



## **PROYECTO DE COMUNICACIÓN**

El Honorable Concejo Municipal solicita al Departamento Ejecutivo Municipal las gestiones que resulten necesarias ante el Ente de Coordinación del Área Metropolitana Santa Fe para la generación de una instancia de Gestión Metropolitana del Suelo con el objetivo de coordinación, planificación y gestión conjunta de temáticas vinculadas a la generación de suelo urbano en la región, el abordaje del periurbano y la protección del cordón frutihortícola, la definición de criterios de ordenamiento territorial y la articulación de programas de promoción del acceso a la vivienda adecuada y al hábitat.

### **FUNDAMENTOS**

Concejales y Concejales:

Por medio de la presente iniciativa se pretende promover la generación de una instancia de Gestión Metropolitana del Suelo con el objetivo de coordinación, planificación y gestión conjunta de temáticas vinculadas a la generación de suelo urbano en la región, el abordaje del periurbano y la protección del cordón frutihortícola, la definición de criterios de ordenamiento territorial y la articulación de programas de promoción del acceso a la vivienda adecuada y al hábitat.

La Ley provincial N° 13.532 de Áreas Metropolitanas definió el régimen general para la constitución de Entes de Coordinación de Áreas Metropolitanas y entre las facultades en materia de planificación estableció las de intercambiar información entre las jurisdicciones involucradas, producir información de carácter metropolitano, definir criterios de ordenamiento territorial, coordinar, planificar y gestionar en forma conjunta programas y proyectos de escala metropolitana.

En este sentido, en septiembre de 2016 se suscribió el convenio constitutivo del Ente de Coordinación del Área Metropolitana Santa Fe (ECAM SANTA FE) donde se expresa que los municipios y comunas que participaron del acto



comparten la iniciativa, en el convencimiento de que resulta necesario organizarse para la planificación, gestión e implementación de políticas públicas en materias tales como ambiente, movilidad urbana, seguridad, empleo, desarrollo productivo, obras públicas, prevención de inundaciones y todas aquellas que se estime necesario en el futuro.

Asimismo, en el Estatuto aprobado en diciembre de 2017 se establece que el ECAM tiene por objeto gestionar el desarrollo conjunto de los gobiernos locales que lo conforman; buscar el bienestar social y cultural con base en el ordenamiento territorial, el compromiso con el ambiente, los recursos naturales y la reducción de las desigualdades; y trabajar por el mejoramiento de la calidad de vida de toda la población metropolitana y que para la consecución de tales fines, el ECAM se constituirá como un ámbito permanente de planificación, estudio, promoción y gestión de políticas públicas, proyectos y emprendimientos compartidos a escala metropolitana, el cual tiene entre sus fines específicos: Impulsar la planificación coordinada entre los distintos municipios y comunas que lo integran.

En este marco y en el del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI) – Préstamo BID N° 2499/OC-AR se realizó el estudio “Estudio de Lineamientos Estratégicos Metropolitanos del Área Metropolitana de Santa Fe”, por la Consultora Universidad Nacional del Litoral - Barbagelata Ingeniería.

En su informe final se menciona que la ciudad central y las localidades aglomeradas ponen de manifiesto problemáticas particulares y específicas en relación a tres temáticas transversales: la expansión residencial, la movilidad y el riesgo y expresamente sugieren un eje de trabajo destinado a revertir ciertos “desajustes”, entre ellos la fuerte demanda de suelo para uso urbano que constituye un problema y si bien tiene su epicentro en el área aglomerada, también afecta a la corona de localidades que la rodean, generando una tensión evidente entre los requerimientos de suelo para uso rural y la extensión urbana.

En este sentido, mencionan que resulta imprescindible para evitar el agravamiento de las condiciones que se generan por falta de control y estrategias de



urbanización inadecuadas, comenzar un proceso de ordenamiento que permita resolver adecuadamente las pulsiones del mercado inmobiliario y la débil capacidad de reacción de los estados locales. Entre los objetivos de ese proceso se mencionan: Ordenar y regular la extensión residencial de forma sustentable; poner en valor los recursos ambientales y patrimoniales; compatibilizar los usos del suelo. Implica elaborar y aplicar, en forma compartida por las localidades, instrumentos de política territorial para ordenar los usos con criterio de sostenibilidad; valorar las características y funciones del periurbano (productivo). Entre las pautas de trabajo que surgen del eje, se puede mencionar: ordenamiento de la extensión residencial metropolitana sustentable y consensuada, puesta en valor de los recursos ambientales y patrimoniales, manejo del uso del suelo ordenado, sostenible y consensuado.

Por otra parte, particularmente en relación a las dinámicas de suelo urbano metropolitano como soporte para el acceso a una vivienda adecuada y frente a la inexistencia de una fuente de datos oficial que dé cuenta de variaciones de precios tanto en la ciudad capital como en el resto de las localidades, hemos realizado un análisis de la normativa referida a la autorización de loteos y subdivisiones de cada uno de los Municipios y Comunas a los efectos de corroborar y comparar los requisitos mínimos en cada caso.

En este sentido, el procedimiento y las exigencias son desiguales para un desarrollador privado dependiendo de las ciudades y comunas donde pretenda materializar una urbanización o loteo, es decir, las obligaciones o cargas urbanísticas en materia de espacios verdes, reserva de tierra y la ejecución de obras de infraestructura de provisión de servicios y para la movilidad varían de una localidad a otra.

Por ejemplo, en cuanto a cesión de espacios verdes, en algunas localidades, como Monte Vera, Arroyo Leyes y Sauce Viejo, además del 10% exigible con destino a espacios verdes, respecto a la superficie total a urbanizar, la normativa urbana exige un cierto porcentaje con destino a reservas de tierras comunales para usos



comunitarios. En relación a las obras necesarias para afrontar el riesgo hídrico existe una “línea base” de requerimientos y en algunas localidades como Rincón, Monte Vera y Arroyo Leyes, se suman requisitos específicos que tienen que ver con estudios hídricos previos. En materia de obras de infraestructura exigidas al loteador es donde se observan la mayor diferencia y representatividad en el costo final del suelo: si bien todas las localidades son coincidentes en cuanto donación de calles, apertura de las mismas, abovedamiento y cuneteo, provisión de agua potable y cloacas, provisión de energía eléctrica y forestación, la exigencia de materialización de cordón cuneta y cruces peatonales presenta diferencias. Mientras que en la ciudad de Santa Fe, en el distrito en consolidación con altas posibilidades de urbanización como lo es R5, se plantea la exigencia de cordón cuneta y pavimento de una de las calles principales de la urbanización y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno, en Sauce Viejo solo se exige mejorado granular, al igual que en la Comuna de Recreo (para la mayoría de los Distritos) y Monte Vera. La normativa de las localidades de Santo Tomé, Rincón y Arroyo Leyes no especifica la exigencia de pavimentación; Santo Tomé sí se exigen cruces peatonales en boca-calles, al igual que en Sauce Viejo, Rincón y Monte Vera.

Por ello, en un contexto en el cual se han lanzado una serie de programas y planes vinculados a la promoción de acceso a la vivienda adecuada y al hábitat, entendemos que para su adecuada implementación es necesario fortalecer los procesos y mecanismos de articulación y coordinación para que cumplan con las finalidades planteadas.

Sabemos la influencia que el Pro.Cre.Ar ha tenido en las dinámicas urbanas del Gran Santa Fe, potenciando el proceso de migración interna desde la ciudad cabecera hacia las localidades que la rodean ante la imposibilidad de acceder a terrenos de calidad y a buen precio.

Es por ello que entendemos que los procesos de transformación urbana metropolitana y las problemáticas que los mismos conllevan no pueden continuar siendo interpretados desde la realidad urbana de cada localidad o jurisdicción, ya que la



misma es resultado de un entramado y complejo sistema de relaciones interjurisdiccionales. La forma en que se gestione el crecimiento urbano del área metropolitana puede, además, presentarse como una oportunidad para aprovechar de manera eficiente los beneficios de la urbanización. Es necesario y urgente, por un lado, repensar en cómo se gestiona el acceso al suelo público y al suelo privado aún vacante en la ciudad de Santa Fe - en este sentido hemos presentado una serie de iniciativas durante el último año- y de forma simultánea, considerar la creación de acuerdos metropolitanos de presupuestos mínimos para nuevos loteos y urbanizaciones, como así también herramientas institucionales con las cuales poder abordar las diferentes problemáticas que en materia de gestión de suelo atraviesa el área metropolitana y comenzar a trabajar, pensar, diagramar y proyectar la incuestionable complementariedad e integralidad del espacio metropolitano como ámbito de análisis, diagnóstico y acción de ordenamiento.

Por todo lo expuesto, presentamos la presente iniciativa para fomentar la tarea de pensar cómo abordamos las problemáticas que surgen del crecimiento de las ciudades y de las interacciones antes mencionadas, entendiendo que es imprescindible fortalecer el proceso de regionalización y la institucionalización de las áreas metropolitanas y esperando contar con el acompañamiento necesario para la aprobación de la presente.