



*“Lo mejor es para la ciudad”*

**Comisión de Trabajo Ecoparque Belgrano - Resol. Nº 24.795 HCM MCSF**

**Consideraciones del Colegio de Arquitectura y Urbanismo Santa Fe, Distrito 1 (CAUD1)**

## INTRODUCCIÓN

Las iniciativas privadas aportan nuevas energías a la ciudad. Estas motorizaciones son posibles porque se despliegan en un territorio de identidades construidas históricamente, sostenido con gran esfuerzo por el heterogéneo y complejo entramado social. El equilibrio entre instituciones, gobiernos, empresas y sociedad civil es condición necesaria para conducir el cambio social y técnico en las direcciones apropiadas y, de esa manera, enfrentar mejor los desafíos y garantizar un futuro sostenible a las próximas generaciones.

El presente documento responde a la consulta de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe (SPU MCSF) sobre los posibles destinos del predio ferroviario circundante a la Estación Belgrano. El complejo proceso de transferencia de bienes del Estado se inició en el año 2007 y hoy se concreta de manera acelerada con las acciones promovidas por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), precipitando el proceso de toma de decisiones.

Aquí se sintetizan las aportaciones del conjunto de grupos expertos sobre el tema que integran el Distrito 1 del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de Santa Fe (CAUD1), y que se expresa a través de su directorio, las comisiones internas de trabajo y los representantes ante las comisiones municipales de Patrimonio, Habitabilidad y ROU, entre otros.

Se organiza en ocho apartados donde se expresan los tópicos considerados relevantes. Siete se corresponden con los temas requeridos expresamente por la SPU MCSF mientras que el octavo pretende incorporar consideraciones no contempladas originalmente y que, a criterio de este equipo, deben ser consideradas por su relevancia. Sobre el final se citan fuentes documentales.

## CONSIDERACIONES

### 1. ESPACIO PÚBLICO Y NUEVAS INTERVENCIONES

En este apartado se consideran no sólo las características que deben contemplarse para los espacios de propiedad pública sino también, y por añadidura, los elementos que se incorporarán por la iniciativa privada, viabilizados en las futuras propuestas de inversión.

- a. Mantener e incrementar la **continuidad ecosistémica** de todo el predio con los otros equipamientos e infraestructuras verdes existentes a escala urbana, como el Bv Gálvez, Paseo Costanero y cantero central -entre 7 jefes y Avenida Costanera-, trazas ferroviarias, Bv. Muttis, Parque de los niños, Centro de Deportes Municipal y la cobertura vegetal pública y privada que constituye la potencial infraestructura verde del sector.
- b. Evitar encajonamiento espacial entre dos sectores de máxima altura / alta densidad. El predio de la estación Belgrano hoy permite la circulación de aire entre la laguna y la ciudad, permitiendo temperaturas compatibles con el confort urbano. El proyecto urbano para el sector debe potenciar esta función. Además -en el marco de los ODS- debe cumplir con los objetivos 11, 13 y 15.
- c. Mantener **proporción ideal** entre **suelo edificado y no edificado** 30 / 70 donde el 30 % corresponde a la huella directa de nuevas edificaciones -agregado edilicio- y el 70% restante a espacio público, sea este cubierto existente, equipamientos comunitarios, estacionamientos, parque abierto, infraestructura vial -calles internas, atravesamientos, veredas y bicisendas-, etc.
- d. Mantener la **huella testigo de la traza ferroviaria** como generadora del patrón del área a urbanizar del parque, en cumplimiento del artículo 41 de la Constitución Nacional. La ubicación y distribución de las vías del Belgrano permitió que el espacio se jerarquice progresivamente, al mantenerse libre de edificaciones, garantizando así su actual calidad ambiental.
- e. **Evitar**, con las nuevas intervenciones, la **inhibición del uso público** de la totalidad del predio, así como la fragmentación espacial del mismo. El puerto de Santa Fe constituye, aún desde la existencia de un Master Plan y del establecimiento de una condición de distrito especial, un antecedente local negativo en este plano, tanto en su calidad de espacios públicos que generó como en las características de la movilidad y la apropiación privada de vistas y situaciones espaciales privilegiadas, como relación con los cuerpos de agua y el paisaje, la accesibilidad, y otras.

- f. Concebir una **planificación dinámica**, basada en la etapabilidad, con habilitación progresiva de zonas a urbanizar, a fin de generar impulsos sinérgicos y ordenados en los procesos de financiación y recupero de las inversiones. Esto implica la concepción de un plan integral que evite, como mencionamos en otros apartados, la fragmentación del predio.
- g. Promover la **renovación / sustitución** en los lotes al frente de Vélez Sarsfield, vereda ubicación al este, siempre previo establecimiento del impacto ambiental que genera la nueva normativa.

## 2. MOVILIDAD

- a. En este apartado aplican, de manera especial, los contenidos del capítulo 11 del programa de Objetivos para el Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.
- b. Planificar un **sistema integral de calles** y movilidad universal, considerando la multimodalidad, para la totalidad del área y evitando fragmentaciones.
- c. Mantener el sistema de **trazas existentes** como **principio de precaución**, en condición de disponibilidad para futuras conexiones con otras partes de la ciudad.
- d. Entendemos que la obra de **ampliación de Vélez Sarsfield** no implica la continuidad de Bulevar Gálvez sino un **nuevo espacio de movilidad**, cuya función no sea la de generar un soporte de edificios de alta densidad sino un elemento de conectividad urbana y una nueva infraestructura verde, por lo que entendemos adecuada su reserva a futuro, apoyando la nueva urbanización en la mejora de las infraestructuras existentes y eventualmente en la prolongación de calle Dorrego, ajustada a la huella testigo ferroviaria (1d)

## 3. APERTURA DE CALLES TRANSVERSALES

- a. Permitir la **permeabilidad de circulación este – oeste**, facilitando el acceso al paseo costanero.
- b. **Evitar la fragmentación** de las tensiones sur – norte del predio y reforzar el carácter pasante del mismo hacia el Bv. Gálvez al sur y hacia la traza del FFCC y el B. Muttis al norte.
- c. **Minimizar la cantidad de nuevas vías** vehiculares mediante recurso de calle de doble mano, prioridad peatonal, gestión selectiva en función de días y horarios especiales.

## 4. PATRIMONIO

- a. **Reforzar la identidad** urbana haciendo que la huella testigo de la traza ferroviaria genere el patrón del área urbanizada del parque.

- b. Que toda nueva propuesta particular considere, de inicio, que **la totalidad del predio es una unidad de paisaje**<sup>1</sup> y que configura un ambiente espacial caracterizado.
- c. Aprovechar toda la operación como oportunidad para **implementar y ajustar la norma existente** sobre preservación de áreas patrimoniales (“Áreas de Protección del Paisaje Urbano”<sup>2</sup>, arts 38/39 Ord. 12.784).
- d. **Extremar la atención ante las disposiciones cautelares (artículo 22, Ord. 12.784)** sobre la mayoría del equipamiento edificado, insistiendo a las nuevas propuestas que se trata de un área de unidad de paisaje.
- e. Establecer un **área de amortiguación** entre el tejido en transformación y las áreas protegidas de unidad de paisaje.
- f. Mantenimiento de los principios de la **escala espacial**.
- g. En relación al edificio de la Estación (grado de protección Monumento), considerar especialmente los contenidos del artículo 19 de la Ord. 12.784 que indica que **el conjunto de elementos circundantes al bien protegido son parte del mismo**. Por añadidura y considerando que la ex estación Belgrano se ha mantenido por el empeño de los actores locales y por las acciones de conservación que el municipio ha realizado y sostenido en el tiempo, es imprescindible mantener el carácter público de la misma en sus usos y la administración de este bien por el municipio.
- h. **Barrio Siete Jefes**: preservar el valor urbano ambiental que ya presenta el barrio sin inhibir la renovación atendiendo las categorías de valoración de cada área.
- i. **Micro intervenciones progresivas**. Conforme a que se trata de un gran sector a urbanizar, el proceso debe ser progresivo y evaluado por el municipio, el Concejo y las instituciones y organizaciones de la sociedad civil, a fin de garantizar su previsibilidad y morigerar sus impactos negativos, todo en consonancia con la planificación local, los objetivos de desarrollo sustentable y la normativa local.

## 5. ASENTAMIENTOS INFORMALES

- a. El problema de la **inclusión** de sectores urbanos hoy existentes, menos integrados social y económicamente, debe estar contemplado desde **el inicio de todas las acciones de proyecto**.
- b. Destinar **parte de los recursos obtenidos** para programas de adecuación o sustitución de viviendas precarias por tipologías adecuadas.

---

<sup>1</sup> “la resultante de la sumatoria de componentes de la estructura de la ciudad tales como el medio natural en el cual se emplaza, el trazado y materialización de las calles, el parcelario y el ritmo que el mismo imprime al espacio público, la arquitectura de las edificaciones que lo componen, los colores predominantes, la escala, la forestación, el mobiliario urbano, etc. Además se suman otros componentes inmateriales tales como los usos, los sonidos, el asoleamiento, los ritmos urbanos, etc. que le otorgan vitalidad a lo construido” (Bertuzzi, M. L.; Bessone, M; Tarchini, M. L. Convenio de Asistencia Técnica Inventario de Obras de Valor Patrimonial. FADU - Municipalidad de Santa Fe. 2012.)

<sup>2</sup> Son zonas urbanas, áreas de amortiguación, ámbitos, conjuntos o sitios que por su valor histórico, social, simbólico, cultural, paisajístico, urbano ambiental y/o arquitectónico, representan paisajes urbanos a preservar, mereciendo un estudio particularizado y una **legislación urbanística particular**.

- c. **Neutralizar potenciales procesos de gentrificación** y expulsión de vecinos, promoviendo la mixtura de sectores de ingresos diversos.
- d. Reforzar el **equipamiento comunitario y educacional** en función de la población local existente de escasos recursos.
- e. Ejecutar **proyectos de integración socio-urbana**, contando que el municipio debería recuperar la valorización inmobiliaria esperable a partir de los cambios aplicados al distrito, con la asignación de fondos y lotes para la Agencia Santa Fe Hábitat.

## 6. INFRAESTRUCTURA

- a. Comprender que la sección de calles, red de agua, cloacas, pluviales y otros componentes de las **redes de servicios** son **determinantes** y, al mismo tiempo, co-variantes con las propuestas de **incremento de la edificación**.
- b. Mantener una actitud de **prospección tecnológica** que promueva la inclusión, en el corto plazo, de servicios como generación de energía limpia, estacionamientos vehiculares, reciclado, gestión de residuos sólidos urbanos, procesamiento de aguas servidas, reservorios hídricos, entre otros.
- c. Incorporar en los requerimientos de las propuestas a las **soluciones basadas en naturaleza**, entendidas como elementos de las infraestructuras y no solamente como agregados posteriores, embellecedores del paisaje urbano.

## 7. USOS MIXTOS

- a. Toda intervención genera ciudad y eso implica contemplar la mixtura de usos **desde la etapa temprana de diseño**, en el programa de cada propuesta, independientemente del destino del edificio proyecto.
- b. Aplicar los criterios de **caminabilidad, proximidad y multiplicidad de usos** encarnado en la idea general de ciudad de 15 minutos (Moreno, 2016).
- c. Vivienda colectiva en altura / diversidad tipológica / media y alta densidad.
- d. Impulsar al distrito como sitio de innovación en términos tipológicos, tecnológicos, de modalidad de habitación, tenencia de la propiedad y diversidad de actividades.
- e. Impulsar en las propuestas la **multifuncionalidad de los edificios**, más allá de su programa dominante.
- f. Estimar la **densidad ideal en 150 familias / ha**, equivalente aproximado a 80.000 m<sup>2</sup> de vivienda, contemplado dentro del parámetro ideal de 30% de nueva edificabilidad.

## 8. TEMAS ADICIONALES

Si bien el temario propuesto en la demanda agota la casi totalidad de los temas relevantes, muchos de ellos comunes a diversos tópicos, en el proceso de discusión y de los talleres internos emergieron preocupaciones y propuestas que, por su naturaleza, entendemos conviene presentarlas en un apartado adicional. De esta manera agregamos:

- a. Apelación a los **concursos de ideas y proyectos** como herramientas para captar múltiples visiones, vehicular innovaciones y validar las soluciones adoptadas.
- b. Elaboración de un **plan económico financiero sostenible**.
- c. **Plena accesibilidad** al predio, con énfasis en criterios de **diseño universal e inclusivo**.
- d. Garantía de **apropiación social de la plusvalía** resultante de las operaciones.
- e. Mecanismos de **inclusión plena de la sociedad civil** mediante la implementación de herramientas ya probadas, como las audiencias públicas.
- f. Establecimiento de una **planificación flexible**, progresiva que prevea adecuaciones a futuros escenarios, mediante herramientas probadas como la elaboración de planes maestros, integrales y especiales.
- g. **Venta escalonada de terrenos**, en virtud de los puntos antes mencionados.
- h. Aplicación de **enfoques jurídicos contemporáneos**, con énfasis en los **derechos colectivos** y la **propiedad pública**.
- i. Liderazgo de los **gobiernos municipales**.
- j. Comprender que el enorme **valor de este predio** es **producto** del esfuerzo continuado, histórico y consistente **de la propia ciudad**.
- k. Proyección de las demandas de viviendas en función de **criterios estadísticamente válidos** y no de las lecturas de corto plazo, propias del mercado inmobiliario.
- l. Defender la posición de una **recaudación equilibrada, repartida** en 70% para el municipio y 30% para la Nación.
- m. Disponer de todos los mecanismos posibles para garantizar la **transparencia en la gestión** y garantizar el **uso y administración municipal** del edificio de la estación y su predio.
- n. Ajuste del proyecto a la normativa municipal -integrando usos de suelo, alturas, patrimonio, ambiente y desarrollo local- y a las **recomendaciones internacionales** de sostenibilidad urbana.

### Directorio CAUD 1

Santa Fe, diciembre 02 de 2024



## FUENTES CONSULTADAS

**Arroyo, J. (2024) a.** Propuesta de uso del suelo predio Estación Belgrano. Inédito, en repositorio CAUD1.

**Arroyo, J. (2024) b.** Suelo urbano público. Conceptos generales / Casos. Documento de trabajo. Inédito, en repositorio CAUD1.

**CAUD1 (2024) a.** Proyecto de Ordenanza para modificación al Reglamento de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 11.748). Consideraciones CAUPSF D1. Inédito, en repositorio CAUD1

**CAUD (2024) b.** Documento síntesis: Actas mesa de diálogo con ex funcionarios y expertos en gestión urbana de la ciudad de Santa Fe. 14 de noviembre 2024. En repositorio CAUD1

**Código Civil y Comercial de la Nación (2024)** Disponible en:

<http://www.bibliotecadigital.gob.ar/items/show/2812>

**Comisión Senior (2024)** Reporte Comisión Senior CAU1 Sobre Subasta de terrenos aledaños a la Estación Belgrano. Inédito, en repositorio CAUD1

**Constitución Nacional Argentina (2024)** Disponible en:

<https://www.congreso.gob.ar/constitucionParte1Cap1.php>

**Martínez, M. (2024)** Entrevista personal, 28 noviembre, 2024. Registro en repositorio CAUD1

**Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe (2024)** Comisión de Trabajo. Lineamientos del Plan Maestro Ecoparque Belgrano. Resolución Nro. 24795 del Honorable Concejo Municipal. Documento electrónico.

**Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe (2024)** Preservación del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz. Ord. 12.784. Disponible en: <https://santafeciudad.gov.ar/wp-content/uploads/2021/10/ordenanza-12784.pdf>

**Moreno, C. (2016)** The 15-Minute City: A Solution to Saving Our Time and Our Planet. Hoboken, NJ. Ed. John Wiley & Sons

**ONU (2024)** Objetivos de Desarrollo Sostenible. Disponible en:

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>