PRESENTACIÓN ANTE EL CONCEJO MUNICIPAL

Observaciones técnicas, urbanísticas y normativas

Quienes suscribimos, arquitectos independientes de la ciudad de Santo Tomé, participantes del proceso de debate para la reforma del Plan Director, nos dirigimos a este Honorable Concejo Municipal a fin de presentar el informe técnico adjunto, elaborado a partir del análisis del proyecto de Nuevo Código de Ordenamiento Urbano ingresado por el Departamento Ejecutivo.

Entendemos que el proyecto contiene cuestiones que requieren revisión y aclaración, tanto por sus inconsistencias internas como por las diferencias y omisiones detectadas respecto de los consensos y aportes construidos durante el proceso participativo.

Consideramos especialmente preocupante que una normativa de semejante trascendencia para el futuro de la ciudad sea sometida a tratamiento legislativo sin una instancia previa de revisión y consulta sobre su versión definitiva con los sectores e instituciones que participaron de su elaboración.

1. Alcance y criterio de lectura

Este informe se elaboró a partir del Proyecto de Ordenanza “Nuevo Código de Ordenamiento Urbano (COU) de Santo Tomé”, Mensaje N.º 1741/2026, fechado el 6 de noviembre de 2026, sus anexos (72 páginas) que ha circulado por Whatsapp, ya que hasta la fecha de la elaboración del presente informe no se han remitido copias integras por parte del DEM ni el HCM a las instituciones, profesionales y vecinos que hemos asistido a las instancias de participación ciudadana. Además, se evaluó la documentación del proceso participativo remitida: “Documento de la Mesa de Trabajo N.º 1”, “Documento de la Mesa de Trabajo N.º 2”, ambos documentos titulados “Puntos de Consenso” y el compendio “Documentos de Aportes”.

2. Observaciones generales sobre el modelo de ciudad

2.1. Considerandos del Mensaje N.º 1741/2026 — Participación invocada y ausencia de validación del texto final

Observación: El Mensaje afirma que se mantuvieron instancias de participación plural e identifica, entre otros actores, asociaciones vecinales, especialistas, instituciones y colegios profesionales. Sin embargo, el proyecto elevado no acompaña una matriz que indique qué propuestas fueron incorporadas, modificadas o descartadas, ni sus fundamentos. Tampoco acredita que los participantes hayan validado la versión final del COU que se remitió al Concejo.

Efecto o riesgo: La mención de instancias participativas puede ser interpretada públicamente como respaldo al texto final, aunque los profesionales que integraron las mesas no hayan sido consultados sobre esta versión ni hayan otorgado aval. Se confunde participación en el proceso de diagnóstico o debate con conformidad sobre la propuesta normativa definitiva.

Se solicita: Incorporar al expediente un informe de trazabilidad participativa que identifique cada punto de consenso, ponencia institucional/sectorial y aporte vecinal; indique si fue incorporado total o parcialmente, omitido o reformulado; cite el artículo o anexo donde se refleja; y fundamente las decisiones de no incorporación. Aclarar expresamente que participar en el diagnóstico o en las mesas no constituye aval institucional ni profesional del texto final.

2.2. Relación entre el COU y el futuro POT — Secuencia de planificación

Observación: El proyecto presenta al COU como resultado de la revisión del Plan Director y, al mismo tiempo, menciona un futuro Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como instrumento que se desarrollará posteriormente. Sin embargo, el POT debería establecer el modelo territorial general que dé fundamento a las decisiones normativas del Código: áreas de crecimiento, centralidades, densidades, red vial, transporte público, infraestructura, protección ambiental y articulación metropolitana.

Efecto o riesgo: La zonificación y los indicadores de edificabilidad pueden quedar aprobados sin una estrategia integral que los justifique. El futuro POT corre el riesgo de tener que adaptarse a decisiones parcelarias o distritales ya tomadas, en lugar de orientarlas.

Se solicita: Presentar previamente el modelo territorial estratégico o elaborar POT y COU en forma coordinada, con jerarquía y correspondencia expresas. Identificar qué decisiones son estructurales y cuáles son parámetros normativos de aplicación. No diferir al futuro POT la justificación de densidades, corredores y expansión que el COU ya fija.

2.3. Modelo de ciudad y estructura urbana — Densidad, crecimiento y consolidación

Observación: El proyecto promueve mixtura y diversidad tipológica, pero asigna grandes superficies de alta densidad sin acompañar una proyección de población, demanda residencial, absorción del mercado, capacidad de redes o secuencia de inversiones. Tampoco se explicita una evaluación de qué ocurriría si se consolidaran por completo los distritos con los máximos permitidos. Podemos ver que el presente COU no es mas que una unificación de los distritos del antiguo Plan Director, y la modificación de sus indicadores urbanísticos y de usos de suelo

Efecto o riesgo: La capacidad normativa de construir puede exceder ampliamente la demanda efectiva y la capacidad de soporte urbano. Se pueden generar expectativas de valorización y autorizaciones teóricas sin infraestructura disponible, o una distribución de densidades difícil de consolidar. No se demuestra por qué las mayores densidades se ubican en esos sectores y no prioritariamente en corredores metropolitanos y nodos de transporte.

Se solicita: Incorporar proyecciones de población y hogares, escenarios de consolidación, análisis de absorción, capacidad de infraestructura y criterios transparentes de localización de densidades. Vincular la intensidad edificatoria a corredores y centralidades servidos por transporte público y redes suficientes.

2.4. Incongruencias entre el Marco Teórico presentado en las Charlas Abiertas y la implementación final.

Observación: Durante las charlas abiertas la arquitecta Estefania Supiani destacó el Desarrollo Orientado al Transporte como estrategia de planificación deseable a los fines de compactar la ciudad alrededor de la infraestructura de transporte para promover los desplazamientos a pie, en bicicleta y transporte publico. Sin embargo podemos ver que los distritos planteados tienen la misma distribución que los del viejo Plan Director, solo que fueron simplificados en Alta, Media y Baja densidad. No existe análisis de estructura urbana, infraestructura vial ni planificación del transporte publico que justifique la ubicación de las Altas y medias densidades. (Ver caso Curitiba)

Efecto o riesgo: Se vuelve a reproducir un modelo de ciudad central que nada tiene que ver con el rol de una ciudad como Santo Tome, perteneciente a un Área Metropolitana mucho mas amplia. Se promueven excesivas densidades en amplias zonas que desembocan en el Puente Carretero lo que volvería a producir congestiones vehiculares en el corto tiempo. No se planifican los recorridos ni material rodante acorde para la movilidad metropolitana.

Se solicita: Rever la metodología de planificación para que se adecue a los estándares internacionales establecidos en los manuales de Desarrollo Orientado al Transporte.

2.5. Resultantes de morfológicas e incentivos a las buenas prácticas de construcción.

Observación: El presente proyecto plantea alturas uniformes de medianera a medianera de ente 18 y 40 metros, en una amplia zona de la ciudad, debido al establecimiento de alturas máximas. Tampoco genera

ningún tipo de incentivo para buenas practicas de construcción a fin de tener edificaciones con certificación energética.

Efecto o riesgo: Se generarían grandes superficies continuas de edificación en la manzana perjudicando, no solo el asoleamiento de la calle (sobretodo en invierno), sino también la percepción de las calles de la ciudad. Las alturas propuestas para Meda Densidad se equiparan a los distritos mas altos (sin incrementos) de la ciudad de Santa Fe, y el de Alta Densidad al distrito mas alto de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, reservado solo para Corredores de Alta Densidad. Las alturas máximas promueven diseños arquitectónicos compactos ya que generar vacíos implica perder metros cuadrados. Por otro lado, sin incentivos a la construcción con materiales de calidad, las construcciones serán de calidad precaria elevando el consumo energético.

Se solicita: La densidad es buena, pero hay que ordenarla y ponerla en contexto. Evaluar indicadores y/o retiros diferenciales para parcelas con frente al sur (retiro por cono de sol en invierno, o tipología de semitorre o torre obligatoria). Evaluar la posibilidad de incorporar FOT o mecanismos que permitan exceder alturas máximas en caso de generar vacíos en la morfología. Evaluar la posibilidad de incorporar incrementos por buenas prácticas de construcción como en el caso de Santa Fe. Todas estas estrategias implicarían reducir la densidad base de todos los distritos para posteriormente alcanzar los máximos solo si se implementan las estrategias adecuadas.

3. Análisis artículo por artículo

3.1. Artículo I.5 — Comisión de Interpretación — Composición, funciones y carácter consultivo

Observación: La Comisión se define como órgano consultivo que se expresa mediante dictámenes técnicos. Su integración, sin embargo, queda restringida a los cargos politicos de las secretarías del Departamento Ejecutivo y permite sesionar prescindiendo de hasta dos miembros. No se establece con suficiente precisión un quórum, un mecanismo de votación, publicación de actas ni participación obligatoria del equipo técnico que elaboró el Código, concejales, colegios profesionales, vecinales u otras instituciones intermedias. Además, entre sus funciones se incluye proponer actualizaciones y modificaciones normativas.

Efecto o riesgo: Las decisiones que afectan la interpretación de indicadores, alturas, retiros y usos pueden concentrarse en una comisión integrada por funcionarios del Ejecutivo, sin mecanismos suficientes de transparencia o pluralidad. Tampoco queda claramente delimitada la diferencia entre interpretar una norma, recomendar una excepción y modificar el Código.

Se solicita: Redefinir su integración, quórum y publicidad. Incorporar participación técnica e institucional con roles claramente delimitados. Establecer que la Comisión asesora y emite dictámenes, pero no sustituye las competencias del Concejo ni modifica por sí misma parámetros normativos. Toda modificación general debe tramitar por el instrumento legislativo correspondiente.

3.2. Artículo I.6 — Disposiciones de excepción — Contradicción entre dictamen no vinculante y resolución firme

Observación: El artículo establece que la Comisión emite un dictamen técnico no vinculante y que el Concejo está facultado para dictar resoluciones de excepción. Fija plazo excesivo de hasta 60 días para el dictamen y 30 días para el tratamiento del Concejo. No obstante, agrega que, vencidos los plazos sin tratamiento o resolución del Concejo, quedará firme la resolución emitida por la Comisión.

Efecto o riesgo: Un órgano consultivo y no vinculante termina produciendo un acto firme por el solo vencimiento del plazo, pese a que el propio artículo atribuye al Concejo la facultad de resolver. Se confunden dictamen, recomendación y resolución. Además, la aprobación por silencio puede habilitar excepciones sin una decisión expresa del órgano deliberativo. El tiempo excesivo de tratamiento podría ser disuasorio para generar este tipo de tramites, mas aun teniendo en cuenta que un nuevo Codigo podría requerir de esta herramienta mas de lo habitual hasta que se consoliden algunos imprevistos.

Se solicita: Reformular integralmente el procedimiento: identificar quién instruye, quién dictamina y quién resuelve; establecer plazos razonables y prórrogas fundadas; definir la publicidad y los recursos; y eliminar la

conversión automática de un dictamen consultivo en resolución firme. Las excepciones deben ser expresas, motivadas y controlables.

3.3. Artículo I.7 — Definiciones técnicas — Duplicaciones y líneas de retiro invertidas

Observación: La definición de "Frente" lo describe como el límite delantero del lote que coincide con la Línea Municipal, por lo que resulta prácticamente redundante con la definición de LM. En H se refieren a "linea de fachada" que no se encuentra en definiciones. Además, la Línea de Retiro de Frente (LRFr) puede coincidir con el fondo del lote si no hay retiro, mientras que la Línea de Retiro de Fondo (LRFo) puede coincidir con la LM si no hay retiro: las referencias aparecen invertidas.

Efecto o riesgo: La terminología puede inducir a interpretar al revés el espacio edificable y los retiros, con incidencia directa en implantación, volumen y permisos. También se usan expresiones cercanas —frente, línea de fachada, línea de edificación— sin explicar su relación.

Se solicita: Simplificar y normalizar el glosario con un esquema gráfico. La LRFr debe coincidir con la LM cuando no existe retiro frontal; la LRFo debe coincidir con el límite posterior del lote cuando no existe retiro de fondo. Diferenciar con claridad el límite parcelario de la línea efectiva de edificación.

3.4. Artículos II.1 y II.1.1 — Factibilidad Urbanística — Objeto, denominación, alcance y vigencia del certificado

Observación: El artículo crea el Certificado de Factibilidad Urbanística, obligatorio y vinculante, con plazo máximo de emisión de 20 días hábiles y vigencia de 180 días para iniciar el trámite de habilitación definitiva. En el apartado II.1.2 aparece, sin explicación, la denominación "Certificado de Aptitud Urbanística". El certificado evalúa la suficiencia de infraestructura disponible y la aptitud ambiental, pero no desarrolla completamente la secuencia con las factibilidades sectoriales y provinciales.

Efecto o riesgo: No resulta inequívoco si se trata de un único instrumento o de dos certificados distintos. Tampoco se precisan los efectos del vencimiento, la renovación, la documentación incompleta, la modificación del proyecto durante la vigencia ni la secuencia con habilitaciones y aprobaciones de urbanización.

Se solicita: Unificar la denominación y describir el procedimiento completo: requisitos, áreas intervinientes, plazos, suspensiones, renovación, vigencia, recursos y relación con factibilidades ambientales, hídricas y de servicios. La factibilidad municipal debe distinguirse de las autorizaciones de otras jurisdicciones.

3.5. Artículos II.2 — Exigencias Técnicas

Observación: No queda claro si el Certificado es obligatorio para todo tipo de tramite de Habilitación de negocios y/o construcciones nuevas, remodelaciones y regularizaciones.

Efecto o riesgo: Al no existir Planos Anexos de Jerarquía de red vial e infraestructura de servicios, entre otros, y dejando la evaluación a cargo de "la autoridad de aplicación", se genera gran dependencia de las consultas al municipio para realizar factibilidades de negocios e inversión, además de habilitar una gran discrecionalidad en la evaluación de los mismos.

Se solicita: Establecer criterios objetivos vinculados a Anexos que brinden la información necesaria para poder realizar evaluaciones de manera independiente. Definir que tipo de tramite requerirá este Certificado. Establecer tiempos razonables de tramitación (¿20 días corridos o hábiles municipales?), y en caso de no cumplimiento de los mismos establecer la habilitación de hecho por "silencio administrativo".

3.6. Artículo II.1.2 — Exigencias técnicas y optimización de plazos — Categorías ambientales y ausencia de plazos operativos

Observación: El apartado define trámites simplificados, ordinarios y especiales según categorías de impacto, pero no asigna plazos específicos a cada procedimiento ni define con suficiente detalle la secuencia, los responsables, la documentación mínima y los criterios de cierre de cada evaluación. El documento llama al certificado "Certificado de Aptitud Urbanística", distinto de la denominación utilizada en II.1. El artículo remite en términos generales a la Ley Provincial 11.717 y sus decretos reglamentarios.

Efecto o riesgo: El título promete optimización de plazos, pero el solicitante no puede prever cuánto durará una evaluación ordinaria o especial ni qué información permitirá tener por completo el expediente. La indeterminación puede producir demoras y consultas reiteradas. A la vez, la regulación ambiental provincial fue actualizada por el Decreto 153/2025, que derogó el Decreto 101/2003 y aprobó una nueva reglamentación de la Ley 11.717.

Se solicita: Precisar plazos por categoría, documentación, áreas responsables, forma de notificación y efectos de la falta de respuesta. Actualizar expresamente las referencias al régimen provincial vigente.

3.7. Artículo III.1 — La mixtura como modelo — Diferencia entre principio general y reglas de los distritos

Observación: El artículo presenta la mixtura como principio estructurador y como herramienta para integrar funciones urbanas. Sin embargo, algunas reglas de distrito limitan fuertemente esa posibilidad; en particular, el DUE impide combinar usos residenciales y comerciales dentro de los conjuntos inmobiliarios.

Efecto o riesgo: La mixtura no se convierte en una estrategia territorial verificable. El principio general puede quedar neutralizado por las disposiciones particulares, sin establecer dónde se busca mixtura, de qué intensidad y con qué condiciones de compatibilidad.

Se solicita: Incorporar niveles de mixtura por distrito y criterios de coexistencia. Identificar centralidades, corredores comerciales y servicios de proximidad. Explicar por qué se excluyen usos mixtos en determinados conjuntos y cómo se garantiza el acceso cotidiano a servicios sin generar dependencia del automóvil.

3.8. Artículo III.3 — Usos compatibles, incompatibles y condicionados — Criterio correcto sin metodología suficiente

Observación: El artículo define compatibilidad en función de la coexistencia con otros usos y de la capacidad de soporte de infraestructura e impacto ambiental. No fija cómo se medirá esa capacidad, cuál es el umbral admisible, qué ponderación tiene cada variable ni qué información debe estar disponible para todos los solicitantes.

Efecto o riesgo: La evaluación queda abierta a criterios no uniformes. Proyectos similares pueden recibir respuestas distintas y los profesionales no pueden anticipar la viabilidad de una actividad con reglas verificables.

Se solicita: Publicar metodología, indicadores, umbrales, fuentes de información y criterios de ponderación. Incorporar ejemplos de aplicación y un mecanismo de revisión técnica de las decisiones.

3.9. Artículo III.4 — Parámetros para medir compatibilidad — Escala, afluencia e impacto vehicular mal diferenciados

Observación: La escala se mide principalmente por superficie: baja hasta 200 m^2, media entre 200 y 1.000 m^2 y grande por encima de 1.000 m^2. La escala por si sola no puede ser vinculada a impacto del transito (1000m2 de oficina no es lo mismo que 1000m2 de deposito logístico). La afluencia se define de acuerdo a restricciones de acceso y no de acuerdo a aforo ni alcance de la actividad (barrial, urbano o metropolitano). Una afluencia alta establece “sin restricción de ubicación”, pero con buen acceso vehicular y de transporte publico, o sea que sí tiene restricciones. No establece aforo a partir del cual es considerado alto impacto vehicular o afluencia alta. El impacto vehicular bajo se define, paradójicamente, como el que requiere vehículos de gran porte y playas de maniobra.

Efecto o riesgo: Un supermercado de 500 m^2 se clasificaría por superficie como escala media, pero podría atraer una cantidad de personas y viajes muy superior a otros usos de igual tamaño. La norma indica que la escala media se localice preferentemente en avenidas y colectoras, dejando a casi todos los supermercados de la ciudad fuera de norma; sin una matriz clara y sin jerarquía vial cartografiada, no se puede anticipar su localización. La clasificación actual puede tratar igual actividades con impactos muy diferentes. Asi mismo un almacen barrial o un hipermercado serian considerados por igual como alta afluencia y alto impacto vehicular.

Se solicita: Distinguir superficie, cantidad de personas, área de atracción (barrial, urbana o metropolitana), viajes generados, carga y descarga, vehículos pesados y estacionamiento. Vincular cada categoría con calles o corredores identificados en un plano normativo.

3.10. Artículo III.5 — Clasificación y agrupamiento de usos — Rubros amplios y falta de encuadre por impacto

Observación: El artículo agrupa actividades productivas y de servicios, pero contiene rubros de naturaleza muy diferente. El sector automotriz incluye diseño, fabricación, ensamblaje, comercialización y venta de vehículos; la construcción se incluye dentro de las actividades secundarias; y las tiendas en línea se definen por su canal de venta sin diferenciar administración, depósito, preparación de pedidos y logística. El listado de usos no asigna de forma anticipada a cada actividad una categoría uniforme de impacto, molestia o peligrosidad.

Efecto o riesgo: Una agencia de venta de automóviles puede quedar asociada a una actividad industrial aunque su funcionamiento sea comercial; una tienda online sin depósito puede tener impacto mínimo y otra con centro de distribución generar tránsito pesado. La evaluación caso por caso, sin criterios de clasificación previos, aumenta la incertidumbre y la discrecionalidad.

Se solicita: Diferenciar actividad económica de modalidad física de implantación. Incorporar subcategorías según superficie, almacenamiento, logística, horarios, carga y descarga, generación de viajes y riesgo. Asignar categorías presuntas de impacto a cada rubro y permitir su revisión mediante criterios objetivos.

3.11. Artículo III.6 — Categorías de admisión de usos — Uso prohibido y referencia errónea al anexo

Observación: El artículo define uso permitido, permitido con restricciones, condicionado y prohibido. Para el uso prohibido dispone el rechazo directo “sin derecho a reclamo”. Además, el texto remite a la Planilla de Usos y Compatibilidades como Anexo 3, mientras que el listado final identifica esa planilla como Anexo 4.

Efecto o riesgo: La frase “sin derecho a reclamo” puede interpretarse como exclusión de vías de revisión o impugnación, extremo que no debería formularse de modo genérico. La referencia errónea al anexo dificulta determinar la matriz aplicable.

Se solicita: Corregir todas las remisiones a anexos y definir requisitos, plazos, criterios y autoridad para evaluar usos y compatibilidades

3.12. Artículo III.7 — Aptitud territorial de los distritos — Se exige evaluar accesibilidad e infraestructura sin cartografía ni indicadores

Observación: El artículo ordena ponderar accesibilidad y conectividad vial, capacidad de infraestructura vial, capacidad de servicios, compatibilidad morfológica y calidad ambiental. Sin embargo, el proyecto no incorpora un plano integral de jerarquización de las calles existentes y proyectadas, ni datos de capacidad actual de redes, ni umbrales de saturación, ni una metodología de ponderación. El apartado de compatibilidad morfológica utiliza conceptos abiertos como “rupturas visuales o paisajísticas” e “identidad del tejido”, y menciona fachadas vidriadas ajenas al entorno. La superficie urbana destinada a media y alta densidad es muy extensa y no existe plan de renovación y/o ampliación de redes de servicio que establezca cronograma y prioridades.

Efecto o riesgo: El profesional no puede saber de antemano si una calle es principal, colectora o barrial, ni la autoridad demuestra con datos públicos la capacidad de absorber el nuevo uso. La evaluación arquitectónica puede derivar en criterios subjetivos, limitando el ejercicio profesional a criterios personales de empleados municipales. Se genera gran dependencia de consultas al DEM (que no quedan claras si serán pagas o gratuitas) sobre la factibilidad de la infraestructura y la red vial.

Se solicita: Anexar un plano vinculante de jerarquización vial; publicar diagnósticos de capacidad de redes por sector; establecer estándares y ponderaciones; limitar la injerencia y discrecionalidad del Ejecutivo en el proyecto arquitectónico y ejercicio de la profesión.

3.13. Artículos III.8 y III.9 — Uso conforme continuado y uso no conforme — Definiciones y criterios de reconocimiento

Observación: El régimen distingue actividades que mantienen su condición legal y actividades incompatibles con la nueva zonificación. No desarrolla con suficiente precisión qué documentación acredita la continuidad, cómo se resuelven interrupciones temporales ni cómo se diferencia un uso no conforme por cambio normativo de un uso que ya era irregular.

Efecto o riesgo: Puede haber controversias sobre el reconocimiento de situaciones existentes y el tratamiento de actividades con habilitaciones históricas, transferencias o interrupciones.

Se solicita: Precisar documentación admisible, fecha de corte, reglas de continuidad y procedimiento de reconocimiento, con criterios uniformes para todos los distritos.

3.14. Artículo III.10 — Regularización de usos por nueva zonificación — Cambio automático de condición y reempadronamiento

Observación: El artículo convierte en usos conformes ciertas actividades que habían sido habilitadas por excepción bajo el régimen anterior, y exige reempadronamiento.

Efecto o riesgo: Duplicación de tramites por parte de los vecinos para solucionar un problema meramente administrativo

Se solicita: Que el proceso de re empadronamiento se realice automáticamente por parte del Ejecutivo sin generarle cargos administrativos ni perdidas de tiempo al ciudadano que ya tuvo que lidiar con un tramite de excepción.

3.15. Artículo III.11 — Uso en tolerancia por cambio de zonificación — Restricciones y causales de caducidad poco precisas

Observación: El artículo impide ampliar, reformar estructuralmente o transferir determinados usos no conformes. También impide rehabilitar el uso si el edificio tiene daños superiores al 50 % y establece caducidad cuando cesa por más de seis meses, en forma continua o discontinua.

Efecto o riesgo: No se precisa cómo se calcula el porcentaje de daño, si se mide por superficie o valor, cómo se computan períodos discontinuos ni si un cambio de titular, una sucesión o una reorganización societaria equivale a transferencia del uso. Las restricciones pueden afectar derechos y situaciones preexistentes de manera desigual.

Se solicita: Definir los criterios técnicos y temporales y distinguir transferencia de habilitación, transferencia de fondo de comercio, sucesión y cambio societario. Establecer notificación, procedimiento y posibilidad de revisión.

3.16. Artículo III.12 — Uso no conforme con excepción preexistente

Observación: El artículo trata actividades que funcionaban mediante una excepción anterior y conservan la condición de no conformes, sometiéndolas a auditorías y medidas de mitigación.

Efecto o riesgo: Incertidumbre legal sobre actividades aprobadas por el HCM y el DEM por estar sujetas a “auditorias técnicas periódicas”. No se explica que sucede cuando existan limitantes para la adecuación ni plazos para ejecutar los mismos y que sucede en caso de no poder cumplimentarlos.

Se solicita: Establecer plazos y alternativas para no generar un perjuicio económico por un error administrativo de haber otorgado una excepción indebida.

3.17. Artículos IV.1 y IV.3 — Delimitación de áreas y distritos — Superposición y legibilidad cartográfica

Observación: El sistema de áreas y distritos no deja suficientemente claro si las áreas son categorías excluyentes o afectaciones superpuestas. El CMET aparece relacionado con el Área Urbana y con el Área Industrial y de Servicios. La cartografía del PDF tampoco permite reconocer con suficiente seguridad, en todas las situaciones, la parcela concreta afectada ni resolver transiciones entre manzanas y frentes de calle.

Efecto o riesgo: Los límites poco legibles pueden asignar condiciones diferentes a parcelas contiguas o a frentes opuestos de una misma calle, con impacto en edificabilidad y valor del suelo.

Se solicita: Explicar la jerarquía entre macroáreas, distritos y afectaciones especiales. Entregar planos georreferenciados, a escala parcelaria, con nomenclatura catastral, coordenadas, leyenda y reglas de resolución de límites. Incorporar una revisión expresa de calles con distritos distintos a cada lado y su justificación.

3.18. Artículo IV.1.4 — Áreas de transición — Definición territorial postergada

Observación: El proyecto reconoce áreas de transición, pero difiere parte de su determinación o tratamiento a una instancia futura.

Efecto o riesgo: Dejarla indefinida impide evaluar integralmente el modelo de ciudad. La reforma del Plan Director es para poder resolver estas cuestiones, no dejarlas para futuro.

Se solicita: Delimitar y regular las áreas de transición en esta misma ordenanza.

3.19. Artículo IV.1.7.2 — Espacios verdes — Desafectación sin reglas suficientes de compensación

Observación: El artículo habilita al Municipio a desafectar del dominio público espacios verdes que considere inadecuados por dimensiones, accesibilidad o condiciones topográficas y transferirlos o reasignarles otro destino de interés comunitario a través del Banco Municipal de Suelos.

Efecto o riesgo: No se establece obligación de reemplazar la superficie verde perdida, equivalencia de calidad y accesibilidad, ni disminución de la dotación por habitante. La posibilidad de cambio de destino puede debilitar el sistema de espacios verdes que el propio artículo define como infraestructura ambiental y paisajística.

Se solicita: Limitar la permuta o desafectación a operaciones que consoliden espacios verdes de mayor superficie, continuidad o calidad; exigir compensación equivalente o superior en superficie y funcionalidad, evaluación ambiental, y aprobación expresa del Concejo.

4. Observaciones sobre los distritos

4.1. Artículo IV.2.1 — ReBD, Residencial de Baja Densidad — Predominio unifamiliar, altura y escala barrial

Observación: La caracterización del distrito prioriza la vivienda unifamiliar, pese a que el COU declara promover mixtura. El parámetro de hasta 9 m (PB+2) requiere una justificación explícita para su clasificación como baja densidad y para su aplicación en sectores periféricos o barrios de tejido predominantemente bajo, como Las Adelinas. También se señala un retiro frontal que puede producir alturas o volúmenes que no quedan explicados con claridad frente al máximo de 9 m. Los anexos 5 y 7 no muestran lo que indica el articulado. No existe coherencia con Santa Fe Capital donde este tipo de densidad es considerada MEDIA DENSIDAD (R2a p.e.)

Efecto o riesgo: La norma puede producir cambios importantes en la escala del tejido sin que se explicite el criterio demográfico, morfológico y de infraestructura que los respalda. La remisión a planos anexos debe verificarse porque algunos números citados no coinciden con el índice final.

Se solicita: Definir los distritos de acuerdo a niveles de mixtura y densidad en vez de por una actividad concreta (residencial). Por ejemplo: Mixtura Barrial de Baja Densidad, Mixtura Metropolitana de Alta Densidad y otras posibles combinaciones. Justificar PB+2 con indicadores de densidad y capacidad de servicios; aclarar relación entre altura, retiro y plano de fachada; corregir las remisiones de anexos y mostrar parcelas alcanzadas.

4.2. Artículo IV.2.2 — ReMD, Residencial de Media Densidad — Retiro de frente según ancho oficial de calle

Observación: El criterio de retiro vinculado al ancho oficial de la calle no presenta una justificación suficiente en términos de asoleamiento, orientación de las parcelas, ancho de veredas y relación con el perfil urbano. Tampoco queda suficientemente clara la exigencia de retiro de fondo en la regulación del distrito.

Efecto o riesgo: Un retiro uniforme puede producir efectos diferentes según orientación y tejido, sin resolver necesariamente el asoleamiento o la calidad del espacio público. La falta de precisión del retiro de fondo genera incertidumbre en la envolvente edificable. La ordenanza de Torre aseguraba mayor asoleamiento al no consolidar un perfil urbano continuo.

Se solicita: Explicitar el objetivo y el cálculo del retiro, incorporar criterios de orientación y asoleamiento cuando corresponda, y definir con precisión el retiro de fondo, su altura de aplicación y sus excepciones.

4.3. Artículo IV.2.3 — ReAD, Residencial de Alta Densidad — Relación entre densidad asignada, estructura vial y servicios

Observación: La asignación de alta densidad debe ser evaluada junto con la red vial, el transporte público, la capacidad de las infraestructuras y la posibilidad efectiva de consolidación. El proyecto no acompaña una proyección de población ni una evaluación sectorial de redes que justifique los máximos previstos. Se asigna a gran parte de la ciudad una altura superior a la mayor altura que establece Capital Federal, solo reservada para sus Corredores Metropolitanos. No hay criterio.

Efecto o riesgo: La edificabilidad puede habilitar una demanda de servicios y movilidad que la ciudad no esté en condiciones de absorber, o quedar como capacidad teórica por falta de redes. (Asoleamiento y retiros idem ReMD)

Se solicita: Incorporar estudios de consolidación, población potencial, tránsito, transporte público, agua, cloacas, energía y drenaje. Condicionar etapas de densificación a las obras necesarias y a un programa de inversión verificable.

4.4. Artículo IV.2.4 — ReT, Residencial de Transición — Régimen laxo y coexistencia de intensidades diferentes

Observación: El distrito permite tipologías y densidades que parecen responder a más de una lógica de ocupación, sin diferenciar claramente los supuestos ni establecer condiciones suficientes para su implantación. Define dos tipos de densidades, pero no están diferenciadas en la zonificación del distrito. También se observa que al ser un área de transición densa y compacta no identifican posibles sectores de Espacios verdes de carácter metropolitano que posibiliten integrar áreas y revalorizar el suelo urbano existente y el nuevo a urbanizar. Tampoco se caracteriza el nuevo viario de las zonas, solamente se marcan trazas sin referencia topológica.

Efecto o riesgo: Puede habilitar resultados urbanos dispares bajo una misma etiqueta de distrito, con decisiones caso por caso sobre escala, densidad e impacto.

Se solicita: Definir subsectores, categorías o parámetros diferenciados; precisar qué condiciones justifican cada intensidad y qué usos complementarios son admisibles. Se sugiere que el distrito tenga características de “barrio jardín, con retiros laterales y parcelas anchas (12 mts es insuficiente). También se solicita diferenciar el distrito del lado Oeste de la Autopista (puede adquirir características del DUE tranquilamente), respecto del distrito del lado Este.

4.5. Artículo IV.2.5 — UE-AD, Urbanizaciones Especiales de Alta Densidad — Alta densidad aislada y dependencia de la Comisión

Observación: El distrito asigna alta densidad a sectores cuya relación con los tejidos colindantes aparece poco explicada, incluyendo áreas rodeadas por tejidos de menor densidad y/o usos industriales. Varias condiciones de altura, retiros y otros usos quedan condicionadas al tratamiento de la Comisión de

Interpretación. Este distrito en particular incluye la totalidad de la plantación de árboles del inmueble sito en Calle San Martin y Autopista. No existe evaluación ambiental de reemplazarlo por Alta Densidad.

Efecto o riesgo: Una isla de alta densidad puede quedar desconectada de centralidades, transporte y servicios, o producir fricciones con los usos vecinos. Los parámetros esenciales no quedan completamente determinados por la norma ni vinculados a infraestructura de servicios, transporte ni vialidades.

Se solicita: Justificar la localización mediante un modelo territorial y estudios de movilidad e infraestructura; definir transiciones y bordes; reemplazar remisiones abiertas a la Comisión por parámetros verificables dentro del Código.

4.6. Artículo IV.2.6 — DUE, Urbanizaciones Especiales — Porcentajes calculados con bases distintas y ausencia de mixtura

Observación: El régimen de subdivisión combina porcentajes de cantidad de lotes (por ejemplo, lotes de 1.000 m^2, 700 m^2 y 500 m^2/macrolotes) con un límite expresado como porcentaje de la superficie residencial. Además, el distrito impide mezclar usos residenciales y comerciales dentro de los conjuntos.

Efecto o riesgo: No se puede calcular de manera uniforme la composición de una urbanización. La exclusión de comercios y servicios dentro de conjuntos residenciales extensos aumenta la dependencia del automóvil y puede generar desplazamientos cotidianos hacia otras zonas, en particular si no existe cobertura suficiente de transporte público.

Se solicita: Usar una única base de cálculo (cantidad de lotes o superficie neta residencial) y establecer una fórmula clara. Evaluar mixtura de usos compatibles, servicios de proximidad y conectividad peatonal/ciclista y de transporte público, con reglas de implantación y mitigación.

4.7. Artículo IV.2.7 — CMET, Corredor Metropolitano — Superposición de áreas, prohibición residencial y hotelería

Observación: El CMET aparece asociado simultáneamente a áreas urbanas e industriales/de servicios. Se prohíbe el uso residencial y se admiten usos de alojamiento/hotelería. La función territorial y los nodos de actividad que justificarían esa combinación no quedan suficientemente explicados.

Efecto o riesgo: La prohibición residencial y la admisión de alojamiento temporal pueden resultar incoherentes si no hay centralidad, transporte, servicios y actividades que sostengan la localización. La superposición de área requiere una regla de prevalencia.

Se solicita: Precisar el carácter del corredor, su relación con las áreas macroterritoriales y el papel de los usos de alojamiento. Justificar la exclusión residencial y establecer criterios de accesibilidad, servicios, transporte y vinculación con nodos metropolitanos.

4.8. Artículo IV.2.8 — IND I y Artículo IV.2.9 — IND II — Edificabilidad, impacto y FIS contradictorios

Observación: En IND II se observa una divergencia particularmente grave: el articulado indica FIS 0,10 para parques industriales cerrados, mientras que la Planilla de Parámetros de Edificabilidad indica FIS 0,60. También deben conciliarse los valores de IND I con la planilla. La escala de impacto industrial y el grado de peligrosidad deben vincularse con infraestructura, accesos y áreas de amortiguación. También se observa que las áreas industriales marcadas no cuentan con una distancia de seguridad respecto a los distritos residenciales existentes y futuros; los distritos lindan con áreas residenciales.

Efecto o riesgo: FOS y FIS son indicadores que condicionan directamente la ocupación y la impermeabilización. Una diferencia de 0,10 frente a 0,60 cambia sustancialmente la posibilidad de desarrollar un lote industrial y vuelve imprevisible el cálculo de escurrimientos y superficies permeables.

Se solicita: Corregir la contradicción entre articulado y Anexo 7 antes de la sanción. Publicar una tabla de concordancia por distrito, uso y tipo de urbanización, y justificar los criterios ambientales y de infraestructura aplicables a cada categoría industrial. Es conveniente separar los usos industriales de los logísticos/servicios

4.9. Artículo IV.2.10 — DSR, Distrito Semi Rural — Diferencias entre indicadores y régimen de transformación

Observación: Los parámetros de edificabilidad consignados en el articulado no coinciden con los valores del Anexo 7. Además, debe precisarse cómo se evita que la categoría semi-rural habilite procesos de expansión residencial dispersa que sustituyan suelo productivo o generen infraestructura de alto costo. También se observa que el distrito está catalogado como RURAL por el plano de Areas. Esto se contrapone con lo establecido con la ley de subdivisiones rurales donde el área mínima a subdividir es 1ha.

Efecto o riesgo: La falta de concordancia de indicadores puede afectar subdivisiones y permisos. Una urbanización dispersa puede aumentar viajes en automóvil, costos de extensión de redes y presión sobre áreas rurales.

Se solicita: Unificar FOS, FIS, altura y retiros entre artículo y planilla; establecer criterios de densidad, tamaño mínimo de parcela, continuidad del tejido, transporte y costo de infraestructura. Se sugiere rever la categorización de semi-RURAL por otra “semi-URBANO” u otra diferente que no entre en conflicto con las leyes provinciales.

4.10. Artículo IV.2.11 — DRu, Distrito Rural — Vinculación con expansión, producción y servicios

Observación: El régimen rural debe no debería permitir urbanizaciones. Es un oxímoron: o es rural o es urbano. Establece la misma altura de edificación que ReBD. Deja a criterio de la Comisión el tratamiento de proyectos especiales de urbanización. No es claro si se puede o no urbanizar y en que casos.

Efecto o riesgo: Sin criterios claros de continuidad y de protección productiva, puede haber expectativas de urbanización dispersa o conflictos entre actividades productivas y residenciales.

Se solicita: Explicitar los usos rurales compatibles, las condiciones para instalaciones productivas y las restricciones a la expansión no contigua; verificar indicadores y cartografía parcelaria.

4.11. Artículos de los distritos y Anexos 1 a 7 — Remisiones cruzadas incorrectas

Observación: El índice final identifica: Anexo 1 áreas; Anexo 2 distritos; Anexo 3 nuevas vialidades; Anexo 4 usos y compatibilidades; Anexo 5 restricciones; Anexo 6 loteos y urbanizaciones; Anexo 7 parámetros de edificabilidad. Sin embargo, distintos artículos remiten a las planillas de usos como Anexo 3, restricciones como Anexo 4, loteos como Anexo 5 y edificabilidad como Anexo 6. En algunos distritos también se mencionan planos anexos con numeración que no corresponde.

Efecto o riesgo: Una remisión incorrecta puede llevar a aplicar una planilla o plano que no regula la cuestión. El error atraviesa el sistema de admisión de usos, restricciones, subdivisiones e indicadores.

Se solicita: Revisar todas las remisiones con un control cruzado sistemático y elaborar una versión consolidada donde cada artículo indique el anexo correcto. Incorporar un índice de anexos con nombre completo, número, escala y contenido.

4.12. Artículos IV.2.1 a IV.2.11 y Anexo 7 — Contradicciones entre parámetros del articulado y la planilla

Observación: Los valores de FOS y FIS consignados en varios artículos difieren de los publicados en la planilla. Entre las divergencias detectadas se encuentran: UE-AD residencial, FIS 0,50 en el texto frente a 0,48 en la planilla; DUE vivienda, 0,50 frente a 0,48; CMET, FIS 0,70 frente a 0,68; IND I, FIS 0,75 frente a 0,76; IND II parques industriales, FIS 0,10 frente a 0,60; DSR, valores del articulado que no coinciden con 0,10/0,20 de la planilla.

Efecto o riesgo: No queda establecido qué fuente prevalece. Como estos coeficientes definen ocupación e impermeabilización, las diferencias afectan la superficie edificable, el drenaje y la viabilidad económica de cada lote.

Se solicita: No aprobar el Código con diferencias entre articulado y anexos. Realizar una revisión integral, aclarar las definiciones de FOS y FIS y agregar una disposición expresa de concordancia una vez corregida la documentación.

5. Instrumentos de gestión y financiamiento

5.0. Capítulo V – Plusvalía. Recomendación General

Observación: Se incorpora un nuevo impuesto indiscriminadamente a toda actividad diferente a la residencial permanente. Durante las mesas de trabajo se reitero varias veces la necesidad de generar INCENTIVOS a la inversión. Agregar un nuevo impuesto es abiertamente contrario a lo planteado, ya que se elevan los costos y se traslada al consumidor final.

Efecto o riesgo: Los desarrolladores e inversionistas (incluso los locales) pueden preferir llevar su capital a otra de las ciudades del Área Metropolitana por tener menores exigencias y mayor rentabilidad que en Santo Tome, con lo cual no solo no se captarían los impuestos normales por loteo, construcción o habilitación, sino que también se perderían oportunidades de generación de trabajo.

Se solicita: Evaluar otros mecanismos que no implique aumentar la carga tributaria. Especialmente se recomienda gestionar convenios de articulación publico-privada con Provincia para la quita de impuestos provinciales a cambio de la ejecución de obras de infraestructura criticas para la ciudad por parte de las desarrolladoras (ver casos de Capital Federal aportados por el arq. Álvaro Resta en las Charlas Abiertas)

5.1. Capítulo V — Valorización urbanística y convenios — Fórmulas, bases de cálculo y efectos sobre la inversión

No obstante, a pesar de no estar de acuerdo con la implementación de este Capítulo, se pueden observar los siguientes problemas:

Observación: El capítulo establece contribuciones o modalidades de cumplimiento vinculadas a la valorización urbanística, inversiones de infraestructura, obras, tierras y servicios. No queda suficientemente claro, en todos los supuestos, cuál es la base sobre la que se aplican los porcentajes, cómo se articulan los distintos incisos, si las modalidades son alternativas o acumulativas, ni cómo se evita contar dos veces inversiones que integran el propio proyecto. Algunos tramos por superficie incluyen límites superpuestos (por ejemplo, 500 y 1.000 m^2).

Efecto o riesgo: El desarrollador no puede estimar con certeza el costo total antes de presentar el proyecto. Una carga calculada con bases diferentes o sin tope puede afectar la viabilidad, trasladarse al precio final o desalentar inversiones que podrían aportar vivienda, actividad y empleo.

Se solicita: Revisar el Capítulo V de forma integral en su redacción actual. Como mínimo, reformular integralmente el régimen con fórmulas reproducibles, hecho generador, base de cálculo, alícuotas no superpuestas, tope, modalidades equivalentes, reglas contra la doble contabilización, destino de fondos y ejemplos numéricos publicados.

5.2. Artículos V.6 a V.8 — Convenios urbanísticos y cumplimiento — Secuencia de firma, aprobación y pago

Observación: La secuencia entre firma del convenio, aprobación ad referendum del Concejo, otorgamiento de permisos y efectivización del aporte dentro de seis meses no queda completamente coordinada. Se admite pago diferido con garantías, pero no se explica con claridad qué acto queda habilitado en cada etapa.

Efecto o riesgo: Puede haber incertidumbre sobre si el proyecto puede iniciar obras antes de la aprobación legislativa o antes de satisfacer el aporte, y sobre qué garantías permiten diferir el pago.

Se solicita: Ordenar el procedimiento temporal y distinguir aprobación del convenio, permiso, inicio de obra, aprobación definitiva y cumplimiento de la obligación. Definir garantías, vencimientos y consecuencias del incumplimiento.

5.3. Capítulo VI, especialmente artículo VI.5 — Banco Municipal de Suelos — Alcance de atribuciones y control legislativo

Observación: El Banco Municipal de Suelos aparece investido de atribuciones relevantes sobre incorporación, administración, transferencia, desafectación o asignación de inmuebles. No se delimitan de manera suficiente los actos de gestión ordinaria de aquellos que comprometen el patrimonio público o modifican el destino de bienes.

Efecto o riesgo: Las decisiones sobre adquisición, enajenación, transferencia o cambio de destino de inmuebles públicos pueden tener efectos patrimoniales y territoriales duraderos si no cuentan con control legislativo y publicidad adecuados.

Se solicita: Distinguir funciones administrativas de decisiones patrimoniales estructurales. Exigir autorización del Concejo para desafectaciones, transferencias, enajenaciones y cambios de destino de bienes relevantes, con inventario público, criterios de valuación y rendición periódica.

6. Movilidad e integración metropolitana

6.1. Capítulo VII — Sistema vial, movilidad e integración metropolitana — Falta de plano integral y jerarquía operativa

Observación: El capítulo propone una jerarquización vial y menciona corredores regionales, metropolitanos, arterias de distribución y calles barriales, pero no acompaña un plano completo de la red existente y proyectada con la categoría asignada a cada calle. El Anexo 3 contiene afectaciones para nuevas vialidades, no sustituye un mapa de jerarquización funcional de toda la red.

Efecto o riesgo: El artículo III.7 utiliza la cercanía y conexión con vías principales, avenidas y corredores como criterio para admitir actividades. Sin un plano normativo, los profesionales y vecinos no pueden anticipar la clasificación de cada calle y dependen de consultas a la autoridad. También se dificulta controlar la coherencia entre la jerarquía vial y los usos asignados.

Se solicita: Incorporar un plano vinculante de jerarquía vial, con categorías, perfiles, continuidad, intersecciones, capacidad objetivo y relación con el transporte público. Toda modificación posterior debe seguir un procedimiento público y legislativo claramente definido.

6.2. Capítulo VII — Relación entre vialidad y zonificación — Diferencias de tratamiento sin justificación funcional

Observación: Las avenidas como Luján y 7 de Marzo aparecen en una misma jerarquía funcional, pero reciben tratamientos de usos o indicadores diferentes. La redacción no explica si la diferencia se debe a condiciones morfológicas, capacidad vial, centralidad o disponibilidad de servicios.

Efecto o riesgo: Puede generarse una relación inconsistente entre la categoría de la vía y la intensidad de usos y edificabilidad de los frentes. La jerarquía vial debería ser un criterio común para justificar dichas diferencias.

Se solicita: Incorporar una matriz de correspondencia entre jerarquía vial, densidad, mixtura, escala comercial y condiciones de acceso, justificando expresamente las excepciones.

6.3. Capítulo VII — Conectividad metropolitana y proyectos estructurantes — Obras y corredores no incorporados o diferidos

Observación: El material no representa de manera integral proyectos y condicionantes como el puente previsto a la altura de Gato Félix, la infraestructura ferroviaria y las calles vinculadas (Estados Unidos de México y Malvinas Argentinas), ni una evaluación suficiente de los cambios de circulación asociados a nuevas conexiones. También se observa que las vinculaciones occidentales quedan formuladas como cuestiones que

“deberán estudiarse”. La Reforma del Plan debería dar soluciones, no dejar a ciertos vecinos en la indeterminación.

Efecto o riesgo: Un plan de movilidad que no incorpora infraestructuras proyectadas, infraestructura ferroviaria, cruces y cambios de sentido puede producir una jerarquía vial incompleta y decisiones de uso del suelo incompatibles con los flujos futuros.

Se solicita: Integrar proyectos aprobados y en estudio, infraestructura ferroviaria, pasos, calles de borde y cambios de sentido en un único modelo de red. Justificar la jerarquización de arterias norte-sur.

6.4. Artículos VII.2, VII.4 y VII.6 — Transporte público — El transporte se menciona, pero no se traduce en red ni criterios de servicio

Observación: El proyecto sí menciona el transporte público, la intermodalidad, paradas, estaciones de transferencia y una terminal metropolitana. Sin embargo, no define recorridos, corredores prioritarios, localización de paradas, cobertura, frecuencia, estándares de servicio, prioridad de circulación ni áreas de influencia que articulen transporte y densidad. La terminal aparece como área de estudio y su localización no queda resuelta. El fortalecimiento del transporte público se ubica entre etapas posteriores de implementación cuando según el estándar de Desarrollo Orientado al Transporte es primordial.

Efecto o riesgo: El proyecto trata la movilidad en términos programáticos y no como una estructura operativa que condicione las decisiones de densidad y mixtura. Una alta densidad sin transporte adecuado puede incrementar la dependencia del automóvil (por ejemplo Hernandarias y R19)

Se solicita: Incorporar una red de transporte público existente y proyectada, sus corredores, paradas, cobertura, intermodalidad y etapas de mejora. Determinar criterios de localización de la terminal. Vincular los distritos de mayor densidad y mixtura a corredores con oferta efectiva o programada y establecer condiciones de implementación.

6.5. Artículos VII.3 a VII.6 — Red ciclista, terminal y etapas — Lineamientos generales sin proyecto territorial definido

Observación: La red ciclista y la terminal metropolitana se presentan principalmente como objetivos o estudios futuros. No se acompañan trazas completas, estaciones de intercambio ni conexiones. El plan remite además a un futuro Plan de Movilidad Urbana Sostenible. De nuevo, la Reforma del Plan es para dar soluciones,

Efecto o riesgo: Las decisiones de movilidad que condicionan el modelo de ciudad se postergan luego de fijar la zonificación. La propuesta carece de una hoja de ruta verificable para convertir las declaraciones en infraestructura y servicios.

Se solicita: Incorporar trazas y proyectos prioritarios en anexos.

6.6. Capítulo VII — Desarrollo Orientado al Transporte — Principios no integrados en las decisiones de suelo

Observación: El texto recoge componentes aislados compatibles con el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT): mixtura, densidad, conectividad, movilidad activa e intermodalidad. No los integra en una estrategia territorial que vincule densidad, usos, centralidades y transporte público de calidad. No se cartografían áreas de influencia de corredores ni se establecen gradientes de densidad y mixtura vinculados a la accesibilidad.

Efecto o riesgo: La densificación y la mezcla de usos pueden localizarse sin relación demostrable con la oferta de transporte, generando viajes largos y dependencia del automóvil. Se pierde la posibilidad de que la densidad sostenga el transporte y que el transporte estructure la localización de actividades.

Se solicita: Explicitar el modelo DOT en el POT y en el COU; identificar corredores y nodos de transporte; definir áreas de influencia y parámetros diferenciados de densidad, mixtura, estacionamiento, caminabilidad y conectividad ciclista.

7. Disposiciones transitorias y actualización

7.1. Artículo VIII.1 — Régimen transitorio — Facultad amplia para continuar, anular o adecuar expedientes

Observación: El artículo permite al Ejecutivo analizar solicitudes anteriores y definir su continuidad, nulidad o adecuación a los nuevos parámetros. No distingue con suficiente precisión entre consultas, expedientes iniciados, factibilidades aprobadas, proyectos visados, permisos otorgados, urbanizaciones aprobadas o actuaciones en ejecución.

Efecto o riesgo: La aplicación retroactiva o discrecional puede afectar la previsibilidad de ciudadanos y profesionales, así como inversiones realizadas bajo reglas anteriores.

Se solicita: Incorporar un régimen transitorio por estados procedimentales, con fecha de corte, derechos y expectativas protegibles, reglas de adecuación y procedimiento de notificación y revisión. Diferenciar permisos perfeccionados de solicitudes todavía no resueltas.

7.2. Artículo VIII.2 — Revisión y actualización — Competencias para revisar y modificar el Código

Observación: La revisión técnica se asigna a áreas del Ejecutivo y a la Comisión, mientras el Concejo conserva la competencia legislativa para modificar el Código. No se distingue suficientemente entre seguimiento, propuesta técnica, interpretación y modificación normativa.

Efecto o riesgo: Puede confundirse una revisión administrativa con una modificación de parámetros de aplicación general, generando cambios sin el procedimiento legislativo correspondiente.

Se solicita: Establecer que el DEM y la Comisión monitorean y proponen; las modificaciones de zonificación, usos, indicadores y obligaciones se aprueban mediante ordenanza y con instancia pública de participación.

8. Requerimientos mínimos al Concejo Municipal

1. Suspender el tratamiento inmediato y convocar una instancia pública de revisión con participación de profesionales, colegios, vecinales, universidades, prestadores de servicios, sectores productivos y ciudadanía.
2. Publicar el proyecto y todos sus anexos en formato digital legible y georreferenciado, incluyendo cartografía a escala parcelaria y planillas editables.
3. Incorporar un documento de trazabilidad que explique qué aportes de la participación fueron incorporados, modificados o descartados y por qué.
4. Presentar el modelo territorial que fundamenta el COU, con proyecciones poblacionales, escenarios de consolidación, densidades, centralidades, áreas de protección y estrategia metropolitana.
5. Presentar diagnósticos y programas de inversión para redes de agua, cloacas, energía, drenaje, infraestructura vial y transporte público, con prioridades, etapas, responsables y financiamiento.
6. Incorporar un plano integral y normativo de jerarquización vial y una red de transporte público existente y proyectada; vincular a ambos las decisiones de densidad y mixtura.
7. Corregir las contradicciones internas, las definiciones, las remisiones a anexos, las tablas FOS/FIS, el régimen de excepciones y las competencias de la Comisión.
8. Reformular el Capítulo V con nuevas estrategias que permitan financiar obras de infraestructura necesaria sin encarecer el costo de quien desea apostar por la ciudad, y que las contribuciones sean transparentes, proporcionales, previsibles y calculables antes de iniciar un proyecto.
9. Reformular el régimen transitorio y asegurar que cualquier modificación normativa posterior siga el procedimiento legislativo y de participación que corresponda.

arq. BOSCH, Cristian
Mat. 08748

arq. GAUNA, Gustavo Francisco
Mat. 10098

Adhieren:

- arq. VIVAS, Lionel (Mat. 08986)
- arq. CEAGLIO, Carolina (Mat. 05489)
- arq. ASCORTI, Luciana (Mat. 05284)

Datos de contacto:
Avellaneda 1925
arquitectossantotome@gmail.com
(342) 5556513