

Reforma del Plan Director de Santo Tomé

TALLER de PROFESIONALES

Realizado entre el 12 de febrero de 2026 y el 20 de marzo de 2026. El CAUD1 convocó a una jornada de trabajo en su sede el día 12 de febrero de 2026 que culminó en la elaboración del presente documento de trabajo, que tuvo como objetivo generar un espacio de debate institucional, promover el intercambio de miradas entre colegas y construir un aporte colectivo que es elevado a consideración del Ejecutivo Municipal. El mismo busca canalizar y acompañar las inquietudes de la matrícula, fortaleciendo el rol del Colegio como interlocutor técnico en las políticas públicas vinculadas al desarrollo urbano y territorial.

La actividad fue organizada por la Gestión Territorial del CAUD1, Nodo Costa, a cargo de la Arq. Melisa Vazquez, y contó con la moderación de las Arqs. María Laura Bertuzzi y María Victoria Alconchel y la coordinación de la Arq. Patricia Hain, desde el área de Gestión Territorial del CAUD1.

Se tomaron como base de este informe los documentos que la Municipalidad de Santo Tomé y puso a disposición para la realización de este documento:

St Pres REFORMA PLAN DIRECTOR 1er jornada.pdf
 St Pres REFORMA PLAN DIRECTOR 2da jornada.pdf
 St Pres REFORMA PLAN DIRECTOR 3er jornada.pdf

Además se consideraron los documentos aportados por los profesionales:

Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Arq. Marcos Fernández.

Los documentos aportados por los profesionales intervinientes en la jornada del 12 de febrero son corresponden a los arq. Francisco Gauna, Marcos Fernández (2) y Melisa Vázquez (Minuta síntesis reunión 19 de noviembre 2025)

1. Objetivos

Formalizar un intercambio entre los profesionales que trabajan en la ciudad de Santo Tomé apuntado a

conocer su opinión sobre la propuesta general de reforma del plan director
 establecer los aspectos más relevantes derivados del mismo respecto del ejercicio profesional en la ciudad (principales dificultades)
 proponer una vía de interacción eficiente entre los profesionales y el municipio

2. Organización de la jornada

2.a Intercambio entre los profesionales presentes respecto de la propuesta general de reforma del plan. 20 minutos

2.b Intercambio entre los profesionales respecto de temas o problemas que no han sido abordados por el mismo y de temas o problemas que ameritan una ampliación. 20 minutos

2.c Intercambio entre los presentes en relación a determinaciones del plan que afectan al ejercicio de la profesión en términos negativos. 30 minutos

2d Propuesta de interacción con el municipio (de qué manera se canalizarán las actuales preocupaciones y cómo se comunicarán los avances a la comunidad profesional) 30 minutos

3. Elaboración de un documento síntesis de la jornada. Se establecerá el modo de acceso de los colegas al mismo y la capitalización de sus aportes, así como la modalidad de presentación al municipio.

4. Consideraciones importantes

EJES DEL PLAN

IDENTIDAD ciudadana

ROL territorial

GESTIÓN urbana

MARCO NORMATIVO para la regulación de:

- Suelo
- Usos
- Densidades
- Movilidad
- Espacio público
- Infraestructura y equipamiento
- Protección del patrimonio
- Ambiente y sostenibilidad

Coordinando ACCIONES y PLANES de mediano–largo

INDICADORES RELACIONADOS A LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

DENSIDAD SOSTENIBLE

La ciudad de Santo Tomé tiene hoy una baja densidad poblacional y edilicia que corresponde a su proceso histórico y al resultado de sus procesos y decisiones urbanas. La **determinación de la densidad sostenible** (ambiental y económicamente) es un dato necesario para los profesionales (dónde y qué construir) y se vincula a diferentes opciones de urbanización.

MOVILIDAD

Uno de los principales motores de la reforma del plan es la presencia de una gran infraestructura de movilidad: la ampliación del puente Santo Tomé – Santa Fe. Esta obra implica (en su tramo urbano) la priorización de la movilidad peatonal urbana y también el reordenamiento vehicular derivado del flujo vinculado al puente. Esta reorganización de la centralidad de la ciudad, su conectividad interior y de los flujos pasantes tiene consecuencias en el espacio público y el espacio privado. El **proyecto de movilidad** (en todas sus modalidades) es un dato necesario para los profesionales de la construcción

RIESGO HÍDRICO

Por su condición entre cuerpos de agua, la ciudad está expuesta al riesgo hídrico (Ley Provincial N° 11.730 / Áreas de Riesgo Hídrico). La determinación de **usos posibles y capacidad de carga de esos sectores** de las **zonas I, II y III** en la ciudad es un dato necesario para los profesionales de la construcción, directamente vinculado al uso del suelo y a los componentes ambientales de la ciudad. Otro dato importante es la determinación de la línea de ribera.

INFRAESTRUCTURA

Los servicios de red (agua, cloaca, electricidad) entre otros constituyen un requerimiento específico del ámbito urbano. La **capacidad de carga de la ciudad**, sus posibilidades de brindar esos servicios son un dato necesario para el proyecto arquitectónico y urbano

ESPACIO PÚBLICO

Los espacios públicos y los espacios públicos de cercanía, con condiciones ambientales adecuadas al cambio climático y al enfriamiento – morigeración de las islas de calor- de las áreas urbanas requieren de una distribución equitativa. La **previsión municipal de los mismos** (en cualquiera de las instancias de desarrollo proyectual disponibles) es un dato necesario para el profesional de la construcción.

USOS

La determinación de usos y su interacción con infraestructuras y equipamientos es un dato de necesario conocimiento para los profesionales vinculados a la construcción, directamente vinculado a la capacidad portante de las áreas urbanas y suburbanas. Es necesario contar con esa información en formato actualizado y claro, así como con sus perimetraciones precisas.

DOCUMENTO EN ELABORACIÓN PARA ENTREGAR A LA MUNICIPALIDAD DE SANTO TOMÉ

POR FAVOR AGREGAR LAS INTERVENCIONES Y SUGERENCIAS DE MANERA CLARA Y DESDE NOTAS

Propuesta general de reforma del plan

EJES IDENTIDAD Y ROL TERRITORIAL

Los profesionales presentes **acuerdan** en la necesidad de una reforma del plan. Se observa la necesidad de profundizar la relación entre las **propuestas del plan y el rol de la ciudad** (qué ciudad es/prende ser Santo Tomé), señalando que el acuerdo debate sobre el mismo ha sido insuficiente.

Se considera necesaria la **comunicación** clara por parte del equipo a cargo del desarrollo del plan de los **principales déficits urbanos detectados** enfatizando los concernientes a las actividades de los **profesionales de la construcción y el diseño** (urbanizaciones, desarrollos inmobiliarios, construcciones). Necesaria institucionalización de la interacción entre la municipalidad y los profesionales.

EJE GESTIÓN URBANA

Se expresa preocupación por la **solicitud** (sobrecarga) que genera el involucramiento del personal del área de planeamiento de la municipalidad en el plan, sumándose a las tareas administrativas regulares del mismo.

Temas de necesaria inclusión o ampliación en la reforma del plan

EJES IDENTIDAD Y ROL TERRITORIAL

Formulación de **un diagnóstico preciso y fundado** respecto de la ciudad como punto de partida.

Comunicación del marco teórico del proceso de reforma y su vinculación al territorio. Se observan contradicciones entre el marco teórico presentado que refiere a la ciudad compacta pero que propone habilitar más suelo suburbano.

Articulación pública con la escala metropolitana (ECAM) y gobierno provincial

Arq. GAUNA

Con el cierre del Puente Carretero durante 2024 muchos santotomesinos se dieron cuenta de la gran dependencia que tenemos de la ciudad central. Es momento de dejar de pensar el rol de Santo Tome como ciudad dormitorio y fomentar el desarrollo de actividades de esparcimiento, comercio y trabajo de calidad no solo para los santotomesinos sino para todos los habitantes del Área Metropolitana. No se trata de “competir” con la ciudad capital, sino de generar las tan mencionadas “nuevas centralidades” que generen otros puntos de interés alternativos al centro histórico de Santa Fe.

EJE MARCO NORMATIVO

Consideración de antecedentes (Copladi / Plan Base) en sus diagnósticos y propuestas como insumo de la reforma.

Conformación de una **estructura de planeamiento en el municipio** (equipo técnico con dedicación específica).

EJE GESTIÓN URBANA

Definición de un **modo específico en la comunicación y participación de los profesionales vinculados a la construcción** en el proceso de reforma del plan director y en sus instancias de implementación.

Acceso a **información de calidad** para los profesionales con producción de cartografía precisa y de calidad (usos, indicadores, afectaciones, línea de ribera, aplicación de la ley 11730 Áreas de Riesgo Hídrico).

Conocimiento de los **instrumentos urbanísticos** elaborados en las secuencias plan, programa, proyecto.

Formulación de una **política administrativa eficiente**.

Resoluciones respecto de los **déficits infraestructurales de la ciudad**: agua, cloaca, conectividad.

Políticas activas de **Promoción de la construcción** en la ciudad (beneficios tributarios, recuperación de plusvalías para el desarrollo de áreas concertadas) y **articulación con los desarrolladores / inversores de diferentes escalas**.
Necesidad de aumentar su estímulo.

Seguridad: se registra un aumento preocupante de **hechos delictivos** en la ciudad que no viene acompañado por acciones de prevención (iluminación por ejemplo) ni mitigación.

Arq. GAUNA

La “recuperación de plusvalía” no es mas que un nuevo impuesto disfrazado. Hoy el costo de construcción es igual o mas alto que el valor de venta, con lo cual no deja margen para la inversión. Los pocos edificios de departamentos que se construyen hoy es para particulares con un excedente que construyen para quedarselo para renta, no para venderlos. Incluir un impuesto mas lo único que va a lograr es encarecer aún más el costo del m2.

Propuse en mi intervención en las Charlas Abiertas que se implemente un plan de reducción de impuestos a la construcción en áreas claves similar al de CABA con los Distritos Económicos, pero a cambio de la ejecución de obras de infraestructura (movilidad, agua, cloacas, etc.). Esto ayudaría a dinamizar la construcción, bajando los costos y al mismo tiempo ejecutando las obras de infraestructura necesarias para que la ciudad sea atractiva para vivir. Esta propuesta es la que me encuentro elaborando en la actualidad en la Tesis de Maestría. Como ejemplo: si sumamos los impuestos nacionales, provinciales y municipales que pagan los edificios de 3 pisos a lo largo de 1km, alcanzaria para ejecutar una obra de movilidad como el Metrotranvia de Mendoza. La propuesta consiste en reducir los impuestos nacionales coparticipables a provincia, los provinciales y municipales para un total de entre 9 a 12 pisos en ejes claves a cambio de la ejecución de esta obra y un monto igual para obras menores en barrios aledaños. Esto implicaría una reducción de impuestos reales de entre el 30 al 50%, aun ejecutando todas las obras necesarias.

EJE ACCIONES y PLANES de mediano–largo

Comunicación clara de los instrumentos previstos (**Planes generales, sectoriales, de detalle, proyectos urbanos**)

Determinaciones negativas del plan vigente y del marco normativo que son perjudiciales para la actividad constructiva

IDENTIDAD ciudadana

Se considera que no queda suficientemente enfatizado en los documentos y presentaciones a los que se ha accedido. Como principal objetivo se plantea la **recuperación / revitalización** de la **calidad residencial, ambiental y social** que caracterizaron a la ciudad de Santo Tomé (accesibilidad a servicios, escala, calidad ambiental, oportunidades laborales)

ROL territorial

El rol de la ciudad en relación a la ciudad y al área metropolitana amerita mayor desarrollo. Santo Tomé manifiesta sobresalientes oportunidades de **acceso a vivienda y calidad habitativa** del AMSF, es sede del **aeropuerto???? es sauce** y del **área industrial** del AMSF (Parque Industrial y R19), sin embargo no hay una promoción de estos roles en la planificación / inversión metropolitana ni provincial.

La localización de la ciudad y su relación con las **infraestructuras territoriales** no ha tenido una articulación acertada, por lo que generan **efectos negativos** que hoy pueden intentar morigerarse y que deben ser previstos a futuro.

Se plantea la necesidad de pensar la ciudad en relación a quienes trabajan en ella y no se desplazan a otras localidades para hacerlo / relación con los equipamientos escolares.

GESTIÓN urbana

La administración ha perdido la agilidad. Se presentan problemas de tramitación e incoherencias entre los índices de edificabilidad posibles y los servicios e infraestructuras.

Durante el desarrollo del plan y para la gestión futura se requiere la información en tiempo real y la actualización del cronograma de trabajo futuro planteado por el proceso de Renovación del Plan Director.

MARCO NORMATIVO para la regulación de:

- Suelo

No queda clara la condición del suelo y sus condicionamientos naturales (escurrimientos, afectaciones por inundaciones, articulación con la red infraestructural: caminos, tendidos, servidumbres, afectaciones). Se contradicen los indicadores de compacidad con mayor habilitación de suelo (prevista en el plan)

- Usos

Los usos, sus compatibilidades y las previsiones de la ciudad en cuanto a usos permitidos y tendencias detectadas no está claramente expresada ni regulada (distritos productivos y distritos residenciales)

- Densidades

No se determina la compacidad buscada ni la relación entre densidad y servicios/equipamientos.

- Movilidad

Problemas de **movilidad y de accesibilidad**, aumentado en la relación de los distritos residenciales del norte de la ciudad y el área de la ciudad consolidada. Las áreas quedan desconectadas entre sí, fragmentando la ciudad.

Se señala a la discontinuidad de calles como un problema relevante en la ciudad.

El distrito DUE subutiliza el acceso norte para ir a la ciudad. Esto se produce por la débil vinculación vial entre los barrios del DUE y el centro y representa una oportunidad comercial desperdiciada para la ciudad. Necesidad de repensar el acceso norte y los pasos a nivel necesarios para mejorarlo.

- Espacio público

No se puede acceder a una clara política pública respecto del mismo.

- Infraestructura y equipamiento

Se registran problemas sobre todo en los barrios de dotación de infraestructura y equipamiento. Dotaciones insuficientes.

- Protección del patrimonio

- Ambiente y sostenibilidad

Articulación del sistema de espacios públicos de la ciudad con los grandes componentes territoriales: Corredor biológico Autopista Santa Fe

Articulación con los bordes ribereños

Cañada Malaquias

Preservación de áreas naturales, flora y fauna (Corredor del yaguate?)

Estas **desarticulaciones** y su escasa relación con las redes verdes y azules de la ciudad genera **degradación ambiental e incertidumbre** para la construcción del hábitat.

Optimización de la interacción del municipio con los profesionales respecto del proceso de Reforma del Plan Director de Santo Tomé y de un mecanismo permanente de interacción con los profesionales de la construcción.

Se señala la importancia de valorar la mirada de profesionales independientes que ejercen en ST, la determinación de las decisiones que afectan su trabajo y las definiciones que necesitan (por parte del Plan) para ejercer la profesión con claridad y perspectiva de futuro, por ej. “usos del suelo”. Además, la importancia de captar el aporte de profesionales capacitados en planificación urbano y territorial a los procesos que la Reforma del Plan Director habilita.

Se pretende la comunicación del cronograma actualizado del plan, diseño de instancias específicas en donde se articule la intervención de profesionales de la construcción y de los desarrolladores inmobiliarios con las instancias de trabajo previstas.

Se propone el diseño de un mecanismo de interacción permanente entre el área de planeamiento y los profesionales de la construcción. El mismo definirá el modo de participación, acceso a la información y comunicación entre municipio y colegio/s.

Se propone la constitución de instancias de interacción entre los profesionales y la municipalidad para proyectos específicos.

Se acuerda que en este proceso la comunicación (en tiempo real) sobre el estado de avance de la propuesta, respecto a la conectividad, acciones en barrios degradados, densidades, usos del suelo, situación y propuesta respecto a la infraestructura actual de Santo Tomé y la presentación de los instrumentos de intervención previstos para estos temas sumados a las acciones, proyectos propuestos y desarrollo temporal, constituyen temas de necesaria inclusión