



Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil
de la Provincia de Santa Fe – Ley N° 11.008

Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil Distrito I INFORME TÉCNICO – URBANO - JURÍDICO

Análisis de Propuestas de Urbanización en Humedales vs. Marco Regulatorio Hídrico (Ley Provincial N° 11.730 y otras Leyes y Normativas - Santa Fe)

Ámbito: Municipalidad de Santa Fe /
Secretaría de Planeamiento urbano.

Fecha: Julio y Agosto 2026

Comisión Especial ER.

Documentos Base: Participación de en reuniones llevadas a cabo en Julio y Agosto 2026, donde representantes del CPIC 1 participaron. Mesa 1 y 2. Aportes Colegios de Especialistas – Colegio de Arquitectos. UCSF - FAD (Exp. EUR Sectores 1 y 3) / ROU Ord. 11.748 y modificatorias.

Marco Normativo: Ley Provincial 11.730 (Recursos Hídricos), Ley 13.932 (Humedales) Ley de Medio Ambiente de la provincia de Santa Fe. Normativas Resoluciones hídricas ambientales recientemente actualizadas. Nuevo procedimiento digital para factibilidades hídricas de urbanizaciones. DGA y SRH-MOP-GSF.



Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil
de la Provincia de Santa Fe – Ley N° 11.008

1. INTRODUCCION:

Nuestro Colegio entre otras profesiones, incluye: Ing. Civiles, Ing. En Recursos Hídricos, Viales, Construcciones e Ing. Ambientales. El trabajo interdisciplinario de estas tareas profesionales es clave y muy efectivo, a la hora de concluir en informes del tipo Hídrico-Ambiental-Urbano. Si bien, el aporte importante de los Ingenieros en relación a los tipos de edificación, sus normativas y métodos y calidades constructivas de todo tipo de viviendas es innegable, en este informe, profesionales con experiencia en esta temática, han trabajado enfocándose en forma específica, en el estudio de contraste y confrontación de propuestas de urbanización de entornos ribereños y humedales versus normativa real y vigente, con exigencia de aplicación.

Este informe no pretende, competir, ni confrontar las excelentes ideas que se han analizado en las reuniones, ni los informes de los distintos actores de esta Comisión, solo busca generar en forma clara, los límites normativos, reales y de obligatoria aplicación.

Entendemos, que, de esta manera, aportamos, no, una “negativa al objetivo que se busca”, sino por el contrario, anticipar eventos de tramitaciones, que de alguna manera, se deberán vencer uno por uno, para lograr avances en la materia que nos ocupa, “la ocupación no solo urbana, sino comercial e industrial en dichos entornos”.

Esperamos nuestro informe, sea otro aporte útil, al gran trabajo realizado hasta el momento, por todos los actores de la CER.

2. Objeto y Antecedentes del Análisis

El presente informe evalúa la viabilidad técnica, ambiental y jurídica de las propuestas de ocupación, urbanización y aprovechamiento inmobiliario, ya sea urbano, comercial y/o industrial, sobre áreas de humedales en la ciudad de Santa Fe (particularmente en sectores críticos como Playa Norte, Distritos EUR, R1a y UF2). El análisis contrasta los criterios planteados en las actualizaciones del Reglamento de Ordenamiento Urbano (ROU) con el marco legal de orden público de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, principalmente la Ley N° 11.730 de Bienes en Zonas Inundables y la Ley N° 13.932 de Preservación de Humedales.

Marco Jurídico Provincial: Jerarquía de la Ley N° 11.730

La Ley Provincial N° 11.730 reviste carácter de orden público provincial y posee supremacía normativa sobre ordenanzas municipales de uso y zonificación del suelo. El artículo 2° de la norma delimita taxativamente las áreas según la dinámica hídrica:

- **ÁREA I (Cauce Activo):** Comprende los cauces naturales y artificiales y los cuerpos de agua permanentes. Incompatibilidad absoluta para el asentamiento habitacional.
- **ÁREA II (Vías de Evacuación y Almacenamiento):** Corresponde a las vías de evacuación de crecidas y áreas de almacenamiento hídrico (planicie de inundación). Rige prohibición taxativa de rellenos, alteos u obras que alteren el escurrimiento, reduzcan el volumen de almacenamiento o transfieran anegamientos hacia terceros.



Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil
de la Provincia de Santa Fe – Ley N° 11.008

- **ÁREA III (Riesgo Remanente):** Zonas con riesgo de inundación remanente no incluidas en I y II, sujetas a condicionamientos constructivos y planes de contingencia.

Asimismo, en el borde de la Laguna Setúbal rigen restricciones dominiales inderogables: la delimitación de la Línea de Ribera, el Camino de Sirga (Código Civil y Comercial) y las trazas públicas de borde costero.

3. Matriz Comparativa: Propuestas Urbanas vs. Rigor Hídrico

Eje de Análisis	Propuesta Urbana / ROU (Ord. 11.748 y modif.)	Juicio Realista según Ley 11.730 y UCSF
Densidad y Usos Residenciales	Habilitación de distritos R1a (hasta 39 pisos) y UF2 sujetos a normas especiales en sectores de Playa Norte y humedales.	INCOMPATIBLE en Área II. La Secretaría de Recursos Hídricos no puede otorgar aptitud hídrica a radicaciones residenciales densas en zonas de almacenamiento natural.
Modificación Topográfica (Rellenos)	Estrategia de refulado y relleno para elevar cotas de terreno y generar suelo urbanizable 'seco'.	VIOLACIÓN NORMATIVA DIRECTA. El refulado elimina el volumen del prisma de retención de crecidas y transfiere el excedente hídrico a barrios consolidados vecinos.
Obras Estructurales y Defensas	Independización de sectores mediante terraplenes de defensa, reservorios internos y estaciones de bombeo.	ALTO RIESGO Y OBSOLESCENCIA. Replica un modelo que genera dependencia crítica del mantenimiento electromecánico y pasivos económicos millonarios para el Estado provincial.

4. Dictamen y Juicio de Factibilidad:

1. Inseguridad Jurídica y Riesgo de Paralización: La colisión entre las ordenanzas de densificación municipal y la normativa hídrica provincial genera un escenario de alta vulnerabilidad jurídica. La Dirección Provincial de Recursos Hídricos está facultada para denegar autorizaciones de obra hidráulica y certificados de aptitud hídrica, exponiendo los emprendimientos a medidas cautelares y juicios de amparo ambiental. Por lo expresado, puede en cualquier etapa del trámite, paralizar proyectos y obras.

2. Inviabilidad del Modelo Estructural: La experiencia hidrológica de Santa Fe demuestra que transferir suelo del valle de inundación al ejido defendido traslada la vulnerabilidad. Las defensas y bombeos no eliminan el riesgo: transforman un anegamiento natural en un riesgo catastrófico por falla electromecánica o rotura de terraplén.

3. Lineamientos para un Aprovechamiento Sustentable: Cualquier aprovechamiento sobre estos distritos debe orientarse a FOT/FOS tendientes a cero, infraestructuras palafíticas o desmontables, y usos compatibles con el régimen hídrico (parques inundables, senderos biológicos, investigación y recreación pasiva) que conserven íntegra la capacidad de absorción y disipación de energía del humedal.



Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil
de la Provincia de Santa Fe – Ley N° 11.008

5. Conclusiones y Recomendación Estratégica

A primera fase, se recomienda a los actores técnicos adecuar taxativamente la normativa del ROU (Distritos EUR, R1a, UF2) a las restricciones del Área II de la Ley 11.730. La consolidación de suelo urbano debe orientarse hacia áreas no inundables, preservando el valle de la Setúbal y el Salado como infraestructura verde estratégica de protección metropolitana.

Esta conclusión final, hace pensar en una baja posibilidad o factibilidad, de lograr se aprueben planes, proyectos, o cualquier otro criterio de ocupación de tierras “bajas, ribereñas o humedales”. Lo que queremos expresar con el CPIC 1, es que notamos una extemporaneidad en la planificación de este trabajo, por dos razones, a saber:

- 1 La etapabilidad de este trabajo es extemporánea, porque debiera preceder al trabajo realizado, un análisis serio previo de los límites hídricos ambientales, ya que acaban de aprobarse y puestas en rigor, normativas provinciales, nunca antes tan rigurosas y exigentes al respecto, todas ellas proteccionistas del medio ambiente.
- 2 El momento en el que se desarrolla este trabajo es extemporáneo, porque estamos ya, bajo los efectos de lo que será un fenómeno del Niño, superior a muchos de los últimos ya registrados. Esta situación climatológica, chequeada, verificada, anunciada, y pronosticada, por todos los foros e instituciones de profesionales especialistas y altas casas de estudios ya provocado la puesta en marcha de numerosos planes alertas y de programas de mitigación en gran parte de Sudamérica. Creemos que este, no es el mejor momento para plantear estos temas, a nivel provincial al menos, no porque no estemos de acuerdo desde el CPIC 1, en una apertura real que se tiene que dar, en las futuras ocupaciones con distintos y nuevos usos de estos espacios, sino porque perderán fuerza y eficacia, por ser, como detallamos, muy extemporáneo el momento.

Lamentamos con nuestro juicio, sin quererlo, frenar algún tipo de trabajo y planificación de esta enriquecedora Comisión, no es nuestra intención, al contrario.

Pero como Colegio de Profesionales, que engloba, profesiones realmente experimentadas en la materia probadamente, proponemos cerrar las etapas de trabajo, que nos parecen muy enriquecedoras, y confrontarlas, sin demora con las normativas vigentes últimas muy proteccionistas del MA, para que logremos de esta confrontación técnica legal, quedarnos con un entorno factible de trabajo, que juntos, podamos seguir desarrollando todos, ya seguros del avance efectivo y real.

Además, proponemos no presentar ahora absolutamente nada en las autoridades hídricas ambientales, hasta tanto se tengan los resultados ciertos y serios de la confrontación técnica. Además, para poder dejar pasar, o dejar atrás, los efectos del niño que se avecina o ha llegado, de modo de no restarle fuerza, apoyo, y chances serias de ser tomado como un Programa o Plan de ocupación urbana, comercial y/o industrial de zonas bajas, ribereñas o humedales eficiente y acertado para el crecimiento de nuestra ciudad.