



CÁMARA DE DIPUTADOS MESA DE MOVIMIENTO	
28 SEP 2016	
Recibido.....	11.15.....Hs.
Exp. N°.....	31945.....C.D.

PROYECTO DE COMUNICACIÓN
PEDIDO DE INFORME

La Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe vería con agrado que el Poder Ejecutivo, a través de los Ministerios de Medio Ambiente y de Producción, respondiera en torno a los criterios sobre la utilización de tierras públicas en la localidad de Funes, departamento Rosario.

Si el Ministerio de Medio Ambiente ha producido informes sobre la utilización de las tierras públicas de Funes en los últimos cinco años.

Si el Ministerio de Medio Ambiente ha publicado esos supuestos informes.

Si el Ministerio de Medio Ambiente ha realizado observaciones sobre los desarrollos inmobiliarios llevados adelante en Funes en los últimos cinco años.

Si el Ministerio de Producción está informado del desarrollo inmobiliario en Funes en los últimos cinco años.

Si el Ministerio de Producción ha realizado observaciones al mencionado desarrollo inmobiliario.

Si el Ministerio de Producción encontró compatible al relevamiento catastral las obras que se vienen levantando en Funes en los últimos años.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Si el Ministerio de Producción ha publicado sus estudios en torno a estos desarrollos inmobiliarios de la ciudad de Funes.


CARLOS ALFREDO DEL FRADE
Diputado Provincial

FUNDAMENTOS.

Señor Presidente:

La Argentina, en los últimos diez años, generó una serie de emprendimientos inmobiliarios sobre terrenos públicos en diferentes provincias. Negocios privados que parecen levantarse en geografías alguna vez consagradas a la utilidad pública.

En la provincia de Santa Fe, estos hechos crecieron en los departamentos Rosario y La Capital, fundamentalmente, y comienzan a percibirse en otros lugares.

Un grupo de vecinos de la ciudad de Funes, departamento Rosario, hicieron llegar una nota a este bloque expresando su legítima preocupación sobre la evolución de estos negocios privados que, sin dudas, merecen ser explicados desde la lógica pública.

De acuerdo a lo expresado por el ex concejal de la ciudad de Funes, Mauro Míguez, "en Diciembre de 2015, en una sesión irregular, el Concejo Municipal autorizó la urbanización de más de 150 hectáreas de tierras destinadas a barrios cerrados, área industrial y edificación en altura. Lo hizo fuera del marco de la discusión general sobre un Plan Estratégico, en una ciudad donde el proceso de crecimiento urbano es vertiginoso, y el avance de loteos por iniciativas privadas, es el distintivo: entre 1998 y 2010, se urbanizaron más de 6 millones de metros cuadrados



equivalentes a barrios privados, la cifra de suelo destinada a este fin más alta del país”.

Agrega que “la legislación se hizo a medida. Reconocido por importantes urbanistas, que han estudiado el caso Funes, como la Arq. Mirta Bellotti (Córdoba, 2006) en el artículo “Urbanizaciones cerradas residenciales”, donde se dice que desde 1998 las Ordenanzas marcos de barrios cerrados se hicieron para “beneficiar a un único operador inmobiliario” y las mismas, se concretaron una vez “que ya estaban en marcha las obras de los clubes de campo”.

“Esta lógica del hecho consumado y luego la norma tiene un sentido: se eleva el valor del suelo, que luego se volverá a incrementar al pasarlo el Municipio de urbano a rural, y se le garantiza al emprendedor ganancias anticipadas. Crea, además, un antecedente gravoso: la ley depende de la iniciativa privada, y es un instrumento de la tasa de ganancia, lo que deja en claro que la tierra es solo un bien comercial, cuando el derecho urbanístico señala que el suelo tiene una función colectiva, y la tarea del legislador es regularla racionalmente para conservar su carácter social”, remarca Míguez.

En Funes, todo el proceso fue inverso.

“En 2015, se volvió a reproducir esa lógica: las 150 hectáreas que se suman al trazado urbano, tasan las plusvalías a valor rural, cuando el emprendedor recibirá beneficios por el valor urbano: este, gana el doble, ya que puede vender sin consolidar y se reserva incluso la posibilidad de beneficiarse de las propias obras que el Municipio fije para las plusvalías. Todas las normativas aprobadas, son construidas a medida de los emprendedores, que incluso tienen participación directa en su redacción, al presentar los proyectos en la Comisión de Planeamiento del Concejo. El agravante, además, es que de los expedientes aprobados, ninguno tiene dictamen técnico de la Secretaría de Planeamiento y en varios aspectos, contradicen los acuerdos convenidos por el Municipio en el Ente de Coordinación Metropolitana: el área industrial y el barrio cerrado aprobado, afectan el carácter de Reserva Ambiental del humedal del Arroyo Ludueña”, apunta el documento.



"La situación es preocupante. En una ciudad donde quedan 1900 hectáreas por urbanizar, hay en carpeta proyectos que conciben emprendimientos urbanísticos por 400 hectáreas, tal es el caso del casco rural del oeste de Funes, conocido como "La Polola": el 20% de la superficie urbanizable, en un solo proyecto, el mayor de la Provincia de Santa Fe. El avance de la superficie urbanizada, tiene un impacto ambiental incontable: se reducen velozmente áreas de biodiversidad, en una localidad marcada por su perfil ambiental, se pone en riesgo el rol de las aguadas y humedales, y se incrementa el riesgo de inundación: entre 2007 y 2013, la ciudad vivió las peores inundaciones de su historia, todas ellas ligadas al incremento del suelo impermeabilizado", denuncia el ex concejal.

"La localidad sigue sin actualizar su Plan Urbano, y procede por una lógica de ordenanzas especiales. El 100% de la población sigue sin red de cloacas, el 40% sin agua potable, y lo que resulta más crítico aún: el 100% de los barrios aprobados por fideicomiso en 2009, vendidos sin servicios, siguen sin un metro de agua potable, gas natural y cloacas, y están habitados en un 70% (El caso de Funes City, cuyo emprendedor, Gilli Inmobiliaria, ha violentado en reiteradas oportunidades los convenios urbanísticos con el Municipio, sin cumplir con las obras de la plusvalía)", termina diciendo Míguez.

Este diagnóstico crítico sobre la evolución del desarrollo inmobiliario en Funes necesita explicaciones de parte de los ministerios de Producción, por un lado, y Medio Ambiente, por otro.

Por estas razones les pido a mis pares el acompañamiento del presente pedido de informe.


CARLOS ALFREDO DEL PRADO
Diputado Provincial