



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Diputados de Santa Fe:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo ha considerado el Proyecto de Ley N° **49367 CD - FP - PS** de la diputada Lorena ULIELDIN, por el cual se establece el Plan Acceso al Suelo, en adelante "El Plan" con base en el objeto, objetivo, alcance y modalidades operativas y de gestión previstos en la presente ley; y por tratarse de materia afín, se ha dispuesto su tratamiento conjunto con el Proyecto de Ley N° **49960 CD - UCR - EVOLUCIÓN** de la diputada Jimena SENN, por el cual se crea el Plan de acceso a lotes urbanos, denominado "Mi Lote"; y, por las razones expuestas en los fundamentos y las que podrá dar el miembro informante, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente texto con modificaciones:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

SISTEMA DE ACCESO AL SUELO URBANIZADO

CAPITULO I PARTE GENERAL

ARTÍCULO 1 – Objeto. Establécese el sistema de acceso al suelo urbanizado.

ARTÍCULO 2 – Objetivo general. El sistema tiene como objetivo general el facilitar el acceso a suelo urbanizado con servicios básicos para quienes no cuenten con vivienda o lote propio.

ARTÍCULO 3 - Objetivos particulares. El sistema tendrá como objetivos particulares los siguientes:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) captar y disponer de suelo urbano o urbanizable, en forma coordinada y con base a las herramientas disponibles en la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo;
- b) definir proyectos de urbanización y acceso a suelo urbanizado por parte de la ciudadanía, delimitando lotes con infraestructura y servicios para la construcción de viviendas, espacios verdes y públicos destinados al uso comunitario, educativo, social, cultural y deportivo;
- c) promover el financiamiento para la concreción de las obras requeridas para la habilitación del suelo: apertura de calles, desagües pluviales, alcantarillado, red de energía eléctrica de baja tensión y alumbrado público, red de agua potable y forestación, mensura y subdivisión;
- d) coordinar con las empresas prestadoras y con las cooperativas de provisión de servicios públicos en todo el territorio provincial, las acciones tendientes a dotar de las condiciones apropiadas de servicio en los programas habitacionales existentes o a desarrollar;
- e) convenir la gestión asociada con entidades públicas o con personas humanas o jurídicas privadas poseedoras de suelo, cuando sea de interés urbanístico el desarrollo habitacional de un área urbana que requiera de acuerdos específicos entre todas las partes involucradas, asegurando una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector;
- f) conformar consorcios urbanísticos entre el gobierno provincial y los gobiernos locales y, propietarios privados, instituciones y urbanizaciones de la sociedad civil destinados a la ejecución de proyectos de urbanización o edificación;
- g) disponer de planes de adecuación de la infraestructura urbana y de expansión de las redes de servicios públicos de manera concurrente a los planes locales de urbanización; y,
- h) celebrar convenios con los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Agrimensores, de Martilleros y Corredores Públicos y de Escribanos, tendientes a morigerar los costos que surjan como



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

consecuencia de los proyectos técnicos y normativos de subdivisión de suelo y su posterior adjudicación, en el marco de la presente.

ARTÍCULO 4 - Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación será la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat o la que en un futuro la reemplace.

ARTÍCULO 5 - Alcance. El sistema alcanza las instancias de identificación y captación del suelo urbanizado o urbanizable, la elaboración del proyecto normativo y físico asociado a la urbanización y subdivisión del suelo, las obras de infraestructura necesarias a tal fin y; el establecimiento de protocolos y procesos de asignación de suelo en condiciones de posesión y titularización segura, conforme lo siguiente:

- a) proceso de priorización de tierras entendidas como de utilidad pública que serán incorporadas por intermedio de donaciones, gestión asociada de urbanizaciones, adquisición o compra, expropiación y demás operatorias que posibiliten al estado provincial disponer de suelo posible de ser urbanizado, en concordancia con planes y directrices locales, atendiendo a los procesos y tendencias de crecimiento de las áreas urbanas;
- b) subdivisión y gestión de la urbanización de los predios, abarcando la elaboración de los proyectos técnicos y normativos de subdivisión de suelo, definición de los trazados, donación de espacios públicos, calles, áreas verdes y reservas de tierra para la dotación del equipamiento comunitario;
- c) gestión de los servicios y obras e infraestructura que posibiliten la accesibilidad, el correcto comportamiento hidráulico del área de intervención y control del impacto ambiental, la provisión de energía eléctrica, agua y demás servicios sanitarios, con base en los niveles de exigencia de cada localidad; y,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- d) establecimiento de protocolos y procedimientos de regularización dominial.

CAPITULO II

MODALIDAD OPERATIVA Y DE GESTIÓN DEL SISTEMA

ARTÍCULO 6 - Convenios. El sistema de acceso al suelo urbanizado se materializara, a partir de la formalización de convenios marco de colaboración y articulación de políticas públicas de hábitat y vivienda entre el estado nacional, provincial, municipal o comunal.

ARTÍCULO 7 – Sujetos. Podrán ser sujetos del convenio las instituciones de la sociedad civil legalmente constituidas, el sector empresarial y los diferentes actores del sector privado, en tanto acuerden su aporte y contribución.

ARTÍCULO 8 – Firma. Los convenios serán suscriptos por la autoridad de aplicación y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo en forma conjunta.

Los convenios marco serán complementados por convenios específicos o actas acuerdo en los que se indiquen las modalidades operativas.

La falta de convenio marco no impedirá a la autoridad de aplicación ni a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo la gestión de las herramientas disponibles y las que eventualmente se desarrollen para una política de hábitat y vivienda en cualquier localidad del territorio provincial.

ARTÍCULO 9 – Gestión. La autoridad de aplicación debe:

- a) coordinar entre el territorio local y regional la planificación, gestión y desarrollo;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- b) integrar acciones en el territorio según lo acordado entre las partes definiendo aportes, etapas de intervención y plazos de ejecución;
- c) articular con entes prestadores de servicios e infraestructura; y,
- d) definir operatorias especiales de urbanización y fomentar la investigación técnica y académica aplicada a brindar soluciones.

ARTÍCULO 10 – Nuevas áreas. Los convenios podrán incluir la identificación de nuevas áreas de interés urbanístico, la asistencia técnica y financiera a la urbanización y subdivisión del suelo urbanizado, la asistencia en la materialización de soluciones habitacionales, la capacitación de recursos humanos en materia de planificación urbanística, y promoción de acciones de mejoramiento barrial y regularización dominial.

ARTÍCULO 11 – Equipos interdisciplinarios. Los equipos interdisciplinarios están conformados por personal técnico especializado perteneciente a la autoridad de aplicación y a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

ARTÍCULO 12 – Designación. Serán designados indicándose su composición, funciones, alcance y responsabilidades de cada tema.

Las municipalidades o comunas designarán representantes técnicos competentes, los que adoptaran las medidas y procedimientos necesarios en el territorio, para el cumplimiento de los trabajos convenidos, la administración de los recursos y la certificación periódica de los avances, interactuando en forma permanente con el equipo interdisciplinario.

ARTÍCULO 13 – Funciones. Podrán integrar aspectos de gestión de suelo, estudio dominial y normativo, análisis de la situación social, condiciones técnicas y ambientales, planificación urbana, proyecto, cómputo y presupuesto, construcciones, administración y gestión de contrataciones y toda otra representación que resulte necesaria a los fines de ejecución del



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

convenio, pudiendo invitarse a participar a otras dependencias provinciales y empresas de servicios públicos relacionados con la temática.

ARTÍCULO 14 – Monto. El monto a financiar quedara establecido en el convenio específico según lo determinado por análisis económico, cómputo y presupuesto de las acciones a implementar para su cumplimiento.

ARTÍCULO 15 – Plazo. Los plazos de inicio y ejecución quedaran establecidos en el convenio específico.

ARTICULO 16 - Garantía de la operación. Los convenios a refrendar entre el Poder Ejecutivo, Municipalidades y Comunas tendrán como garantía los fondos de Coparticipación Provincial, previa verificación del estado financiero y de la capacidad de endeudamiento a través de la Subsecretaría de Municipios, la Subsecretaría de Comunas o el área del gobierno que corresponda o modalidades, previsiones e instrumentos que puedan actuar como garantía del financiamiento, las cuales serán analizadas en cada caso concreto.

ARTÍCULO 17 - Consejo asesor. Créase un Consejo Asesor Provincial que elaborará proyectos con intervención de todas las partes involucradas. Los proyectos deben ser elevados a la autoridad de aplicación para ser considerados en el diseño de políticas públicas en los temas de hábitat, de tierra, de vivienda, de ciudad y de suelo urbano.

ARTÍCULO 18 – Integración. El consejo asesor provincial estará integrado de la siguiente manera:

- a) cinco (5) personas representantes del gobierno provincial pertenecientes al Ministerio de Economía, Ministerio de Infraestructura Servi-



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- cios Públicos y Hábitat, Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y Secretarías de Municipios y de Comunas;
- b) tres (3) personas representantes de Cooperativas de Servicios Públicos y otros representantes de la sociedad civil;
 - c) dos (2) personas representantes de la Cámara de Senadores y dos (2) de la Cámara de Diputados de la Provincia;
 - d) cinco (5) intendentes y cinco (5) presidentes comunales;y,
 - e) autoridades de Centros de Martilleros y Corredores Públicos y; representantes de las facultades y Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Agrimensores.

ARTÍCULO 19 – Complementariedad. Este sistema podrá complementarse con los programas de gestión y financiamiento de vivienda actualmente vigentes o a crearse en el ámbito del gobierno provincial.

CAPITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 20 – Adhesión. Invítese a municipalidades y comunas a adherir a la presente ley.

ARTÍCULO 21 – Presupuesto. Facúltese al Poder Ejecutivo a realizar las adecuaciones presupuestarias necesarias para la implementación de la presente.

ARTÍCULO 22 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

Sala de comisión por zoom, 9 de agosto de 2023.

Firmantes:

DÁMARIS PACCHIOTTI

ROSANA BELLATTI

BETINA FLORITO

JUAN CRUZ CÁNDIDO