



H. CÁMARA DE DIPUTADOS

Entre Ríos

PROYECTO DE LEY

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS,
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**

ARTÍCULO 1º: Suspéndese en el ámbito del territorio de la Provincia de Entre Ríos la subdivisión de tierras ubicadas fuera de los ejidos municipales hasta tanto entre en vigencia el correspondiente régimen legal de Comunas previsto por el artículo 253º de la Constitución de la Provincia.

ARTÍCULO 2º: Los loteos alcanzados por esta ley son aquellos definidos por el artículo 3º de la Ley Provincial n° 6041 cuyo destino sea: urbanizaciones y subdivisiones con fines de recreación en los Centros Rurales de Población.

La suspensión dispuesta por el artículo 1º hasta tanto se sancione el régimen legal de Comunas, alcanzará, además, a las ampliaciones urbanas, entendidas éstas según las define el artículo 3º de la ley Provincial n° 6041, siempre y cuando la solicitud de autorización exceda el quince por ciento (15%) del total de lotes para viviendas de uso permanente existentes en el asentamiento.

ARTÍCULO 3º: De Forma.



H. CÁMARA DE DIPUTADOS

Entre Ríos

FUNDAMENTOS.

Honorable Cámara:

El presente proyecto de ley encuentra su motivación en acudir legislativamente a impedir el aumento de la situación de anarquía y desorden territorial que es dable observar en algunas zonas rurales o de jurisdicción de Juntas de Gobierno respecto a la proliferación de loteos.

El fenómeno al que aludimos no está dado por la recuperación de los otrora orgullosos índices de ruralidad poblacional que caracterizaron a nuestra provincia desde sus propios orígenes, al ser prácticamente la única de las catorce provincias fundadoras del Estado Nacional que no surgió o se conformó a partir de una sola ciudad. Antes bien, la proliferación de loteos en zonas no sometidas al régimen municipal, en particular en zonas cercanas a las ciudades más grandes de Entre Ríos y sobre manera en torno a Paraná, es una situación que se da debido a la inexistencia de un gobierno local plenamente dotado de facultades para dictar un plan de ordenamiento urbano y territorial.

El ejemplo paradigmático lo podemos encontrar a poca distancia de la capital provincial. En jurisdicción de algunas Juntas de Gobierno existen cientos de lotes producto de las subdivisiones ya adquiridas y las que están en oferta. Ello así, resulta del caso preguntarse cómo será posible arrimar los servicios básicos indispensables de agua corriente y cloacas a tantos inmuebles, hoy con escasos dineros mensuales que perciben las Juntas de Gobierno, y en lo por venir cuando se transformen en Comunas. Con el agravante H. Cuerpo, de que algunos loteos se encuentran a apreciable distancia unos de otros.

Creemos que la desmesura finalizará cuando estos sitios tengan las autoridades comunales con las potestades competenciales que se les debe asignar a través de la ley orgánica conforme el texto Magno entrerriano. No obstante, inter tanto se sancione dicho demorado régimen, cuadra en la emergencia proceder a sancionar normas que impidan el agravamiento de estos problemas, entre los cuales, además del uso no racional y no planificado de la tierra, genera problemas con futuras consecuencias graves para los gobiernos de estos centros poblacionales, debemos resaltar los inconvenientes para los propietarios linderos de dichos loteos, toda vez que implica, de algún modo, vedarles la posibilidad de continuar con la explotación agrícola o agrícola-industrial que se viene sosteniendo desde muchas décadas. En efecto, al irrumpir este negocio de moda en algunas zonas de Entre Ríos y proceder al loteo de una fracción, los linderos van quedando paulatinamente rodeados de viviendas.

Si tomamos por ejemplo las tierras de lo que fue la Colonia General Alvear en el Departamento de Diamante, la tradicional siembra que se hace sobre pequeños predios de pocas hectáreas - en muchos de casos desde hace más de 130 años - esta situación implica o implicará en el corto plazo dejar de cultivar esos campos y tener que abandonar alguna explotación de granja debido al uso anárquico y descontrolado de pequeñas urbanizaciones, las que en su gran mayoría, pertenecen o están vinculadas a empresarios y pobladores de una "gran ciudad".



H. CÁMARA DE DIPUTADOS

Entre Ríos

Por otro lado, los asentamientos surgidos de esos loteos no sólo se ven privados de la red de agua potable y cloaca, sino que tampoco cuentan en la mayoría de los casos con adecuado tratamiento de residuos y controles bromatológicos derivados de las escasas facultades, recursos, personal y un largo etcétera que experimentan las actuales Juntas de Gobierno.

Al propiciar la prohibición contenida en el proyecto que fundamentamos, no estamos conspirando en modo alguno contra esa suerte de “síndrome fuga hacia lo verde”, a la tranquilidad y al paisaje bucólico que experimentan habitantes de ciudades más pobladas. Antes bien, todo lo contrario, queremos que estas “urbanizaciones” se realicen en la más absoluta racionalidad, contemplando el interés general ya de toda la entrerriana en el uso del suelo, ya de los habitantes actuales de los pequeños poblados en particular.

A mayor abundamiento decimos, sin hesitación alguna, que seguramente ha de resultar claro a todos los colegas legisladores las escasas herramientas y recursos materiales, humanos, económicos y jurídicos con que cuentan las actuales Juntas de Gobierno, a las que les resulta muy difícil prever la urbanización acelerada y sin proyección ni planificación alguna de asentamientos de población quedando librado únicamente al mercado la venta en lotes para vivienda. Así las cosas, tal situación nos compele como legisladores de esta Provincia a proveer un régimen jurídico adecuado y suficiente que ponga en funcionamiento pleno el régimen de comunas previsto por la Constitución de la Provincia en su artículo 253 y ss., y hasta tanto entre en vigencia un texto normativo al respecto, que asegure un uso racional y sustentable de la tierra y atienda a las necesidades locales, consideramos necesario a fin de evitar el agravamiento de la situación de desorden territorial descrita, suspender en todo el territorio provincial la realización de loteos y fraccionamiento de la tierra no sometida al régimen municipal, que tengan por objeto su comercialización y que impliquen potencialmente crear o ampliar núcleos poblacionales.

La prohibición transitoria no regirá según el texto de la ley propuesta, en aquellos casos en que el loteo o subdivisión de la tierra con miras a la construcción de viviendas se halle vinculado a proyectos de producción agropecuaria. Ello, en atención a contemplar la posibilidad de practicar subdivisiones con fines no sólo de radicación sino fundamentalmente productivos, como las que se llevaron a cabo en los últimos años – aunque con diversa suerte – desde el estado provincial.

Por último manifestamos que esta iniciativa legislativa encuentra sus motivaciones en la preocupación de numerosos vecinos y autoridades de Juntas de Gobierno que nos han interesado en la cuestión.

Por los motivos expuestos, impetramos a los Sres. Legisladores a brindar la oportuna y favorable consideración al proyecto que antecede.