surgen de distinguir las edificaciones en altura y las edificaciones que poseen valores particulares reconocibles, que resulta en un 86% de parcelas que se distinguen con elementos singulares.

A partir de lo anterior, se sostiene que existen tres sectores dentro del barrio: *límite Norte*, que comprende bulevar Gálvez y el tejido que lo configura; *límite Sur*, que involucra a avenida L. N. Alem y su tejido aledaño; y, el *interior del barrio* en tanto zona que abarca el tejido interno del área de estudio, excluyendo manzanas y cuadras comprendidas en los límites Norte y Sur (ver Figura 7).

### 3.3. Análisis particularizado del paisaje del barrio

Este análisis particularizado está en relación directa con el análisis del tejido urbano. La noción de paisaje se entiende como resultado de la percepción ambiental a partir de la construcción de imágenes que resultan de (...) *un proceso bilateral entre el observador y su medio ambiente* (...) (Lynch, 2010, pág. 15). En el análisis del tejido se identificaron diversos sectores dentro del barrio que conforman y determinan al paisaje urbano. A través de una lectura paisajística, que pone en relación las imágenes (paisaje) con los planos (tejido), se analiza el modo en que los elementos que componen el tejido hacen al paisaje como percepción de la imagen urbana.

Figura 7 - Resultados parciales del análisis particularizado del tejido



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría oficial y trabajo de campo. Septiembre, 2013

El análisis del paisaje permite verificar cuál es la identidad y el carácter de ese paisaje en términos de sus elementos y el modo en que éstos lo definen. Este análisis permite reconocer, en término de Lynch (2010), el *sentido* del paisaje urbano del objeto de estudio. Sentido del paisaje en cuanto a claridad y/o armonía con la que se perciben e identifican los elementos del paisaje, el modo en que éstos se relacionan con los sentimientos y valores espaciales de los sujetos y la estructura formal del espacio que permite la orientación. Interesa en este punto la noción de *sentido de lugar* en tanto identidad en términos de lugar sensitivo e identificable en el paisaje, cualidad relacionada a su *legibilidad* (Lynch, 2010). Identidad que posee el barrio Candioti Sur a partir de los valores ambientales y características propias particulares que se detectan a lo largo de la investigación.

El paisaje se percibe a través de la imagen urbana y es a partir de ella que se comprende el mismo, (...) *la imagen es el componente básico de nuestra comprensión del entorno* (Valiente & Nardelli, 2014, pág. 2). Por ello, el análisis del paisaje urbano queda configurado bajo tres maneras diferentes de trabajar la imagen urbana que aportan miradas particulares y permiten reconstruirlo en su

totalidad, constituyéndose en el análisis particularizado del paisaje en categorías analíticas: *capturas panorámicas, imágenes urbanas y secuencias de imágenes*.

En las *capturas panorámicas* se localiza el punto de vista y el encuadre de la misma en el mapa, dimensionando la extensión (tamaño) del paisaje representado en la imagen; se analiza según escalas territoriales y niveles de paisaje; y según los elementos reconocidos, identificando en los mismos las cualidades que poseen y el significado que se le atribuye a cada uno de ellos a partir de la indagación en las impresiones, sensaciones o recuerdos del sujeto. Esto con el fin de reconocer las características y elementos que posee el objeto de estudio en términos generales. En las *imágenes urbanas* tomadas a escala peatonal se identifican en el mapa la localización del punto de vista, el encuadre de cada imagen y la extensión (tamaño) del paisaje representado en cada una de ellas; también se identifican tanto en el mapa como en la fotografía la escala territorial y los niveles del paisaje según unidades que se destacan y hechos relevantes característicos y los componentes de la imagen urbana según la relación elementos naturales-espacio construido. Además, se analiza la composición de la imagen a partir de la disposición

Irene Martínez  
Melisa Luciana Percara

y jerarquía de los elementos que la constituyen y según las cualidades de los mismos, y se la descompone hasta identificar la estructura del espacio construido. Y las *secuencias fotográficas*, también tomadas a escala peatón, se identifican en el mapa con numeración y localización del punto de vista de cada imagen; se analizan en el mapa y en las fotografías según escalas territoriales, niveles de paisaje, contenido del campo visual en términos de identidad y carácter de los elementos que componen el paisaje y según las variaciones y permanencias de los mismos como clave de reconocimiento perceptivo de la identidad de los diferentes sectores urbanos.

En complemento con lo anterior, se entiende que el sujeto que percibe el paisaje otorga valores al espacio que lo rodea, a partir de los cuales interpreta el recorte de la realidad que observa mediante sus experiencias e intenciones (Nogué, 2007; Nogué, 2008; Nogué, 2010). Es por ello que se considera fundamental comprender cómo cada actor involucrado construye a partir de su subjetividad las imágenes urbanas que hacen a su identidad en términos espaciales. Para comprender la percepción del paisaje de cada uno de los grupos de actores se realizaron entrevistas a informantes-clave de cada uno de los grupos de actores; y además, se realizaron encuestas a los

Estos valores son de carácter estéticos (ambiente cualificado, imagen urbana predominantemente homogénea, paisaje visualmente agradable), simbólicos (tradicición e historia, identidad urbana, símbolo de modernización de Santa Fe, equipamientos urbanos tradicionales y de significación a nivel ciudad), de referencia y orientación (espacios típicos, ambientes tradicionales) y valores que atañan a una buena calidad de vida (tranquilidad, seguridad cotidiana, ambiente comfortable). También, se reconoce que el paisaje del barrio ha sido y es modificado<sup>ii</sup> por los procesos de transformación urbanos ligados a la edificación en altura y a la sustitución de usos; los primeros perturbando los valores ambientales (patrimoniales y paisajísticos) que el barrio posee, y no así los segundos, que resultan de acuerdo para la mayor parte de los actores involucrados. Por último, existen dentro de él tres sub-unidades de paisaje que coinciden con los sectores identificados en el análisis particularizado del tejido (Figura 4), que poseen características particulares que los diferencian de otros, y que hacen a la totalidad del objeto de estudio: límite Norte-bulevar Gálvez, interior del barrio y límite Sur-avenida L. N. Alem. Esto último, a partir de comparar la configuración del paisaje con la conformación del tejido a través de una lectura-análisis paisajística, que pone en

**Figura 7** - Resultados parciales del análisis particularizado del tejido



Fuente: Fotografías propias en base a trabajo de campo. Septiembre, 2013.

habitantes del barrio. Esto permitió conocer cuál es la visión que los diferentes grupos de actores involucrados poseen sobre el barrio y en relación a la problemática planteada.

De este análisis del paisaje surgen los siguientes resultados parciales. Se verifica que Candiotti Sur es un barrio consolidado de la ciudad de Santa Fe y posee valores ambientales (patrimoniales y paisajísticos), que son identificables tanto a través del estudio de la imagen urbana en sus diferentes categorías analíticas como también a partir del reconocimiento que hacen sobre los grupos de actores entrevistados y encuestados. Que esos valores hacen a la identidad del barrio y que deben ser preservados, sin que esto implique desconocer las dinámicas actuales de crecimiento de la ciudad.

relación las imágenes con los mapas; y así comprender el modo en que los elementos que componen el tejido hacen al paisaje como percepción de la imagen urbana (ver Figura 8).

### 3.4. Análisis de los instrumentos normativos implicados en el barrio

Como tercera y última parte del análisis urbanístico se estudió cronológicamente el corpus normativo vigente para el período de estudio en la ciudad de Santa Fe en lo que refiere a la subdivisión de la ciudad según distritos, a la regulación de usos y a la protección de elementos y ambientes de carácter patrimonial para detectar los

puntos de superposición y ambigüedad existente entre las distintas normas y que coexisten actualmente en el barrio. En tal sentido, a diferencia del método de análisis propuesto para el estudio del tejido y del paisaje del barrio, el abordaje de estudio para la normativa no se estructura según categorías analíticas, sino que considera dos aspectos en paralelo: la *cronología de los instrumentos normativos* y la *opinión de los actores involucrados* respecto al mismo.

Como parte de los resultados parciales de los instrumentos normativos se interpreta que existen superposiciones y ambigüedades entre la normativa, vigente para el periodo 2001 a 2013, para el contexto de barrio Candiotti Sur de la ciudad de Santa Fe. Esta ambigüedad y superposición en lo que respecta a la regulación de las transformaciones urbanas que atañen al barrio, contribuye a la escasez de armonía entre los procesos de consolidación y transformación urbanos; particularmente en lo que refiere a la edificación en altura y no así en las regulaciones que conciernen a la incorporación de nuevos usos comerciales y recreativos en el barrio. Esta situación dificulta la preservación de los valores ambientales que se le reconocen en Candiotti Sur ya que impiden lograr una regulación que consensue de manera armónica las modificaciones del tejido, correspondientes al crecimiento de la ciudad, y la conservación de las cualidades particulares que el barrio presenta.

Lo expuesto tiene relación sobre que las normativas que coexisten parten, algunas, de una planificación de la ciudad en términos físicos y funcionales según una mirada restringida de la ciudad, particularmente aquellas normas sancionadas bajo el régimen militar. Mientras que otras pugnan por un ordenamiento de la ciudad en base a la percepción de la imagen urbana, y contemplan aspectos del tejido y del paisaje urbanos que en numerosas ocasiones no se condicen con los lineamientos planteados en las primeras propuestas de ordenamiento urbano diseñadas para la ciudad pero que sin embargo permanecen vigentes.

### 3.5. Resultados generales del análisis urbanístico

A partir de los tres análisis particularizados es posible verificar diferentes cuestiones. Por un lado, se puede afirmar que el barrio posee características y valores ambientales particulares que deben ser preservados. Estos valores aportan a la identidad del mismo y quedan clasificados en: valores estéticos, simbólicos, de referencia y orientación y de buena calidad de vida. Se

diferencian dentro del barrio tres sectores que poseen características propias: límite Norte-bulevar Gálvez, interior del barrio y límite Sur-avenida L. N. Alem (Figura 4). Además, se detectan ambigüedades y superposiciones en la normativa vigente, para el periodo de estudio, que regulan las transformaciones en el paisaje y en el tejido urbanos del barrio: mientras que por un lado claman por la preservación de los valores ambientales (patrimoniales y paisajísticos) del barrio, por el otro habilitan las transformaciones urbanas en el mismo, de un modo que, según se considera desde el presente trabajo, perturba tales valores. A partir de lo expuesto se afirma que las transformaciones ligadas a la edificación en altura en Candiotti Sur alteran los valores ambientales que se reconocen en el barrio. Esto se debe a que el mencionado proceso no coexiste armónicamente con las características tradicionales del barrio consolidado. Son las ambigüedades y las superposiciones detectadas en la normativa lo que dificulta la convivencia armónica entre los procesos urbanos de consolidación y transformación, ya que éstas presentan discordancias y oposiciones en las maneras de ver y construir la ciudad. A esto se suma que las normativas que tienen en cuenta la visión del paisaje urbano no dejan en claro cuáles son los valores ambientales a tener en cuenta. Finalmente se puede afirmar que en Candiotti Sur existe actualmente una gran puja de intereses por invertir en un barrio con características ambientales particulares y distintivas dentro de la ciudad de Santa Fe. En esa búsqueda, generalmente regida por intereses de mercado, muchas veces no se tienen en cuenta las características y valores particulares y se implantan objetos que pretenden lograr una imagen urbana promocionada desde las entidades inmobiliarias. Así, el paisaje del barrio se convierte en representaciones de imágenes homogéneas que, al ser resultado de intereses que no consideran estas cualidades particulares, destruyen lo distintivo del barrio que fue lo que impulsó la inversión allí, dando lugar a las innumerables discusiones entre los diferentes actores, cada uno en función de intereses.

Como muestra gráfica de esta situación reflexiva se expone en la parte superior de la Figura 9 una imagen urbana tradicional del interior del barrio Candiotti Sur donde existen predomios de edificaciones de uno y dos niveles, las veredas son de dimensiones anchas (más de 3 metros), existe abundante vegetación, lo que en conjunto logran una armonía del paisaje urbano patrimonial del lugar. Sin embargo, en la parte inferior de la misma figura se puede apreciar como el mismo ambiente es impactado por la edificación en altura (para este caso de 22 niveles). Ver Figura 9.

**Figura 9** - Imagen urbana tradicional versus imagen urbana con impacto de la transformación urbana



Fuente: Fotografías propias en base a trabajo de campo. Septiembre, 2013.

#### 4. Reflexiones finales

Finalmente, el aporte del presente artículo es la posibilidad de entender a la ciudad como hecho urbano complejo que debe ser estudiado y abordado teniendo en cuenta principalmente la forma urbana, entendida a ésta no sólo como la dimensión técnica y de operación en la parcela, sino como un conjunto que hace al espacio urbano, un espacio compuesto y transformado por

múltiples actores sociales que intervienen de manera directa o indirecta modificando el tejido y el paisaje urbano de sectores de la ciudad. Es decir, se reconoce que la transformación espacial, ya sea de conservación/preservación o de transformación urbana a partir de nuevos procesos de urbanización como la edificación en altura ocurre a partir de un proceso socio-espacial, en un tiempo específico y por actores sociales, individuales o colectivos, públicos o privados que poseen necesidades e intereses particulares sobre lo urbano. Por último,

estudiar e investigar la ciudad a partir de un análisis urbanístico guiado por categorías como el paisaje o el tejido urbano y sumado un desglose de las normativas urbanas es necesario para comprender procesos espaciales. Estos cuerpos normativos, que en muchas ocasiones posibilitan determinadas transformaciones y condicionan otras sin tener en cuenta que las transformaciones habilitadas, discuten con la realidad urbana de ambientes de la ciudad como un barrio tradicional como Candiotti Sur. Se detectan contradicciones, ambigüedades y superposiciones en la normativa que, por un lado, promueve la preservación de valores ambientales, estéticos y características morfológicas tradicionales lo cual favorece la voz de los vecinos y visibiliza la historia del lugar y su simbolismo. Pero, por el otro lado, de manera simultánea, habilitan transformaciones que perturban dichos valores y benefician los intereses de empresas constructoras y corredores inmobiliarios que se ven favorecidos, además, por una coyuntura económica.

## 5. Referencias bibliográficas

- Choay, F. (Noviembre - Diciembre de 1993). Alegoría del patrimonio, monumento y monumento histórico. *Arquitectura Viva*(33).
- Collado, A. (1994). *Documento de trabajo N°2: Proyectos urbanísticos para la ciudad 1887-1927*. Santa Fe: FADU-UNL.
- Collado, A. (1999). Atlas Histórico. Interpretaciones gráficas sobre los procesos urbanos en Santa Fe. *Polis*.
- Cullen, G. (1974). *El paisaje urbano*. España: Blume y Labor.
- Fernández, R. (1991). Patrimonio: ¿Qué investigación, para qué preservación del patrimonio? *Revista de Arquitectura Sur*, 2(5).
- García Canclini, N. (1999). Los usos sociales del patrimonio cultural. En E. Aguilar Criado, *Patrimonio etnológico : nuevas perspectivas de estudio* (págs. 16-33). Andalucía.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. (J. Madariaga, Trad.) Madrid: Akal.
- Lapelle, H., López Asensio, G., & Woelflin, M. L. (Noviembre de 2011). Decimosextas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística. *El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001*. Rosario: Instituto de Investigaciones Económicas - UNR.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio* ((1ra en Español) ed.). Madrid: Capitán Swing.
- Lynch, K. (2010). *La imagen de la ciudad* (1 ed.). Barcelona, España: Gustavo Gili, SL.
- Massey, D. (2005). La filosofía y la política de la espacialidad: algunas consideraciones. En L. (. Arfuch, *Pensar este tiempo. Espacios, afectos, pertenencias*. (pág. 332). Buenos Aires : Paidós.
- Naselli, C. (1992). *De Ciudades, Formas y Paisajes*. Asunción, Paraguay : Arquna.
- Nogué, J. (Ed.). (2007). *La construcción social del paisaje*. Madrid, España: Biblioteca Nueva S.L.
- Nogué, J. (2008). Introducción: La valoración cultural del paisaje en la contemporaneidad. En J. Nogué (Ed.), *El paisaje en la cultura contemporánea* (págs. 9-24). Madrid, España: Biblioteca Nueva S.L.
- Nogué, J. (2010). El retorno al paisaje. *Enr abonar*, 123-136.
- Salvia, S. (2015). Políticas económicas, mercado mundial y acumulación de capital en la Argentina post-convertibilidad. *Revista de Economía Crítica*, 178-196.
- Sánchez de Madariaga, I. (1999). *Introducción al Urbanismo. Conceptos y métodos de la planificación urbana*. Madrid: Alianza.
- Sánchez de Madariaga, I. (2008). *Esquinas inteligentes: La ciudad y el urbanismo moderno*. Madrid: Alianza.
- Valiente, D. A., & Nardelli, M. (2014). Ficha de Cátedra: Imagen Urbana – Paisaje Urbano. Santa Fe, Argentina: Cátedra de Urbanismo 2, FADU-UNL.
- Vittori, G. J. (1997). *Santa Fe en clave*. Santa fe: BICA CEM Ltda.
- Waisman, M. (1996). El patrimonio es la construcción de la ciudad. *Summa* +(23).
- Waisman, M. (1997). El patrimonio en el tiempo. *Astrágalo*.

## Notas

<sup>i</sup> Para este caso es la figura de "Municipalidad".

<sup>ii</sup> Si bien el estudio abarca los años de 2001 a 2013, hoy, año 2017, las condiciones del barrio siguen siendo las mismas, es decir, se sigue modificando su paisaje.