



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

AÑO 2025 - 210 años del Congreso de los Pueblos Libres

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

ARTICULO 1°: Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales que deben cumplimentar las subdivisiones de inmuebles que tengan como fin la realización de loteos de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios, en el marco de las obligaciones establecidas por la ley N° 11.717 y ley N° 11.730.

ARTICULO 2°: Finalidades. Las finalidades de la presente ley son:

- a) Promover el ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización, en miras de garantizar la satisfacción de la demanda habitacional, garantizando el desarrollo sustentable del ambiente y la utilización racional del suelo,
- b) Promover y facilitar la regularización de asentamientos poblacionales irregulares,
- c) Fomentar la iniciativa e inversión por parte de Municipios y Comunas de proyectos de urbanización en loteos urbanos y suburbanos.

ARTICULO 3°: Definiciones. A los efectos de la presente ley, entiéndase por:

- a) Loteos con fines de urbanización simple: a la propuesta de subdivisiones o parcelamientos del territorio que impliquen apertura de calles destinados a uso residencial o actividades compatibles.
- b) Conjuntos inmobiliarios: las subdivisiones que tienen como fin la realización de clubes de campo, barrios cerrados o privados, náuticos o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria.
- c) Trama urbanas: las compuestas por manzanas sobre las que se prestarán los servicios públicos mínimos de apertura calles, alumbrado públicos, red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado.

ARTICULO 4°: Delimitación de superficie. Las subdivisiones de inmuebles definidos como loteos con fines de urbanización simple o conjuntos inmobiliarios



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

AÑO 2025 - 210 años del Congreso de los Pueblos Libres

que se encuentren dentro de las tramas urbanas y suburbanas, según el ordenamiento territorial de cada distrito, cuya superficie sea menor a diez (10) hectáreas, deberán presentar estudios de impacto hídrico y de categorización ambiental realizados por profesional competente, ante la autoridad del estado local quien, previo análisis de admisión, aprobará los mismos.

ARTICULO 5°: Parcelas Remanentes. Los casos comprendidos en el Artículo 4°, a partir de los cuales resulten parcelas remanentes, su posterior subdivisión deberá cumplimentar con los estudios de impacto hídrico e impacto ambiental.

ARTICULO 6°: Excepciones. Aquellos loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios que superen la superficie delimitada, no deben cumplimentar con el estudio de impacto hídrico exigido por la ley 11.730, si el estado de gobierno local tiene elaborada y aprobada, por autoridad competente, la zonificación de uso de suelo en áreas inundables de todo el distrito. En este caso, la Comuna o Municipio debe otorgar la conformidad correspondiente.

ARTICULO 7°: De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Señora Presidenta:

Por medio del presente proyecto de ley se pretende establecer un marco regulatorio de excepción aplicable en las subdivisiones de inmuebles que tienen como objeto la realización de loteos con fines de urbanización simple y conjuntos inmobiliarios, en el marco de las obligaciones establecidas por la ley N° 11.717 y ley N° 11.730.

La ley 11.717 establece, dentro de las políticas de desarrollo integral de la Provincia, los principios rectores para preservar, conservar, mejorar y recuperar el medio ambiente, los recursos naturales y la calidad de vida de la población. Asimismo, el Artículo 2° Inciso "a" de la Ley Provincial de Medio Ambiente expresa que, la "preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente comprende, en carácter no taxativo, el



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

AÑO 2025 - 210 años del Congreso de los Pueblos Libres

ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y poblamiento, en función del desarrollo sustentable del ambiente".

El Artículo 18° del texto normativo citado precedentemente expresa que las personas físicas o jurídicas responsables de proyectos, obras o acciones que afecten o sean susceptibles de afectar el ambiente, están obligadas a presentar ante la autoridad de aplicación, conforme al Artículo 21°, un estudio e informe de evaluación del impacto ambiental.

En contrapartida, el Artículo 19°, establece que los funcionarios y agentes públicos responsables de la aprobación de una acción u obra, que afecte o sea susceptible de afectar el ambiente, están obligados a solicitar, con carácter previo, el informe de evaluación de impacto ambiental, aprobado por autoridad competente.

Persiguiendo propósitos coincidentes, la autoridad de aplicación reglamenta las exigencias y procedimientos a llevar a cabo para cumplir con dicho objetivo, mediante Resolución N° 350 de fecha 8 de agosto de 2017, del Ministerio de Ambiente.

Por su parte, la Ley 11.730, sancionada con posterioridad, establece el régimen de uso de bienes situados en las áreas inundables, disponiendo que la autoridad de aplicación dependiente del gobierno provincial, deberá definir y delimitar en cartografía las diversas áreas inundables. Como es de público conocimiento, nunca se ha efectuado a nivel provincial la delimitación de zonas inundables, si lo han efectuado algunos gobiernos locales, en parte o en todo su Distrito.

Es así que, mediante Resolución N° 736 de fecha 31 de agosto de 2016 dictada por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se exige a quien lleve a cabo una subdivisión de inmueble con destino de loteos o conjuntos inmobiliarios, el estudio de impacto hídrico, como herramienta complementaria a los procesos de categorización y evaluación de impacto ambiental.

Ambas resoluciones, 350 y 736 dictadas por sus correspondientes autoridades de aplicación, regulan una excepción al requerimiento de los estudios referenciados: cuando las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización y los conjuntos inmobiliarios que se encuentren en trama urbana, no supere en su superficie a una (1) hectárea.

Si bien los fundamentos de ambos cuerpos normativos son razonables para



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

AÑO 2025 - 210 años del Congreso de los Pueblos Libres

regular el desarrollo urbanístico y la calidad de vida de las poblaciones, los resultados en la realidad no son los deseados.

El incumplimiento por parte del gobierno provincial de la delimitación cartográfica impuesta por la Ley 11.730, ha generado que por cada loteo deba realizarse el estudio hídrico, delegando el deber en los estados locales, o en los inversores privados, pero analizando "el loteo" en forma individual, y no en un "todo hegemónico", a través de un PLAN GENERAL HIDRICO. Claro es el ejemplo de cientos de reservorios dentro de las ciudades que no tienen definido si su conservación o mantenimientos pertenecen a los municipios y comunas o quedan a la buena voluntad de los privados. Por ello, este proyecto pretende que sea el estado local quien apruebe los estudios hídricos y la no realización de los mismos, si dentro del municipio o comuna se encuentra un Plan Regulador Hídrico aprobado provincialmente.

Otra dificultad se presenta en el lapso de tiempo que conlleva la aprobación por parte de las autoridades competentes de los respectivos estudios, al no contar los ministerios con los recursos económicos y humanos pertinentes. Esto no solo genera el desaliento de los privados a la hora de invertir, y concentra la oferta de lotes en pocas manos con altísimos costos.

Esto obstaculiza la posibilidad de las autoridades locales, de brindar rápidas respuestas ante el déficit habitacional que venimos atravesando en todo el territorio provincial.

Reflejo de lo expuesto se observa en los cientos de asentamientos irregulares, en la falta de bancos de tierras de los Municipios y Comunas, en la toma de tierras privadas, o en loteos sin los servicios básicos y sin la posibilidad de acceder al título de propiedad. Como consecuencia, las Comunas y pequeños Municipios observan la inmigración de sus pobladores a las grandes ciudades.

Por ello, el objetivo fundamental de este proyecto es generar un equilibrio entre la necesidad de obtener disponibilidad de lotes, provenientes de privados o estados locales, y la preservación del ambiente.

La constitución de la Provincia de SANTA Fe en su art 106 indica. "Todo núcleo de población que constituya una comunidad con vida propia gobierna por sí mismo sus intereses locales con arreglo a las disposiciones de esta



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

AÑO 2025 - 210 años del Congreso de los Pueblos Libres

Constitución y de las leyes que se sancionen" LEY ORGÁNICA DE COMUNAS (N° 2439) y LEY ORGANICA DE MUNICIPIOS (N° 2756) que les da autonomía para gobernar y legislar sobre el ordenamiento territorial. En consonancia, se observa que el eje principal de la solución pasa por otorgar una mayor participación en la toma de decisiones a los estados locales, quienes conocen la realidad de su distrito y tienen suficiente capacidad para decidir sobre los destinos del uso del suelo de sus comunidades. Son los funcionarios de turno los responsables, junto al profesional competente, de aprobar el estudio si reúne las condiciones requeridas.

Los loteos con fines de urbanización, el ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y poblamiento, en función del desarrollo sustentable del ambiente son regulados por competencia de inmueble con destino de loteos cuando la superficie no supere las diez (10) Hectáreas. local. Del mismo modo, son ellos quienes tienen facultades para decidir sobre la conformidad de una subdivisión.

Por último, corresponde resaltar que la finalidad principal de este proyecto es promover el ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización, en miras de garantizar la satisfacción de la demanda habitacional, garantizando el desarrollo sustentable del ambiente y la utilización racional del suelo.

Por lo expuesto, considero oportuno y necesario, la aprobación del presente proyecto, solicitando a mis pares su acompañamiento.