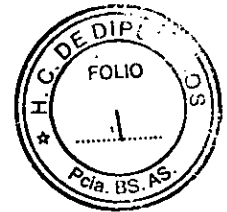




Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



El Senado y la Cámara de Diputados sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto normar el desarrollo sostenible del crecimiento urbanístico, en la búsqueda de evitar nuevas inundaciones en la provincia de Buenos Aires, contemplando los diferentes tipos de ocupación territorial y que la planificación de estos no afecte a la población ya asentada en los distintos municipios.

Artículo 2.- El Poder Ejecutivo determinará la Autoridad de Aplicación

Artículo 3.- El desarrollo de cualquier tipo de emprendimiento urbanístico, que quiera establecerse en zona rural o complementaria, (Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y sus modificaciones), no podrá materializarse en humedales, marismas, pantanos, turberas o superficies cubiertas de agua, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas.

Artículo 4.- Para el análisis de la propuesta de construcción de cualquier tipo de emprendimiento urbanístico y otorgar la Convalidación Técnica Preliminar así como la Convalidación Técnica Final, la provincia de Buenos Aires a través de la autoridad de Aplicación, deberá:

- a) Solicitar la presentación de un estudio de impacto ambiental, que prevé el Artículo 10 de la Ley 11723, en el cual se analice este tipo de urbanización y su relación con los sectores colindantes ya consolidados.
- b) Solicitar un plano de altimetría donde se establezcan las cotas de nivel de los terrenos, los causes de los ríos y arroyos que circulen dentro del predio y espejos de agua como lagos y lagunas previo a todo trabajo de nivelación.
- c) Verificar que al crearse o ampliarse este tipo de emprendimiento no se modifica la topografía y forestación natural del área.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



- d) En el supuesto de tener que realizar nivelaciones de los terrenos, el emprendedor, tal como lo establece la ley 12.257 (Código de Aguas de la Prov. De Bs. As.) y su Decreto reglamentario, deberá asegurar un correcto escurrimiento de las aguas dentro del emprendimiento y en los sectores urbanos o rurales colindantes, a través de un plan de contingencia que tenga en cuenta los actuales parámetros pluviométricos y de flujos y ascensos de las aguas, ejecutando las obras necesarias preventivas, de control de emergencias y recuperación, ante la eventualidad de un suceso que se pueda presentar.
- e) Se considerará predio en recuperación según lo establecido por la Ley 8912/77, aquel que pueda ser urbanizado sin modificar las cotas de nivel, ni efectuar rellenos y nivelaciones de los terrenos en cuestión que afecten a los terrenos vecinos.

Artículo 5.- La provincia deberá delimitar las áreas de reserva natural y ambiental, a través de un registro que tendrá en cuenta lo establecido por la Ley Nacional 23.919.

Artículo 6: Derógase el Decreto 27/98.

Artículo 7.- Comuníquese al poder Ejecutivo.

LUIS FELIZ NAVARRO
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. Bs.As.

KARINA NAZABAL
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. Bs. As.

Prof. MARÍA DEL CARMEN PAN RIVAS
Diputada
Bloque Frente Para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

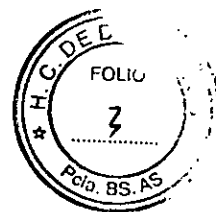
GRACIELA NORA REGO
Diputada Provincial
Vicepresidente Bloque F.P.V.
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

PATRICIA CUBRIA
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. de Diputados Pcia. de Bs. As.

VALERIA AMENDOLARA
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. Bs.As.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



Fundamentos

Hacia finales de la década de los 90, ante una sostenida demanda del mercado inmobiliario y como resultado de una fuerte presión de intereses sectoriales, se sanciona el Decreto 27/98, que, con el pretexto de regular una actividad sumamente rentable, convalida hechos consumados y abre el camino para una serie de proyectos urbanísticos y grandes operaciones de especulación económica.

Efectivamente, en el año 1998, basándose en lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y argumentando lo consignado en el Artículo 3º de la mencionada norma -que fija los principios rectores en materia de ordenamiento territorial, por los que la provincia está obligada a velar supuestamente en el afán de regular la actividad inmobiliaria en aras del bien común, el gobierno de la Provincia de Buenos Aires promulga el Decreto 27/98.

Este Decreto, en cuyos considerandos no se hace mención alguna sobre cuestiones ambientales, lejos de ordenar la actividad, da paso a una sucesión de maniobras de especulación financiera, que sólo favorecieron a una elite, en desmedro de una enorme cantidad de ciudadanos, que vieron vulnerados sus derechos, debiendo padecer las consecuencias negativas de estos megaemprendimientos inmobiliarios de intereses particulares.

De este modo, se dio inicio a un mecanismo de especulación, que resulta matemáticamente muy sencillo: Comprar tierras de escaso valor inmobiliario y, a partir de obras hidráulicas y de movimiento de tierras realizados con un alto grado de irresponsabilidad, vender parcelas altamente cotizadas.

Es así que, amparándose en este Decreto, se violaron flagrantemente normas de mayor jerarquía, como las Leyes Provinciales 11.723, 12.257, e incluso el recientemente modificado Código Civil.

La legislación provincial sobre la habilitación de barrios cerrados alcanza a municipios y a la Provincia, aunque en diferentes aspectos. Hasta hace poco los intendentes tenían las facultades de otorgar para la instalación de emprendimientos inmobiliarios la prefactibilidad (Convalidación Técnica Preliminar), y también la factibilidad (Convalidación Técnica Definitiva).

Estas facultades habían sido delegadas a los municipios en julio de 2002 mediante el decreto 1727, aunque reservaba para la Provincia la aprobación y fiscalización del proyecto hidráulico, así como la tarea de la subdivisión del suelo.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



En ese mismo decreto, producto del Programa de Descentralización Administrativa a los Municipios, creaba un Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas con convalidación técnica definitiva, en el ámbito del Ministerio de Gobierno, a cargo de la Subsecretaría de Asuntos Municipales.

17 fueron los municipios que firmaron con la Provincia: Tigre, Luján, Exaltación de la Cruz, Bahía Blanca, Campana, San Fernando, Cañuelas, Berazategui, Pilar, Zárate, Gral. Pueyrredón, Mercedes, Gral. Rodríguez, Brandsen, Florencio Varela, San Nicolás, Moreno y Ezeiza.

Sin embargo, en diciembre de 2013, se las retiró por decreto, porque los municipios no habían cumplido con el convenio de descentralización. En particular, la inscripción de sus urbanizaciones cerradas aprobadas en el Registro Provincial de Barrios Cerrados.

Si bien en la resolución N° 27 de 2010 del Ministerio de Gobierno, ya se citaba que los municipios no habían cumplido con la incorporación de los emprendimientos en el Registro Provincial, entonces a ocho años de su delegación, a la Provincia le tomó otros tres años suprimir esas facultades.

Mediante el decreto 1069, del 17 de diciembre de 2013, la Provincia reasumió las potestades delegadas y tuvo en cuenta, entre otros puntos, que se habían denunciado "reiteradamente diversas disfuncionalidades vinculadas a las gestiones administrativas" en la autorización de tales emprendimientos, "con la consecuente afectación del medio ambiente, generando el descontento de la población de las mismas".

Entre esos hechos, se puede citar la exhortación del Defensor del Pueblo de la Nación, en noviembre de 2010, a las municipalidades de Zárate, Campana, Escobar, Tigre y San Fernando, integrantes del Delta del Río Paraná, por las urbanizaciones en humedales.

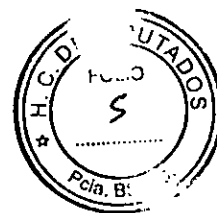
El Defensor del Pueblo pidió que se autoricen emprendimientos residenciales, industriales o agropecuarios en humedales sólo "cuando su necesidad se encuentre fundada en imperiosas razones de estricto interés público y no existan opciones menos perjudiciales".

A su vez, le requirió a los municipios —que no habían dado respuestas anteriores en ese expediente— a realizar un "estricto control en el cumplimiento de la exigencia legal de Estudio de Impacto Ambiental, para los emprendimientos urbanísticos o industriales" en las Zonas continentales vecinas al Delta.

Y también les pidió la realización de audiencias públicas, uno de los puntos que figuraba como condición en el Programa de Descentralización Administrativa a los municipios como "previo al otorgamiento de la factibilidad de un emprendimiento".



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



Para la que el municipio otorgue la factibilidad definitiva, interviene la Provincia. Entre otros pasos, la Autoridad del Agua (ADA) debe firmar la aptitud hidráulica; y la autoridad ambiental debe dar la Declaración de Impacto Ambiental.

Para este punto, se destaca la resolución N° 29 de 2010 del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible que establece que proyectos que conlleven tareas como "endicamiento, embalses y/o polders, dragados, refulados, excavaciones, creación de lagunas, derivación de cursos de agua, modificación de costas, desagües naturales, cotas en superficies asociadas a valles de inundación y cursos de agua o ambientes isleños, serán sometidas a Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental por la Autoridad Ambiental Provincial".

En este ejercicio, sin ninguna planificación y casi compulsivamente, se realizaron movimientos de tierras sin las autorizaciones pertinentes, como así también, se modificaron los cauces naturales de ríos y arroyos sin la intervención de la autoridad competente, produciendo un perjuicio enorme a los pobladores circundantes, que fueron casi inmediatamente afectados por inundaciones importantes.

Asimismo cabe mencionar que de acuerdo a los fundamentos de la "Ley 14.449 de Habitat " se trató de dar una respuesta desde una mirada integral a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional y avanzar en la garantía del derecho constitucional de acceso a la vivienda digna para todos los sectores sociales.

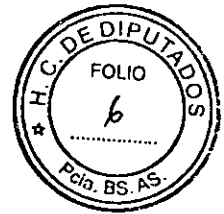
En línea con las recomendaciones de expertos locales e internacionales, y frente a esta situación de violación de derechos y urgente necesidad social, es imperativo contar con una política provincial que exhiba la integralidad y articulación normativa necesarias para modificar la lógica de la redistribución de la propiedad de la tierra destinada a desarrollo residencial, lo que implica redefinir radicalmente el (des) orden social producido por la brutal concentración de la propiedad y exclusión social.

En este sentido, y teniendo en cuenta que el Estado es un actor privilegiado en la construcción de la ciudad y en las condiciones sociales de su apropiación mediante la elaboración de políticas habitacionales, se destaca como principio guía de una política correctiva de los problemas del hábitat popular en la Provincia, la necesidad de reconocer que el problema no es un mero problema de vivienda, sino uno de mayor complejidad.

Las dificultades de los residentes de villas y asentamientos para lograr trascender la «ciudad informal» y alcanzar la inclusión en la formal, indican que las políticas de vivienda



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

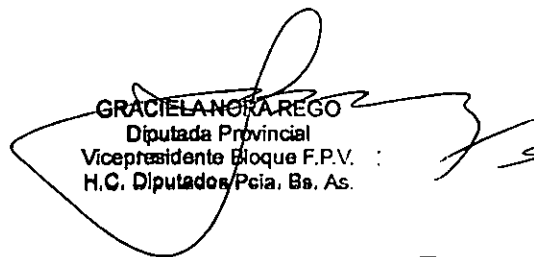



excluyentes de miradas integrales sobre el hábitat y la integración social, no logran resolver los problemas de segregación espacial-social. De esta manera, el problema no es meramente técnico sino, centralmente político y demanda una activa participación comunitaria para su solución.


Es a partir de esta participación que se cuenta con políticas legítimas por ser producto de debates amplios y democráticos; y también se cuenta con acciones y medidas eficaces por dotar a la Provincia de herramientas para la creación de una sociedad más justa en términos de acceso al suelo, el hábitat popular y la conformación de las ciudades bonaerenses.

En el entendimiento de que –si bien es la autoridad municipal la que debe encargarse de establecer los lineamientos específicos y administrar y controlar este universo- el estado provincial debe fijar las pautas directrices de esta actividad, garantizando los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de todos y cada uno de los ciudadanos, evitando que la especulación de unos pocos perjudique la vida cotidiana de muchísimos otros, es que proponemos este Proyecto.

Es por lo expuesto, que solicito a mis pares que me acompañen en la presente iniciativa.


GRACIELA NORA REGO
Diputada Provincial
Vicepresidenta Bloque F.P.V.
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


PATRICIA CUBRIA
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. de Diputados Pcia. de Bs. As.


KARINA NAZABAL
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pda. Bs. As.