

REHABITAR EL CENTRO: IDENTIFICACIÓN Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN PARA EDIFICIOS EN DESUSO DEL ÁREA CENTRAL DE SANTA FE

Ponso, Sabrina

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo – UNL

Director: Mendiando, Javier Alejandro

Codirector: Trlin, Margarita

Área: Arquitectura, Diseño y Urbanismo

Palabras claves: Revitalización urbana, Mixtura de usos, Dinámica social.

INTRODUCCIÓN

El sistema de producción de las ciudades contemporáneas, basado en los intereses de la ciudad global y la ideología capitalista, ha evidenciado disrupciones socioambientales, una intensa expansión del tejido urbano representada por los enclaves urbanos privados y la consecuente dispersión de los edificios en desuso dentro de un centro, cuya pervivencia es continuamente amenazada.

Las dificultades aumentaron con la falta de políticas urbanas y la aparición de grupos inversores de capital financiero interesados en “hacer ciudad” (Muxí, Z. 2009). Como resultado de este proceso se obtuvo una ciudad fragmentada, que posee áreas pujantes pero que, a su vez, cuenta con obstáculos para el desarrollo urbano equilibrado y socialmente justo.

Desde esta perspectiva, se plantea investigar la posible recuperación y revitalización de los hoteles abandonados, para integrarlos a la ciudad, mediante la mixtura de usos y la dinámica sociocultural del entorno con el objetivo de presentar estrategias proyectuales promoviendo así, una densidad urbana beneficiosa.

OBJETIVOS

Objetivo General: Explorar las posibles potencialidades inherentes a las puestas en valor y recuperación de los antiguos hoteles que se encuentran subutilizados o en desuso en la ciudad de Santa Fe.

Título del proyecto: Rehabitar el centro: vivienda y mixtura de usos como dinamizadores urbanos en la ciudad de Santa Fe
Instrumento: CAI+D Orientado
Año convocatoria: 2021
Organismo financiador: UNL
Director: Cabrera, Rubén Edgardo

METODOLOGÍA

Objetivos particulares y acciones realizadas:

1-Identificar y relevar edificios del área central de Santa Fe que presentan condiciones de desuso, subutilización y potencial abandono.

-Mapeo, recorrido y relevamiento de los edificios de hoteles del área central de la ciudad de Santa Fe en condiciones de abandono o desuso. Análisis de los hoteles subutilizados en el contexto urbano de la Ciudad 30 de Santa Fe, con el fin de reflexionar sobre las estrategias de regeneración urbana. Para ello se consultaron los sitios web del INDEC y el portal de estadísticas del Gobierno de la provincia.

2-Generar aportes al conocimiento actual sobre estrategias de revitalización urbana y ofrecer directrices que contribuyan al desarrollo sostenible, a la conservación del patrimonio edificado, la mejora energética, la accesibilidad universal y la reutilización creativa.

-Desarrollo de búsqueda y selección bibliográfica, estudio de material bibliográfico, publicaciones, artículos y producciones académicas.

-Relevamiento y sistematización de estudios e investigaciones que se constituyen en antecedentes para nuestro objeto de estudio.

3-Considerar cómo la rehabilitación puede mejorar la sostenibilidad y la resiliencia del centro de Santa Fe, tanto en términos ambientales como sociales.

4-Comprender cómo podemos diseñar los edificios en desuso para que se ajusten a las necesidades cambiantes de las personas, asignándole al espacio público un rol fundamental.

5-Explorar y proponer alternativas programáticas y conceptuales en clave de mixtura de usos, de potencialización del espacio público, de consolidación de estrategias ambientales en el sector y de la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Acciones programadas: A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos 3 y 4 se emprenderá una exploración de las demandas emergentes. Se estudiará los tipos de usos, apropiaciones e interacciones en diversas escalas de proximidad, una directa referida a posibles usos de las estructuras desocupadas, una intermedia que considere las relaciones entre los edificios abandonados y su entorno próximo y una tercera que considere las apropiaciones y vínculos que se producen entre estos edificios abandonados y la trama urbana.

La participación en actividades formativas relevantes, como jornadas, seminarios y workshop organizados por el CAID, desempeñará un rol esencial en la ampliación de las bases conceptuales y metodológicas de la investigación. Esto garantizará el acceso a conocimientos actualizados y la posibilidad de establecer vínculos con especialistas y profesionales del campo. Posteriormente, un análisis crítico de la información recopilada y estudiada permitirá identificar oportunidades y desafíos, a partir de los cuales se extraerán conclusiones. El resultado final de este proceso culminará en la formulación de estrategias de acción concretas y viables para abordar la problemática en el centro de Santa Fe. Estas estrategias estarán sólidamente fundamentadas en el análisis previo y buscarán ofrecer soluciones efectivas y realistas para el contexto en cuestión

Vacíos construidos



Como se mencionó anteriormente, la progresiva dinámica de subutilización, cancelación de su mixtura de actividades y progresivo deterioro de ciertas áreas del centro de la ciudad de Santa Fe comprendió ciertas variables que llevaron a su condición actual. Focalizando este hecho sobre la ocupación hotelera se concluyó que ha disminuido considerablemente en comparación con años anteriores debido a varios factores. Por un lado, la reducción en cantidad de visitantes en la provincia y la disminución de la actividad económica en turismo, afectando tanto al turismo interno como al receptivo y; por otro lado, la falta de estrategias de promoción en comparación con la competencia regional. Como resultado de esta confluencia de dinámicas, los hoteles concentrados en el centro de la ciudad se encuentran vacíos la mayor parte del año y muchos de ellos acaban cerrando sus puertas.

El panorama actual de las ciudades se caracteriza por una centralización sin centralidad, una renuncia a la diversidad funcional y humana, que desembocan en una disolución de lo urbano en una mera urbanización (Jacobs, J 1961). El centro de Santa Fe, monopolizado casi por completo por el sector administrativo en el área fundacional y el comercial concentrado principalmente sobre la peatonal San Martín generan un sometimiento a los imperativos del mercado, produciendo núcleos históricos en los que la tradición multifuncional ha sido reemplazada por una prevalencia de servicios. Existe así, una apropiación de este sector donde las calles sirven para ir y volver del trabajo y cuando se peatonaliza una de ellas, sirve como centro comercial, potenciando la idea de ocio relacionada al consumo por sobre el espacio público o actividades al aire libre. Una vez que estas actividades finalizan, el sector apaga las dinámicas de vitalidad y reproduce una lógica de ausencia y abandono.

Siguiendo este modelo de desarrollo, la consecuente disminución del turismo y la frecuente migración hacia la periferia, generan espacios tanto construidos como vacíos sin ninguna actividad definida o, en el mejor de los casos (para no decir el peor), se utilizan para estacionamientos, por lo que carecen de identidad, cultura y habitabilidad, encontrándose abandonados y deteriorados. Esta situación, no da lugar a la continuidad en la articulación de la ciudad, como tampoco propicia mejorar el tejido social con su entorno.

Poder reutilizar o reciclar estos edificios, interviniendo el medio construido por sobre el vacío, en vez de seguir construyendo y expandiendo la mancha urbana incluye un enfoque de sostenibilidad y renovación urbana.

Diversidad social

El sistema sociopolítico se caracteriza por la centralización del poder sobre unos pocos, lo cual obstaculiza que la sociedad experimente la sensación de apropiación del espacio que habita. Las ciudades contemporáneas, cada vez más genéricas e impersonales, desalientan la conexión con el entorno, transformando la dinámica colectiva en estrategias individuales de supervivencia.

Jane Jacobs, enfatiza que la planificación urbana debe centrarse en la experiencia cotidiana y en las necesidades de las personas. La experiencia de la ciudad desde las diversidades, utilizando la planificación para incorporar variedad y no para crear falsas homogeneidades.

Cuando la población se ve excluida de los procesos de transformación espacial, se genera un tipo de producción del espacio que no sólo es ajeno, sino que promueve relaciones humanas distintas, dificultando la participación efectiva en la transformación paisajística. En este sentido, la participación ciudadana debe ser reconocida como un elemento crucial que puede dinamizar o incluso desafiar las prácticas urbanísticas tradicionales y el ordenamiento territorial. Es, sin duda, una herramienta técnica de suma importancia que proporciona valiosa información y desempeña un papel fundamental en la toma de decisiones. Esta participación

es esencial para configurar un marco urbano que responda adecuadamente a las necesidades colectivas, evitando caer en el mero decisionismo administrativo que impone a la ciudadanía modelos que son ajenos a sus necesidades reales.

En el marco de dicha investigación, resulta evidente que la revitalización de estos lugares pasa por involucrar a la comunidad en su transformación. Participar activamente en la remodelación de su entorno, potencia la diversidad sociocultural y genera un sentido de pertenencia y apropiación, vital para el posterior éxito del proyecto.

CONCLUSION

Como menciona Fernando Carrión (Carrión Mena, F. 2013), la lógica del monumento sin historia o del patrimonio sin sociedad es una realidad que no puede seguir siendo aceptada y que debe ser superada. No debemos vaciar la memoria de historia sino, por lo contrario, sumarle todos los tiempos, incluso el sentido de futuro y distribuirla equilibradamente en la sociedad. Para ello es imprescindible construir un proyecto colectivo del patrimonio y los vacíos construidos desarrollando visiones integrales y multidisciplinarias.

La efectiva recuperación y revitalización de edificios abandonados radica en su capacidad para integrarse, mediante la mixtura de usos, con la dinámica social, cultural y económica del entorno, entrelazando los pasos de la gente para generar beneficios significativos. Para esto, los edificios serán los sitios que sostengan y emplacen a la comunidad, que puedan generar lazos, tramar relaciones que detonen la identidad local y situaciones que conmuevan condiciones presentes. Es necesario que se aprovechen los recursos inmediatos existentes, reapropiándose de la ciudad construida y apostando por nuevas estrategias que gestionen el espacio urbano poroso al que ahora nos enfrentamos. La participación permitirá una perspectiva social y política en la que se pongan en juego otros modos de hacer ciudad, defendiendo los principios de la participación, el derecho a la permanencia, la defensa del espacio público y comunitario y el patrimonio cultural.



Figura 1. Identificación de hoteles en zona de estudio. Elaboración propia

Hoteles	Estado actual	Año de construcción	Período	Uso actual	Patrimonio de Santa Fe	Tipo de protección
Antiguo Hotel España	Desuso	1910	Liberal	-	Si	Parcial
Hotel Plaza	Subutilizado	1925	Integración Nacional	Galería comercial	Si	Integral
Ritz Hotel	Desuso	1928	Integración Nacional	-	Si	Integral
Hotel Corrientes	Desuso	1995	Contemporáneo	-	-	-

Figura 2. Categorización de hoteles abandonados y subutilizados. Elaboración propia

En la búsqueda de escenarios urbanos sostenibles, inclusivos y seguros, se focalizó el análisis en el sector denominado "Ciudad 30", comprendida entre las calles Urquiza al oeste, Suipacha al norte, General López al sur y Rivadavia y 27 de Febrero al este. Ciudad 30 ha sido determinada mediante la Ordenanza 12720 aprobada en agosto de 2020 que tiene por objeto el diseño e implementación de una serie de medidas tendientes a reorganizar la movilidad, y de esta manera, revitalizar la dimensión humana del área central de la ciudad. A partir de la lectura y análisis de material bibliográfico, el relevamiento del sector y la comprensión del contexto histórico y cultural de la ciudad se establecen categorías de identificación de los hoteles con las cuales objetivar el problema. Para esto se acudió al "Inventario 200 obras del patrimonio arquitectónico de Santa Fe" y la ordenanza N° 12784 "Preservación del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz". Eso alimentó algunas estrategias con las que se podrían llevar a cabo intenciones proyectuales como la posible restauración, recuperación y consiguiente puesta en valor de los edificios patrimoniales; la reutilización adaptativa de los edificios, teniendo en cuenta el reciclaje del espacio construido y su refuncionalización. Además, con el objetivo de vincular los hoteles, de carácter privado, y el inmediato espacio público se manifiesta una mixtura de usos en sus diferentes niveles con la particularidad de que su planta baja será de acceso público, generado así una intervención dentro del lote pero que tiene un impacto por fuera.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

- Carrión Mena, F.** 2013. Urbicidio o la producción del olvido. Observatorio cultural,25. Santiago, Chile.
- Rojas, E.** 2004. Volver al centro: la recuperación de áreas centrales urbanas. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington D.C. EEUU.
- Jacobs, J.** 1961. Muerte y vida de las grandes ciudades. Capitán Swing Libros, S.L. Madrid.
- Muxí, Z.** 2009. La arquitectura de la ciudad Global. Nobuko. Buenos Aires.
- Reinante, C., Bessone, M., Bournissent, S., Collado, A.** 2020. Inventario: 200 obras del patrimonio arquitectónico de Santa Fe. Ediciones UNL.