

# FORO POR LA CIUDAD

El Colegio de Arquitectos de Tucumán (CAT) ha impulsado entre los meses de abril y mayo un ciclo de cuatro encuentros en el marco “FORO por la Ciudad”, “Espacio de debates sobre la intervención en los terrenos de la Estación Ferrocarril Estación Mitre”

En estos encuentros se han presentado múltiples visiones, propuestas y enfoques. Bajo la convicción de que la ciudad es una construcción colectiva, el CAT promueve este espacio como ámbito plural para la participación de la ciudadanía y sus diversos actores e intereses.

Esta iniciativa se encuadra en la política institucional del Colegio orientada a contribuir en la formación de opinión crítica sobre problemáticas urbanas, la defensa del derecho a habitar una ciudad sustentable, inclusiva y accesible de la ciudadanía, y en desarrollo de políticas públicas en materia de planificación y gestión urbana y metropolitana.

Asimismo, el CAT reafirma su compromiso institucional con la transparencia en la formulación y adjudicación de planes y proyectos, mecanismo de Concursos Públicos, propiciando la participación amplia y el aprovechamiento de la diversidad de ideas.

Una vez finalizado el ciclo, el CAT presenta su posicionamiento en la siguiente Agenda:

## 1. Debate Integral sobre el Transporte Ferroviario

**Recuperar funcional y estratégica de la infraestructura ferroviaria.** El CAT propone ampliar la discusión más allá de los límites del área central capitalina, hacia una visión integrada del sistema ferroviario del Área Metropolitana de Tucumán (AMeT) y su articulación con corredores regionales (NOA y NEA). En un contexto de crisis climática global, donde urge la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el ferrocarril se presenta como un modo de transporte ambientalmente sustentable, energéticamente eficiente y socialmente equitativo.

Recuperar la infraestructura ferroviaria no sólo permitiría mejorar la movilidad cotidiana de la población —especialmente de los sectores más vulnerables—, sino también potenciar el desarrollo económico mediante un sistema logístico de bajo impacto ambiental y alta capacidad de transporte de bienes y personas.

## 2. Espacio Público, Inclusión y Patrimonio

**Preservar la memoria urbana y el valor colectivo.** La Estación Mitre constituye un edificio patrimonial con profundo arraigo en la memoria colectiva de distintas generaciones y clases sociales. Su puesta en valor y refuncionalización como equipamiento público permitiría no solo conservar su identidad arquitectónica e histórica, sino también transformarlo en un nodo integrador para la cohesión social y el intercambio cultural. La estación del Ferrocarril Mitre de Tucumán, hoy casi en silencio, se mantiene vigente en "la memoria urbana" como testimonio de una historia en la que el ferrocarril articulaba no tan solo territorios, sino también vínculos sociales, consolidándose como un espacio de cohesión y encuentro colectivo.

En una ciudad fragmentada por la segregación socio-territorial, recuperar este espacio como ámbito de uso público es clave para garantizar el derecho a la ciudad y fomentar la integración entre barrios y sectores sociales.

---

### Sede Central

Virgen de la Merced 179, PB, Of. 2  
C.P. 4000 | San Miguel de Tucumán  
Tel./Fax: (0381) 422 8849 | 4963 | 7076  
info@catonline.org.ar

### Delegación Sur

Stewart Shipton N°1368  
C.P. 4146 | Ciudad de Concepción  
Tel.: (03865) 427 063  
catdelegacionsur@gmail.com



### 3. Infraestructura Verde Metropolitana y Adaptación al Cambio Climático

**Generar un parque con carácter metropolitano.** San Miguel de Tucumán y el conjunto del AMeT presentan un déficit crítico de espacios verdes públicos equipados, muy por debajo de los estándares recomendados por la Organización Mundial de la Salud. Este déficit urbano impacta negativamente en la calidad de vida, especialmente en contextos densamente poblados y escasamente arbolados. La creación de nuevos espacios verdes equipados en ciudades con escasa provisión de estos ámbitos (AMeT) constituye una estrategia clave para el devenir de la aglomeración.

En el escenario de acelerado cambio climático, incorporar espacios verdes, con equipamiento público, en este sector urbano constituye un eje de intervención urgente. Además de ser una medida de adaptación climática y mejora ambiental, contribuiría a reducir las islas de calor, mejorar la infiltración del agua de lluvia, y ofrecer un espacio saludable para el esparcimiento y la vida comunitaria.

### 4. Capacidad de Soporte y Servicios

**Evitar densificación sin infraestructura adecuada.** El sector en cuestión ya evidencia serias limitaciones en su capacidad de soporte: provisión de agua potable, redes cloacales y pluviales, estacionamiento, viabilidad vial y nivel freático superficial. En este contexto, cualquier proyecto que contemple una densificación intensiva implicaría graves impactos socioambientales y urbanos. Toda acción urbanística que se emprenda debe contemplar satisfacer los estándares de servicios acorde a la transformación que se propicia.

Por otra parte, desde una perspectiva metropolitana, destinar inversiones públicas significativas a un área ya saturada, en desmedro de zonas periféricas con fuertes carencias estructurales, constituye una decisión regresiva en términos de equidad territorial. Por estas razones estimamos que las actuaciones que se plantean para el sector deben enmarcarse en una concepción de la ciudad y del AMeT concebidas con criterio de equidad.

### 5. Valor del Suelo y Función Social de la Tierra

**Evitar la mercantilización del suelo urbano estratégico.** La propuesta de desarrollar emprendimientos inmobiliarios de alta densidad en un sector de centralidad en la ciudad puede generar efectos negativos sobre el mercado del suelo, profundizando desigualdades y desplazando los usos de interés colectivo. Se advierte además que el supuesto incremento en el valor del suelo podría verse neutralizado por la saturación del mercado, llevando a una depreciación en barrios aledaños como Barrio Norte.

Frente a esto, el CAT propone preservar el carácter público del suelo, orientando su desarrollo a usos que generen valor social, ambiental y cultural.

Destacamos en relación a estas cuestiones que toda intervención sobre el mercado de suelo deberá contemplar, en el marco del principio de función social de la propiedad y del interés público, la implementación de mecanismos normativos y financieros orientados a la recuperación de las plusvalías urbanas generadas por la acción estatal o por procesos de valorización derivados del desarrollo urbano.

Entre dichos instrumentos se incluyen, entre otros, la contribución por mejoras, los convenios urbanísticos, las cargas urbanísticas, así como los sistemas de reparto de cargas y beneficios. Estos mecanismos deberán garantizar que los incrementos en el valor del suelo, producto de inversiones públicas o decisiones de planificación, sean reinvertidos en infraestructura, equipamiento urbano, espacio público y vivienda social, asegurando una distribución equitativa de los beneficios del desarrollo y promoviendo una ciudad más inclusiva y sostenible.

## 6. Incorporación Responsable de la Inversión Privada

**Integrar la inversión privada en una visión integral y sustentable del modelo de ciudad.** El CAT reconoce que la inversión privada puede ser un motor fundamental para la regeneración urbana, pero advierte que debe insertarse dentro de un marco normativo y de planificación que priorice el bien común, la equidad y la sostenibilidad ambiental.

La colaboración público-privada debe orientarse a proyectos que respeten el derecho a la ciudad —entendido como el acceso universal a los beneficios urbanos, la participación ciudadana en la toma de decisiones, y la preservación de los espacios públicos—, evitando la especulación inmobiliaria y la privatización excluyente.

Por ello, se propone que toda iniciativa privada en el sector se desarrolle bajo criterios claros de sustentabilidad, inclusión social, integración funcional y respeto por el patrimonio, con mecanismos de control público efectivos y participación comunitaria activa.

## 7. Uso del Suelo con Visión de Futuro y Derecho a la Ciudad

**Jerarquizar el área como Distrito Especial de Valor Público.** El CAT llama a las autoridades municipales y provinciales a reconocer en este sector una oportunidad única para proyectar una ciudad sustentable, resiliente e inclusiva. Se propone la creación de un distrito especial que combine espacios verdes equipados, servicios culturales, científicos y tecnológicos, y una terminal intermodal de transporte público interurbano y regional.

Esta propuesta responde a la necesidad de garantizar el derecho a la ciudad como derecho humano, promoviendo una planificación que asegure el acceso igualitario a los servicios, equipamientos y espacios públicos, y que permita a todos los habitantes apropiarse de la ciudad sin exclusiones ni segregaciones.

## CONCLUSIÓN

El Colegio de Arquitectos de Tucumán pone en debate esta Agenda como un aporte concreto a un Plan de Desarrollo Territorial integral y metropolitano, que permita construir los criterios urbanísticos, sociales y ambientales para guiar el futuro de la ciudad y su región, en coherencia con los desafíos del siglo XXI, la emergencia climática y el respeto pleno al derecho a la ciudad

*TUCUMAN, JUNIO 2025*

