



DICTAMEN A CERCA DEL PROYECTO DE ORDENANZA CUARTA ETAPA DEL PLAN DE DESARROLLO

TRATAMIENTO DEL PROYECTO EN LAS DIFERENTES SESIONES DE LA COMISIÓN PLENARIA HONORARIA (CPH)

El espacio que se pretende anexar al área de servicio del municipio, se intentó incorporar en la tercera etapa del plan de desarrollo. El proyecto fue tratado y discutido (año 2022/23) y no se logró un consenso para su incorporación.

En la Reunión de la CPH del **4 de octubre** pasado, en el Orden del día figura, por primera vez, como tema la *cuarta etapa del plan de desarrollo*

La Unidad Técnica (UT), elevó a CPH un proyecto, cuyo documento fue socializado el día anterior. Finalmente, no se trató. [6]

En la Reunión de la CPH del día **18 de octubre** pasado, se trató el tema. El documento base, fue enviado por la UT el día 17. Y el contenido del mismo era sustancialmente diferente al presentado el 4 de octubre.

En la Reunión de la CPH del día **01 de noviembre**, se debatió sobre la *cuarta etapa del plan de desarrollo*. Las posturas resultaron muy disímiles. No hubo voluntad de acercar posiciones. Apuraron la votación y la propuesta de la UT resultó aprobada por mayoría de votos.

De las tres instituciones que no aprobaron el proyecto, dos estaban estudiando el tema para presentar una postura. No importó. Decidieron elevar el dictamen. Además, en ningún momento plantearon realizar el foro, para escuchar la opinión de la población, como habitualmente se hace.

PROYECTO DEL EJECUTIVO. PRESENTADO POR LA UT

Sobre la Nota de Elevación

En el tercer párrafo, confunde las urbanizaciones circundantes, (Barrio Alto del Valle y Barrio Colinas, ambos originados en loteos sociales), con lo propuesto, que no tiene tal objetivo.

En el cuarto párrafo se refiere a zona ya consolidada. Esto es inexacto. EL denominado loteo está totalmente libre de cualquier tipo de ocupación y en relación a la única parcela restante tiene implantada una construcción ilegal. No hay ninguna vivienda. No es una zona consolidada. El suelo está consolidado por la intervención antrópica.

En relación a la plusvalía, no es cuestión de convertir el suelo de rural a urbano para su cobro, sino que primero se debe evaluar si las condiciones ambientales y legales habilitan tal conversión y si esta ampliación es necesaria para la ciudad.



Sobre el Proyecto de Ordenanza

Como se indicó arriba, la UT presentó dos proyectos de ordenanza notoriamente diferentes. Esto ocurrió en solo 15 días y sin ningún tipo de consulta a la CPH. ¿Porque un proyecto que aún no se había tratado en la CPH se cambia radicalmente sin saber la opinión de sus integrantes? Cuando se trabajó en la Tercera etapa del plan de desarrollo, se intentó sin éxito introducir esta misma zona. [3]. La propuesta del gobierno a través de la UT también presentaba importantes diferencias con lo aprobado el 1/nov.

Al redactar el proyecto de ordenanza, no se tuvieron en cuenta las leyes provinciales: 9814 de Ordenamiento Territorial del Bosque Nativo (OTBN), 10208 de política ambiental de la provincia, 10355 de protección ambiental a las riberas de cursos de agua. La Resolución DiPAS 395/2004 sobre línea de ribera. La ordenanza 6637/2020, donde se aprueba el estudio del territorio del ejido ampliado [2]. También estimamos, se debería considerar el dictamen del CPUA sobre el Área Protegida del Oeste (APO) y Área Protegida de los Arroyos (APA), elevada al ejecutivo por el CPUA . [4], proyecto trunco, entre otras leyes.

La Ley 9841/2010 Plan Metropolitano de Usos del Suelo, **NO** es aplicable a nuestro municipio porque en su Capítulo IV, Artículo 13 expresa:

CAPÍTULO IV.- MECANISMOS INTERJURISDICCIONALES PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN - ACTUALIZACIÓN

ARTÍCULO 13.- Invítase a las municipalidades y comunas a adherir a la presente Ley que pone en vigencia el "Plan Metropolitano de Usos del Suelo -Sector Primera Etapa-".

Las jurisdicciones locales dictarán las normas particulares complementarias que establecerán los criterios y ajustes necesarios para su aplicación, definiendo aspectos vinculados a la ocupación del suelo, fraccionamiento de la tierra y otros relacionados con el objeto de la presente Ley.

El municipio de Villa Carlos Paz, no adhirió.

Consideraciones en Relación al Relieve

El área que se pretende anexar, corresponde casi en su totalidad a terrenos anegadizos, propios de ambientes palustres. Forma parte de la Cuenca del A° Del Sauce, tributario del A° Los Chorrillos.

Parte de esta cuenca ha sido modificada con la construcción, por parte de la provincia, del barrio social Las 400 Viviendas (ahora Barrio Altos del Valle). El curso principal fue ocupado por una calle, registrándose serios inconvenientes ante la caída de lluvias intensas. Hubo inundación de casas, rotura del pavimento. (Ver Anexo)

En la parte baja de la cuenca, totalmente consolidada, también se han producido graves inundaciones ante eventos pluviales extremos. (Ver Anexo)

La parte media de la cuenca, que contiene a El Pantanillo, el mayor humedal dentro del ejido urbano, colabora en la atenuación de los picos de crecida y su posterior desagüe.

Reconocemos que originalmente era una sola unidad y que el avance de la construcción no planificada, a segmentado al sistema. Atendiendo a esto es que consideramos indispensable remediar y mantener lo existente.



Consciente de este problema, en el 2014 el Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), encargó un estudio hidrológico -hidráulico sobre Cuenca del A° Del Sauce. Entre los resultados del estudio está el planteo de la construcción de una serie de lagunas de retención, la primera de las cuales debería realizarse en los terrenos que ahora se pretende urbanizar. [7]. Este sistema de lagunas de retención es imprescindible, por el grado de intervención no planificada que ha sufrido “El Pantanillo”. De haber una planificación y un respeto al humedal, las escorrentías se regularían naturalmente.

- ✓ Todo lo relativo a consideraciones de uso de suelo teniendo en cuenta las características de relieve de la zona han sido desechadas.
- ✓ Estas consideraciones se sustentan técnica y legalmente en las omisiones ya enumeradas en el apartado anterior.
- ✓ Han eliminado parte de un curso de agua, en base a una Cédula de Notificación [1].de la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI), a solicitud de un privado. Según dicho informe el arroyo inicia justo donde termina la parcela del solicitante.
- ✓ El arroyo, no ha desaparecido, fue rellenado el sitio por donde discurría. (Ver ANEXO) El agua sigue escurriendo, sea como un río que se ha insumido o como el subálveo.
- ✓ Las precipitaciones intensas, tan características de nuestra zona, escurrirán buscando su desagüe natural. Se debe tener en cuenta que los terrenos naturales han permanecido sumergidos y han sido un depósito de sedimentos por el cambio brusco de la pendiente.
- ✓ Desconocen la existencia de un humedal en el área que pretenden anexar, por lo tanto, en este proyecto de ordenanza, no constituye una restricción a la construcción.
- ✓ La decisión tomada por la APRHI, le ha permitido al municipio de Villa Carlos Paz, presentar un proyecto de ordenanza donde considera la urbanización de la parcela 23-04-523460-353787, con lotes de 300m² y una casa cada 100m² .Por donde escurrirá el agua? ¿Cuál será la aptitud de esos suelos para tolerar la densificación de construcción que se pretende? ¿Podrá haber responsabilidades penales?
- ✓ No tienen en cuenta ningún tipo de restricción relacionada: a la pendiente, a sitios con vegetación nativa, sea de humedal u otra especie.
- ✓ No se reconocen sitios arqueológicos [2].

Consideraciones en Relacion a la Edificacion

Indicador constructivo	Primer proyecto (4/oct)	Segundo proyecto (18oct)
FOS	<u>0.6</u>	0.6
FOT	1.2	1.2
Sup. mín. lote (m ²)	1000	300
Ancho mínimo (m)	20	10
Unidades de viv./lote	1 c/1000 m ²	1 c/100 m ²

Algunos indicadores varían para los frentistas a calle Roma, como ancho de lote y altura máxima permitida.

La mayor capacidad constructiva que se otorga en el segundo proyecto es muy notoria.



ADARSA ONG

www.adarsa.org.ar

ADARSA ONG

adarsaong

Esta densidad edilicia propuesta es similar a la actual Zona Residencial R4, que recordemos se propuso REDUCIR en el proyecto de ordenanza presentado a través del Dictamen 4-2024 del CPUA [5]. Todos los representantes del DEM votaron aceptando este proyecto.

Consideración en Relación a las Estaciones de Servicio

El Art. 15, donde se pretende habilitar nuevos corredores para instalar estaciones de servicio, nos parece totalmente extemporáneo al tema que se está tratando.

CONCLUSION

Por todas estas consideraciones ADARSA desaprueba el proyecto de ordenanza y propone

- Relevar si, la construcción actual tiene los permisos correspondientes. Y si existieron denuncias ante organismos provinciales sobre el mal uso del terreno.
- Restaurar la zona, con cargo a él/los responsables de la degradación del arroyo-humedal.
- Zonificar el predio como Área de Interés Ambiental (AIA)

REFERENCIAS

- [1] Administración Provincial de Recursos Hídricos. 2024. Cédula de Notificación
- [2] Barbeito, O.; Rydzewski, A.; Moya, D.. 2020. "Estudio del Medio Geológico, Geomorfológico y Biótico de los Terrenos a Anexar para la Ampliación del Ejido de la Ciudad de Villa Carlos Paz"-(Ordenanza 6637). www.ina.gov.ar/cirsa/index.php?seccion=19
- [3] Consejo de Planificación Urbano Ambiental .2023. Proyecto de Ordenanza 3ra etapa. pp. 3-6, 8
- [4] Consejo de Planificación Urbano Ambiental .2021. Dictamen Nro.4.
- [5] Consejo de Planificación Urbano Ambiental. 2024. Dictamen Nro.4. pp21-
- [6] Consejo de Planificación Urbano Ambiental. 2024. Proyecto de ordenanza "Cuarta Etapa del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental. Villa Carlos Paz.
- [7] *Estudio Hidrológico Macrodrenaje. Control de Inundaciones-Arroyo "El Pantanillo"*. 2015. Villa Carlos Paz.

LAURA COLLADON
TESORERA DE A.D.A.R.S.A.

MUNICIPALIDAD DE CARLOS PAZ
Municipalidad Carlos Paz