

ARQ. HUGO STORERO ■
PROFESOR,
FADU/UNL

La ciudad de Santa Fe se ha convertido en escenario de variados debates y discusiones, por los conflictos que presenta y por su pérdida de gravitación en el contexto regional. El rol que alguna vez la caracterizó, como potente capital de provincia central, parece hoy diluirse en un confuso perfil, del cual sólo emerge su actividad administrativa. Quedan retrasadas decisiones que reubiquen a Santa Fe en su potencialidad de convertirse en un atractivo nodo de escala regional.

Por la estratégica situación geográfica en la que se emplaza, por su categoría de ciudad Capital, centro gubernamental, administrativo y bursátil, y sobre todo por su configuración como polo de desarrollo científico-tecnológico (Universidad Nacional del Litoral, Universidad Tecnológica Nacional, Universidad Católica Argentina, Parque Tecnológico de CERIDE e INTEC e Institutos de Investigación), se torna imprescindible redoblar nuestros esfuerzos en pos de definir estrategias de acción y propuestas que posibiliten el desarrollo de tales cualidades; otorgando un nuevo rol que distinga a la ciudad que en el transcurso de los últimos años ha perdido progresivamente su identidad, sufriendo la anomia propia de quienes han sido desprendidos de sus orígenes.



OPTIMIZACION DE RECURSOS PUBLICOS

La iniciativa de llevar adelante una propuesta de optimización de los Recursos Espaciales Nacionales insertos en el ejido de la ciudad se fundamenta en las imperantes necesidades actuales de hacer eficiente el gasto público y en la búsqueda de posibilidades para crear nuevos espacios funcionales con recursos genuinos.

Estas operaciones de redistribución, relocalización y refuncionalización apelan a su vez a generar progresivamente un sistema de organismos, reparticiones e instituciones públicas, ordenado y referenciable dentro de la trama urbana de nuestra ciudad.

En primera instancia y como disparadores de este emprendimiento se recuperaron numerosos trabajos de investigación (enmarcados en dicha temática) realizados dentro del ámbito académico de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la UNL, y se llevaron a cabo tareas de relevamiento para verificar la hipótesis de *asistematización* que sufre el cúmulo de inmuebles nacionales (entre ellos propios y alquilados) que se emplazan en Santa Fe capital.

Confirmada aquella primera hipótesis, se confecciona un fichaje para el cual se seleccionan obras edilicias de diversa envergadura que conforman el patrimonio nacional dentro de la ciudad

y otros inmuebles que el mismo Estado alquila para la instalación de algunas de sus reparticiones u organismos.

La selección se lleva a cabo con fines tanto cuantitativos como cualitativos de manera que este proyecto no se agote en sí mismo, sino que su principal destino sea el de delinear futuras intervenciones en esta dirección, ya que si bien aquí se hace hincapié en un grupo de operaciones que se definen como primordiales, deja predeterminadas líneas estratégicas a desarrollar en futuras propuestas.

En base a los datos recabados se lleva adelante un diagnóstico que, a través de diagramaciones, clasificaciones y cuantificaciones, vuelca las premisas para el desarrollo de la propuesta.

Dicha propuesta (como se observará en la presente publicación) no es concluyente, se trata más bien del proyecto motor que impulsa las propuestas sucesivas y promueve su enriquecimiento con nuevos aportes constructivos.

El planteo se ha elaborado tomando como caso testigo la Ciudad de Santa Fe, pero se considera que en su continuidad debe ampliarse la escala de intervención a otras ciudades del contexto provincial, a los efectos de articular una acción de mayor impacto con el objetivo de una mejor utilización de los bienes del Estado.

Análisis



La tarea de relevamiento se procesó en 42 fichas síntesis, metodología adoptada con el propósito de ofrecer una aproximación más acotada, sencilla y directa del espectro general de intervención, lo cual no implica que aquí se exprese la totalidad del estudio, es más bien su condensación, pues se cuenta con la confección de fichas particulares para profundizar el estudio.

En dicha metodología se incorporan datos generales para la identificación de la obra e ítems de clasificación. (Fig. 1)

Tales ítems apuntan a presentar la situación actual del inmueble en cuatro puntos fundamentales:

- Estado de dominio: si se encuentra dentro del patrimonio nacional o se trata de un inmueble alquilado.
- Estado de conservación: clasificación general del estado de sus elementos constituyentes, ej: cimientos, cerramientos, cielorrasos, solados, terminaciones, etc.
- Escala patrimonio-arquitectónica: comprendida en los cánones de su valor como patrimonio histórico de la ciudad a tener en cuenta tanto para su conservación, refuncionalización, etc., como para estimar el significado de su presencia dentro de la memoria colectiva de la ciudad (10 como máximo nivel de escala a 1 como mínimo).
- Nivel de sustentabilidad: se refiere a sus potencialidades y posibilidades (entendidas tanto en montos de inversión como en la importancia de su conservación o restitución al sistema público por su valor patrimonial) para su utilización inmediata o mediata. Este ítem articula y conjuga los anteriores en un correlato numérico que nos aproxima a la viabilidad de una propuesta posterior (3 máximo a 1 mínimo).

Fig. 1
Ejemplo Ficha Síntesis.

<p>DENOMINACION: Correo Central</p> <p>UBICACION: Av. 27 de Febrero 2331</p> <p>USO ACTUAL: Correo Argentino API Radio Nacional</p>	
<p>ESTADO DE CONSERVACION: regular</p> <p>**NIVEL DE SUSTENTABILIDAD: 3</p>	<p>ESC. PATRIM.- ARQ.: 10</p>
<p>ESTADO DE DOMINIO: Propio <input checked="" type="checkbox"/> Alquilado <input type="checkbox"/></p>	

Diagnóstico

Presentado el análisis general de situación se propone diagnosticarlo a través de una matriz DAFO.

Debilidades

- asistematización · en el espectro físico
- en el espectro funcional
- en el aspecto económico
- falta de referenciación

Amenazas

- ineficiencia en el uso de los recursos públicos
- dominios informales
- subocupaciones
- desusos

Fortalezas

- potencialidades como sistema
- impronta reconocible

Oportunidades

- redireccionamiento de recursos económicos
- articulación de funciones
- consolidación de dominios

La principal debilidad que se presenta en el plano analizado, la llamada asistematización, se ha dado por múltiples factores superpuestos con el devenir del tiempo. Se trata de un proceso de sustituciones, reformulaciones y creación de organismos que el Estado nacional ha variado progresivamente (por extinción de servicios que antes prestaba, por desdoblamiento o unificación de funciones, etc.) reflejado en sus estructuras espaciales, por ello observamos discontinuidades y rupturas en los procesos de ocupación.

Las amenazas producidas en tales casos como la ineficiencia en el uso de recursos públicos (en concepto de pago de alquileres, subocupación o desuso de inmuebles preexistentes) nos vuelcan en una pérdida continua de recursos genuinos que pudiesen tornarse inversiones productivas en el caso de un replanteo de la situación.

Existe un factor sumamente conflictivo dentro de las amenazas expuestas en la matriz, el de los dominios informales que por causa o efecto de esta asistematización -en el espectro funcional- se observan cada vez con más frecuencia (es el caso de los inmuebles a préstamo a favor de la Provincia o en *procesos de desafectación*), extendiendo mayores problemáticas de planificación y estructuración de recursos espaciales a la esfera provincial y/o municipal.



Propuestas

Propuesta 1

Optimización y sistematización de los recursos espaciales nacionales

Cuadros de Relación

Definiremos a continuación, en cuadros de resumen cuánticos, la situación hasta aquí desarrollada.

De tal manera podremos visualizar las posibilidades y alcances de la fase propositiva. (Cuadro 1 y Cuadro 2)

Fase de Reubicación

Por lo expuesto hasta aquí, verificamos la necesidad de recrear los paquetes funcionales existentes de manera tal de poder ubicarlos adecuadamente en las preexistencias sin afectar el óptimo y efectivo desempeño de sus actividades.

Aquí se configuran las necesidades de intervención inmediata (operaciones de traslado, de ejecución posible con inversiones mínimas que consisten en tareas de refacción, restauración básica y/o equipamiento).

Las fortalezas del patrimonio inmobiliario de la Nación residen tanto en los sitios de emplazamiento de las obras como en sus escalas (grandes superficies) y con el incuestionable valor arquitectónico que ostentan muchas de ellas. Tales características conllevan a reconocer posibilitantes fehacientes de recrear un sistema espacial reconocible y aprehensible, por ende efectivo.

Las oportunidades que el patrimonio inmobiliario existente, al replantearse como sistema, nos ofrece son altamente significantes en el contexto socioeconómico actual.

La propuesta es a su vez un aporte para revertir el proceso de extinción de la memoria colectiva, recuperando y reinsertando a la cotidianeidad obras del patrimonio, puesto que permitir la pérdida de elementos que escribieron nuestra historia es permitir que se sustraiga un tramo de nuestra memoria, aquella que nos otorga identidad y sentido ciudadano.

Asumidas las problemáticas del estado actual, se presenta la necesidad de plantear propuestas abiertas (plausibles de modificarse y/o enriquecerse) sobre cuatro dimensiones:

Funciones a reubicar

Cuadro 1

Inmueble / Función	Sup. Total aprox. en m ²	Sup. en Uso aprox. en m ²	Cantidad Personal	Valor Relativo de Tasac. de inmuebles propios en \$	Monitoreo Aprox. Alquiler Anual	Escala Patrimonial	Total m ²
ADUANA DE SANTA FE. Ficha N° 08. Correo Internacional / Aduana.	2000	180	3	1600000		10	1750
ADUANA DE SANTA FE. Ficha N° 08. COMFER.		70	1				
AFIP. Ficha N° 35 y 36. DGI.	3500	3500	300		300000		
ADUANA. Ficha N° 40.	700	700	50				
EDIF. De alquiler. Ficha N° 34. PAMI Filial Santa Fe.	2000	2000	120		90000		
PAMI. Ficha N° 19. Archivo.	500	500	2	250000			
LOCAL DE ALQUILER. Ficha N° 37. Comisión Nacional de Comunicaciones.	115	100	2		12000		15
LOCAL DE ALQUILER. Ficha N° 38. Comisión Nacional de Pensiones Asistenciales.	70	50	2		8400		20
TELAM. Ficha N° 26.	38	38	2	40000			
Totales	8923	7138	482	1890000	410400		1785



Correo Central de Santa Fe.

Propuesta de reubicación (Cuadro 3)

En el esquema planteado se contempla la necesidad de trasladar el paquete provincial que conforma la Administración Provincial de Impuestos (API), ubicada hoy en el edificio del Correo Central a Casa Hume (inmueble ya incluido en peticiones de desafectación emitidas por la provincia), para evitar el pago al cual se encuentra sujeto en concepto de alquiler a la Nación. De tal modo se afianzaría un polo funcional netamente provincial conformado por el actual Registro Civil, la Ex Casa del Gerente del FFCC Santa Fe (destinada al Museo Ferroviario) y la citada Casa Hume.

Esta operación proveerá la correcta disposición de los paquetes funcionales de la AFIP y Aduana que necesitan de superficie en planta baja para atención directa al público, sectores de acceso electrónico, etc. Resulta entonces un excedente de 1.200 m² que se redistribuirán como posibilitantes de expansiones.

Potencialidades a mediano plazo

El contexto que se prefigura con el planteo expresado en el último cuadro nos proyecta ya la visualización de un sistema, y como tal ha de tener la versatilidad suficiente para modificarse con el transcurso del tiempo adaptándose a las exigencias de las funciones que alberga.

Por esta razón, los sitios propuestos en la reubicación ofrecen las siguientes alternativas futuras:

- Filial PAMI y Comisión Nacional de Pensiones Asistenciales: posible expansión con el adecuado completamiento de la PA del Ex.Edif. de la Aduana Nacional (sup. básica estimada 600m²).
- AFIP y Aduana Nacional: dispondrán de 1.000m² existentes para futuras expansiones funcionales. La ocupación completa del Edif. plantea la factibilidad de su recuperación, mantenimiento o construcción de futuras ampliaciones.
- COMFER, TELAM y la Comisión Nacional de Comunicaciones: conformarán un paquete polinodal junto a Radio Nacional; podrán coordinar gestiones y proyectos en el área comunicacional que los ocupa.

Maximización del sistema

Se prevería un presupuesto para dos años consecutivos con idénticos fondos a los asignados para el corriente año en concepto de alquileres, de manera de disponer de los mismos a través de una programación financiera para las tareas de ampliación, equipamiento u optimización del conjunto edilicio que configurará el nuevo sistema.

Posibles destinos

Inmueble / Función	Sup. Total aprox. en m ²	Sup. en Uso aprox. en m ²	Cantidad Personal	Valor Relativo de Tasac. de inmuebles propios en \$	Valor de Alquiler	Escala Patrimonial	Total m ²
CORREO CENTRAL. Ficha N° 25. Correo Argentino.	7350	2950	40	75,40 %		10	4400
CORREO CENTRAL. Ficha N° 25. A.PI.	1200	1200	180	12,30 %	pago de Pcia a Nación	10	
CORREO CENTRAL. Ficha N° 25. Comisión Nacional de Comunicaciones.	200	200	2	2,05 %		10	
CORREO CENTRAL. Ficha N° 25. Radio Nacional.	1000	700	26	10,25 %		10	300
Subtotal	9750	5050	248	9500000			4700
ADUANA DE SANTA FE. Ficha N° 08. Correo Internacional / Aduana / COMFER	2000	250	4	1600000		10	1750
Subtotal	2000	250	4	1600000			1750
CASA GRTE. FFCC STA FE. Ficha N° 04. Ministerio de Trabajo de la Prov.	640	0		600000		10	640
CASA HUME. Ficha N° 01. Museo Ferroviario.	1600	750	3	2200000		10	850
Subtotal	2240	750	2	2800000			1490
PAMI. Ficha N° 19. Archivo.	500	500	2	250000			
TELAM. Ficha N° 26.	38	38		40000			
ADM. SALA DE MAQ. FFCC. Ficha N° 27.	200	0		80000		9	200
Subtotal	738	538		370000			200
Totales	14728	6588		14270000			8140

Propuesta de reubicación

Paquete / Función	Sup. Necesaria aprox. en m ²	Objeto Destino	Sup. Vacante en Obj. Dest. en m ²	Sup. a utilizar en Objeto Destino
AFIP y Aduana Nacional.	4200	Correo Central	4700	4400
TELAM y Comisión Nacional de Comunicaciones.	200	Correo Central	300	200
COMFER.	100	Correo Central	100	100
Filial PAMI y Comisión Nacional de Pensiones Asistenciales.	2000	Aduana Nacional	2000	2000
Archivo PAMI.	600	Archivo Pami	600	600
Totales	7100		7300	7300

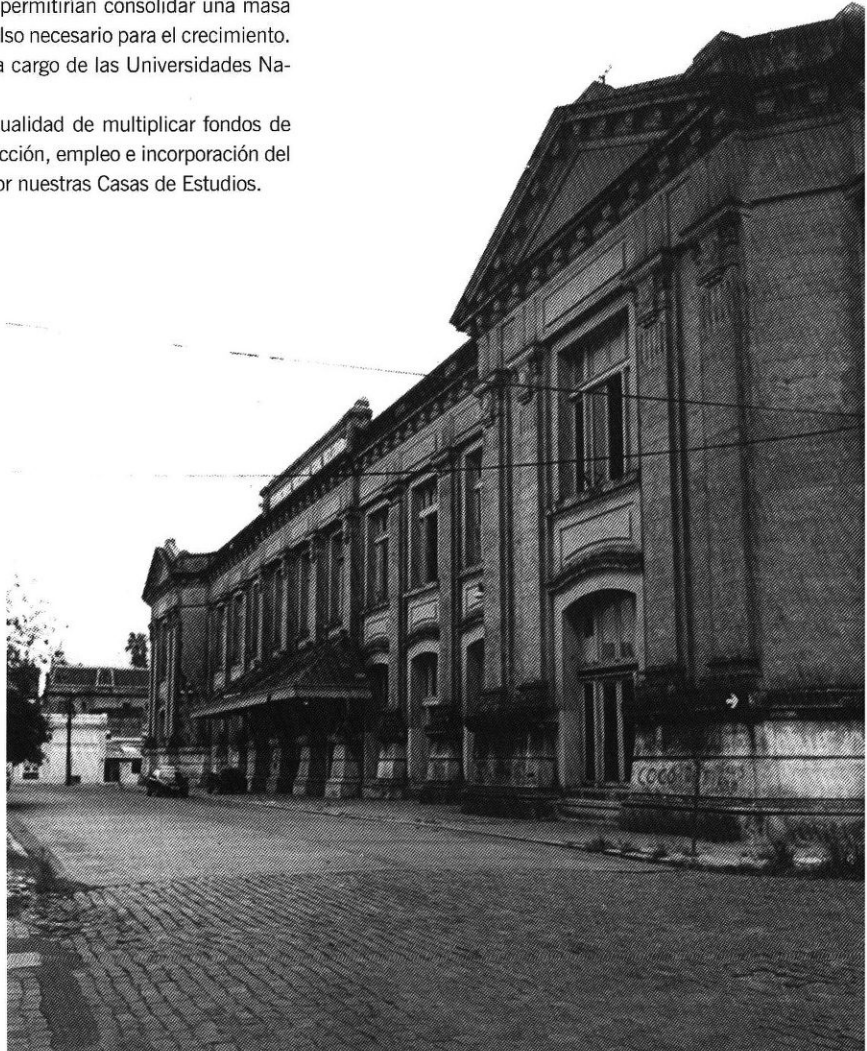
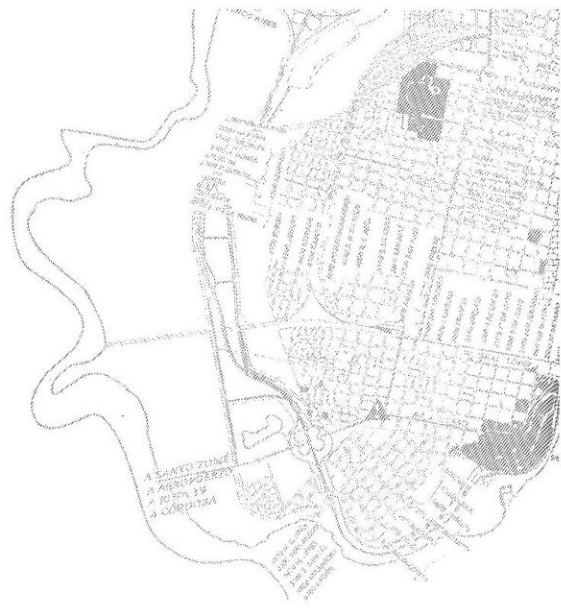
Propuesta 2

Creación del fondo para la producción y el empleo

A partir del tercer año de la implementación de la primera propuesta se pondría en marcha un sistema de concursos de proyectos de innovación tecnológica y/o sustitución de importaciones para empresas a radicarse en Santa Fe capital, que a través de inversiones mixtas conforme una herramienta para el desarrollo tecnológico productivo y la generación de empleo.

- Los Fondos provendrán de los ahorros que en materia de alquileres se realizaron por la reubicación de los Organismos Públicos y que en diez años representarán aproximadamente \$ 4.104.000. Este Fondo en el futuro podría contar con otras fuentes que permitirían consolidar una masa crítica que otorgue el impulso necesario para el crecimiento.
- La administración estará a cargo de las Universidades Nacionales y el Municipio.

Esta propuesta posee la cualidad de multiplicar fondos de inversión, niveles de producción, empleo e incorporación del conocimiento producido por nuestras Casas de Estudios.



Estación Ferrocarril Gral. Belgrano, Santa Fe.



Juzgado Federal, Santa Fe.

Propuesta 3

Consolidación de estados de dominio a favor de la provincia de Santa Fe

Inmuebles involucrados:

- Ex Administración del FFCC Santa Fe, hoy Registro Civil de la Provincia (se encuentra en proceso de desafectación).
- Casa Hume, futuro destino de la Administración Provincial de Impuestos.
- Casa del Gerente del FFCC Santa Fe, destinada a albergar el Museo Ferroviario que hoy se encuentra en una sección de Casa Hume.
- Casa de los Aldao, Patrimonio Histórico Nacional, inmueble expropiado con el fin de ceder el ámbito para el desempeño de la Junta Provincial de Estudios Históricos (mas el edificio continúa siendo de propiedad del Estado Nacional).
- Elevadores de Granos de Puerto Santa Fe, cedidos en Uso y Goce, diferenciados del resto del predio, no son aún propiedad de la Provincia.
- Estación del FFCC Santa Fe -Estación Belgrano- un edificio anclado firmemente en la memoria colectiva santafesina, que actualmente se encuentra en grave estado de degradación y es pertinente que la Provincia (damnificado directo), consolidando propiedad sobre el inmueble, conduzca de inmediato propuestas para su rescate como patrimonio histórico.
- Cabinés de Guardabarreras y pequeñas estaciones: es necesaria la consolidación de su dominio puesto que se trata

- de inmuebles esparcidos en diversas áreas de la ciudad, que no han sido reutilizados y poseen la cualidad de insertarse dentro de sectores que necesitan asistencia barrial e inclusive pueden funcionar como catalizadores propositivos de sus vecinos.
- Terrenos excedentes de la superficie operativa del Ejército Argentino.
- Terrenos desafectados de sus funciones originales caso Ex-Cierre Norte de la Ciudad.
- Inmuebles que quedarían vacantes con la ejecución de la sistematización de los Organismos Nacionales: Archivo PAMI; TELAM, Administración del Predio de la Sala de Máquinas del FFCC Santa Fe, entre otros.

Esta propuesta es factible teniendo en cuenta la oportunidad que poseemos los santafesinos de establecer un acuerdo por la cesión de los derechos de estos inmuebles, ya que el Estado de la Provincia de Santa Fe es acreedor del Estado Nacional por un monto aproximado de \$ 340.000.000 por lo cual la compensación de la deuda por inmuebles sería una alternativa oportuna por los beneficios que traería a la Provincia dejar de drenar el pago de alquileres a privados, la consolidación de los dominios y el cobro de parte de la deuda que en las actuales circunstancias resulta incierto que se realice en forma inmediata. Por otra parte, señalamos que esta operación de canje de deuda por inmuebles y/o terrenos representa una parte menor del monto total.



Casa Hume, actual Registro Civil de la Provincia de Santa Fe.

Casa del Gerente del FFCC Santa Fe.



Propuesta 4

Lineamientos de acción progresiva

Siendo conscientes de que gran parte de los conflictos urbanos se producen por la falta de planificación, planes de intervención o estrategias de acción, es que en esta propuesta direccionamos la mirada a aquellos focos de degradación, ocupación precaria o desocupación, incompletos o irresueltos que necesitan replantearse a futuro para evitar su degradación irreversible.

1. Completamiento del Parque Tecnológico CERIDE - INTEC
2. Recreación de un Polo Ferroviario: en la Estación del Ex FFCC Central -Estación Mitre-, consiste en la consolidación de un área que mantenga viva la memoria de aquella actividad de transporte y producción que tanto benefició a nuestra región. Se concentrarían allí las existentes actividades del Club Ferroviario, Museo Birri, etc., a las cuales se han de sumar muestras itinerantes de otros casos en la región o el país, actividades aleatorias al aire libre.
Los intercambios de experiencias y exploración de vivencias que han de producirse generarían un rico fenómeno a nivel existencial, además del mantenimiento del predio con el fin de promover futuras reactivaciones del sistema.
3. Proyectos de construcción de viviendas, centros comunitarios y de asistencia, parques tradicionales y parques temáticos en los terrenos vacantes (sistemas de apropiación planificada).
4. Cinturón periurbano para la producción no-contaminante: iniciar la consolidación de los emprendimientos frutihortícolas emplazados en el borde norte de la ciudad, determinando para tal fin sectores de los terrenos excedentes del Ejército y a su vez delineando entre ellos áreas en las que la ciudad encuentre vías de expansión y continuidad hacia el norte.

Conclusiones

Recuperar la identidad a través de la puesta en valor de numerosos edificios que recomponen tramos de la memoria santafesina deja de ser una utopía si no lo visualizamos como una aspiración aislada del resto de las necesidades de una ciudad para realizarse como tal.

Reconstruir una mirada sistemática frente a recursos existentes y potenciarla con una propuesta viable, que se sustente social y económicamente, maximiza sus posibilidades de concreción.

El presente abstract del trabajo realizado desea plasmar brevemente estos objetivos primordiales que impulsaron y dirigieron el desarrollo de las propuestas. ■



Universidad Nacional del Litoral

Sede de la Dirección Nacional de Vialidad, Santa Fe.

