

# LA GESTIÓN AMBIENTAL DEL PERILAGO DEL SAN ROQUE. CASO DE ESTUDIO: EL BORDE COSTERO DE VILLA CARLOS PAZ

*Data de submissão: 16/09/2024*

*Data de aceite: 02/12/2024*

**Mariela Alejandra Frias**

**Mónica Susana Martínez**

**RESUMEN:** El presente trabajo se enmarca en el desarrollo del trabajo final gestión del espacio público del borde del lago San Roque- Córdoba- Argentina de la Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano GADU de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño FAUD de la Universidad Nacional de Córdoba UNC (estudiante de posgrado Arq. Mariela Frias, dirección Dra. Mónica Martínez). El trabajo presenta como objetivo general comprender la problemática de los perilagos artificiales, en cuanto a zona de borde entre el área lacustre y la zona urbanizada, su vocación de gran atracción para el uso recreativo y de contemplación del paisaje y del ambiente; reconocer todos los actores que participan y sus intereses sobre este espacio así como los instrumentos de planificación, regulación y gestión disponibles, sus alcances, oportunidades y limitaciones, para elaborar lineamientos hacia un desarrollo para la sustentabilidad. En el embalse del San Roque, lago artificial construido a finales

del siglo XIX y reemplazado por otro en las primeras décadas del siglo XX como obra de infraestructura para la ciudad de Córdoba, confluyen las aguas de las cuencas de los ríos San Antonio, Cosquín, Las Mojaras y los Chorrillos. Actualmente, es el principal espejo de agua de la Región Metropolitana Córdoba, bajo la jurisdicción del gobierno provincial, y rodeado por los municipios de Villa Carlos Paz, que ocupa el 47 % del frente costero, además de Villa Santa Cruz del Lago, Biale Massé y las comunas de San Roque y Villa Parque Siquiman. En particular en esta presentación se aborda la problemática del perilago del Embalse del San Roque en el tramo que comprende la ciudad de Villa Carlos Paz. La presentación abarca el proceso de ocupación y gestión del borde costero de la ciudad de Villa Carlos Paz y su evolución en el tiempo. Para ello se estudia la transformación de este territorio y los actores intervinientes en diferentes etapas: a) desde la construcción del embalse de las aguas hasta la década del 70 donde predomina el uso como infraestructura y balneario; b) la consolidación de la urbanización de las costas desde la década del 70 hasta iniciado el siglo XXI; c) la primer década del siglo XXI que se caracteriza por la

ideación del del proyecto puerto san roque 2005-2010 y la conformación de una corporación público- privada para su gestión; d) la segunda década del siglo XXI, que se caracteriza por la recuperación de parte del frente costero como espacio verde público, a través de la conformación del Consejo de Planificación Urbano Ambiental y la adaptación de un modelo de gestión participativo desde 2009 hasta nuestros días.

**PALABRAS CLAVE:** Perilago, Villa Carlos Paz, ocupación, lineamientos

## INTRODUCCIÓN

### Un territorio privilegiado

Hacia el siglo XVI el territorio que ocupa actualmente el lago San Roque, se presenta como un valle rodeado de ríos y arroyos, con condiciones excepcionales para el asentamiento humano. Los aborígenes aprovechan los cursos de agua y sus encuentros como las zonas más fértiles para la pesca, la caza, la recolección de frutos y elaboración de alimentos.

Tras la Conquista española (1600), el territorio del valle se organiza en encomiendas, se trazan grandes estancias y capillas (desde 1668). Se incorpora la cría de ganado y el cultivo de maíz, papas, la explotación de cal, entre otros. Se trazan los primeros canales de riego. (Medina, 2021)

El valle configurado por las Sierras Chicas al Este y las Sierras Grandes al Oeste y el encuentro de los ríos San Antonio y Cosquín y los arroyos principales Las Mojarras y Los Chorrillos, con otros menores, representa a fines del siglo XIX, un lugar estratégico para el desarrollo de las obras de infraestructura hídrica necesaria para abastecer de agua a la ciudad de Córdoba, capital de la provincia homónima- además de proveer de fuentes de energía y provisión de riego para los cultivos y la producción de alimentos. El territorio presenta condiciones privilegiadas en sus características físicas, hidrográficas, de relieve de gran aptitud para el desarrollo de las infraestructuras regionales necesarias para el desarrollo de este territorio.

## DESARROLLO

### Lago, trenes y primeras urbanizaciones

En este primer apartado, se aborda desde la construcción del embalse de las aguas hasta la década del 70 del siglo XX cuando predomina el uso del lago y perilago como infraestructura y balneario con fines turísticos.

Este período se caracteriza por dos hechos significativos importantes. Dos obras de infraestructura, por un lado el trazado ferroviario que acompaña los cursos de agua (Primero y Cosquín) y por otro la construcción del Dique San Roque, primer construcción a fines del siglo XIX (1891) y segunda construcción a mediados del siglo XX (1944), que

embalsa las aguas del lago homónimo.

Con la construcción del dique y la conformación del lago, cambia sustancialmente el paisaje serrano y las condiciones ambientales del entorno. Las nacientes del río Suquia a partir de la unión de los ríos y arroyos tributarios, definen la localización del embalse encajonado por el faldeo occidental de las Sierras Chicas. El trazado ferroviario, junto al sistema de estaciones, transforma también el territorio que bordea el embalse, hacia el Norte.

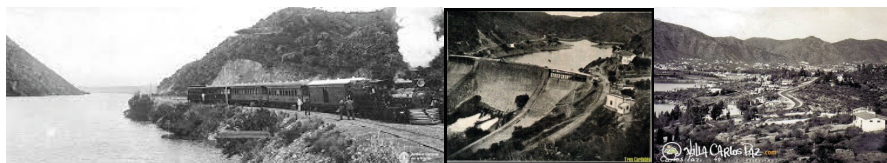


Figura 1. Foto embalse artificial de lago San Roque, tren de las sierras y foto aérea de la ciudad de VCP.

Fuentes varias.

A comienzos del siglo XX, las primeras urbanizaciones se localizan a ambos lados del margen del río San Antonio en el punto de su desembocadura al Lago San Roque. 1913 se toma como año de fundación de la ciudad de Villa Carlos Paz (VCP). Un sistema de puentes integra progresivamente el territorio (Puente Carena, Puente Negro) y articula a los caminos principales (rutas nacionales y provinciales) que bordean los cursos lacustre y fluvial, los loteos y primeras edificaciones de Villa La Cuesta (1892), Villa Independencia (1915), Villa Suiza (1915) y Villa del Lago (1921) entre otras.

Hasta mediados del siglo XX el crecimiento de las urbanizaciones en torno al embalse artificial del San Roque se realiza lentamente. El aprovechamiento de los bordes costeros es como balneario, pesca, deportes náuticos, entre otros. Playa Esmeralda, sobre el perillago Oeste, es una de las playas características de este período. (Figura 2)

El desarrollo urbanístico se consolida hacia mediados del siglo XX con el desarrollo del 2º Dique (1944). El lago San Roque representa el principal recurso turístico recreativo de VCP y su región, la construcción del puente carretero, hoy Uruguay, separado del área central, extiende la ocupación de la urbanización sobre los bordes lacustres Este y Oeste. En 1952 VCP se conforma como municipio y en 1964 como ciudad. Al final de este período, en 1972, se consolida el trazado de la autopista



Figura 2. Foto de los balnearios del perillago de VCP.

Fuentes varias.

En este período, se desarrollan un conjunto de regulaciones, leyes provinciales, para la determinación de la cota principal del embalse, y un plan a escala municipal, para ordenar el crecimiento futuro de la ciudad.

En 1951, el Decreto N° 20016, Serie "C"-, aprobatorio de la Resolución N° 391 del director general de Hidráulica, aconseja la fijación de la cota 38 m. y la expropiación de los terrenos afectados por el embalse del Dique San Roque. Casi dos décadas posteriores, en 1969, la Dirección Provincial de Hidráulica solicita, por Resolución N° 1268, dejar sin efecto la fijación de la cota 38 m. y la expropiación de los terrenos afectados por el embalse del Dique San Roque- y fijar en su lugar la línea de nivel de los 36 m.

En ese mismo año, el Decreto Provincial N° 8178/69 fija la línea de nivel de los 36 m. como límite de los terrenos sujetos a expropiación para el embalse del Dique San Roque, liberándose a los ubicados arriba de dicha línea. En este mismo Decreto se prohíbe toda edificación entre cotas +35 a +36 (Art. 5). Indica que los propietarios frentistas al Lago San Roque deberán: a) *Dejar una franja de 15 metros de ancho destinada a espacio verde desde la curva de nivel de los 36 metros.* b) *Abstenerse de arrojar al Lago líquidos cloacales o industriales sin previo tratamiento de purificación debidamente aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Todas las obras, parcelamientos, construcciones, mejoras o modificaciones de las características plan altimétricas actuales, de los terrenos comprendidos entre las curvas de los 36 y 38 metros deberán ser previamente aprobadas por la Dirección Provincial de Hidráulica. A tales fines la Dirección General de Catastro y los Colegios Profesionales y la Municipalidad de Villa Carlos Paz, no darán curso a ningún expediente relacionado con los terrenos ubicados entre cotas +35 a +38 sin la previa intervención y resolución de la Dirección Provincial de Hidráulica, la que deberá velar por el fiel cumplimiento de estas disposiciones.* (Art. 7)

En 1973, el Código de Aguas Ley N° 5589 regula el recurso natural, su dominio y clasificación, sus distintos usos y defensa contra los efectos nocivos, las obras públicas y privadas para ello, así como lo referido al régimen contravencional, jurisdicción y competencia, en el marco de las facultades emergentes de la Constitución Nacional y de la

Constitución Provincial.

Al final de este periodo, se gestiona el desarrollo de un Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de VCP (Ramos, 1978). El estudio plantea un escenario de crecimiento exponencial no compatible con la realidad de la ciudad.

## Entre el lago y las sierras

En este segundo apartado, se estudia la consolidación de la ocupación de las costas desde avanzada la década del 70 hasta iniciado el siglo XXI.

En este período se produce un avance importante de la urbanización sobre los dos recursos más valiosos paisajísticos y ambientales: la ocupación avanza tanto sobre la ladera del faldeo montañoso como sobre el borde lacustre: se aceleran los procesos de deforestación, contaminación, desertificación, eutrofización, entre otros. Durante este período se da un importante crecimiento demográfico, así como crecimiento exponencial de la oferta turística (hoteles, cabañas, departamentos, entre otros). La población es de 40.692 habitantes para 1991 y 54.407 en 2001.

Con el avance de la urbanización se ocupan las parcelas sobre la costa que bordea el lago hacia el Oeste (Villa del Lago) con uso residencial dominante y usos recreativos complementarios (hoteles, bares) y sobre la costa Este (Centro, Villa Domínguez y Santa Rita) con usos recreativos dominantes, clubes, áreas deportivas, privatizando gran parte de la superficie de borde en el radio urbano, condicionando fuertemente el acceso público a la costa. La torre Artemisi o Portobello, en la costa Oeste, es la torre más alta que bordea el lago y representa un icono del avance inmobiliario del momento.

A partir de las décadas del 80 se produce un proceso de mutación y fragmentación del paisaje urbano, de villa turística serrana a villa turística urbana. Se peatonaliza el centro, se construyen nuevos puentes o pasos sobre el río San Antonio, como el Cassafouth. Se manifiestan los principales desequilibrios ambientales como consecuencia de la deforestación, impermeabilización del suelo, y contaminación de las aguas por el vertido de líquidos cloacales. Las actividades económicas crecen ligadas a la oferta turística recreativa, de alojamiento, gastronómica, entre otras.

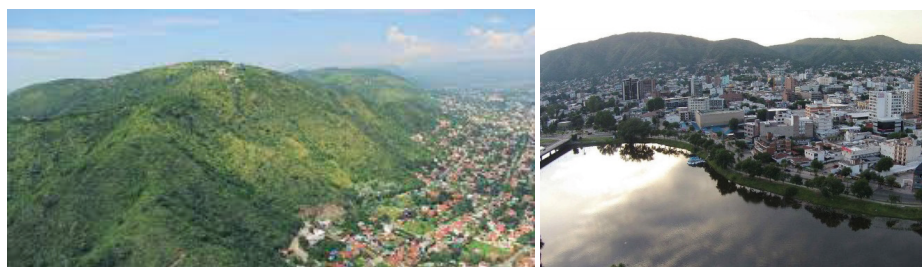


Figura 3. Avance de la urbanización sobre la ladera y la costa.

Fuente: Municipalidad de Villa Carlos Paz. Fuentes varias.

En este período, a partir del inicio de una agenda global, se desarrolla un proceso de regulación y gestión en torno a la problemática ambiental y la planificación urbana participativa.

En este período la problemática ambiental nacional y provincial se agudiza. A nivel global, el informe “Nuestro Futuro Común” (1987) presenta el término “desarrollo sostenible” *como el desarrollo que permite satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro de satisfacer sus propias necesidades.*

A nivel provincial, se sanciona la Ley del Ambiente N° 7343/85 que regula los principios rectores para la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente. En el Anexo 1 de la Ley establece que son Proyectos sujetos obligatoriamente a la evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A) los Proyectos de infraestructura (d) *Ocupación de perilagos, (cualquiera sea su magnitud, densidad o frecuencia debe existir un plan de ordenamiento) entendiéndose por perilago: la zona comprendida entre el cuerpo de agua y la línea de expropiación fijada por la Dirección Provincial de Hidráulica; (e) Loteos y urbanizaciones, especialmente en cuencas de alimentación de lagos y embalses, y en localidades menos de 400.000 (cuatrocientos mil) habitantes.*

En 1988 el Consejo Provincial de Organizaciones Ambientalistas No Gubernamentales, publica “*Un lago para todos*” con un diagnóstico del estado ambiental del Lago San Roque

En 1989, se crea Comité de Cuenca del Lago San Roque por Ley N° 7773. En 1993, esta se modifica con la Ley N° 8301. La misma establece la creación del Comité de Desarrollo Sostenible de la Cuenca del Lago San Roque y recuperación de agua potable para Córdoba, con el fin de *promover todas las políticas y medidas necesarias tendientes a buscar la eliminación de todos los factores contaminantes que afecten a los cursos de agua y masa lacustre que conforman la cuenca, y que perjudican la salud humana y el ambiente en general, con miras a su progresivo y definitivo saneamiento en el marco de los principios rectores de la ley 7343.* (Art. 1). El Comité está integrado por representantes del: *Ministro de Obras y Servicios Públicos; de la Subsecretario de Medio Ambiente; de la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento; del Consejo Provincial del Ambiente y de los municipios de La Cumbre, Villa Giardino, Huerta Grande, La Falda, Valle Hermoso, Cosquín, Santa María de Punilla, Biolet Massé, Tanti, Villa Carlos Paz, La Calera, Villa Allende, Saldán, Córdoba.*<sup>1</sup>

En el año 1999, el Gobierno Provincial lanza el Programa de Desarrollo Institucional Ambiental. PRODIA. con el objetivo de conformar la Entidad Intermunicipal-Comunal para el Manejo Ambiental de la Cuenca del Lago San Roque (E.I.M.A.C. – Lago San Roque) convocando a las autoridades de los Municipios y Comunas de la Cuenca. Todos estos esfuerzos no dan sus frutos, en parte por falta de compromiso y continuidad política.

---

<sup>1</sup> El reglamento interno del comité, determina la incorporación de las comunas, como así también de otros municipios, que pudieran tener relación con la cuenca (Art. 2)

A tono con las políticas ambientales a escala provincial, el municipio regula en 1986 la Ordenanza N°1625 que declara de interés público, a los fines de su manutención, defensa y mejoramiento, a todos los ambientes urbanos, agropecuarios y naturales, con todos sus elementos constitutivos que por el valor que ellos encierran o *representan, sean aptos para estimular la riqueza nacional, provincial y comunal en orden a la cultura, a la ciencia, a la técnica, a la recreación y particularmente en beneficio de la óptima calidad de vida dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Carlos Paz.*(Art.1)

En 1989, el municipio adhiere por Ordenanza N° 1924/ a la Ley N° 7773 de creación de Comité de Cuencas del Lago San Roque. En el marco del Comité de Cuenca, El Ministerio de Obras y Servicios Públicos edita en 1991 el estudio piloto para Villa Carlos Paz- Diagnóstico, acciones y criterios de intervención normativa. Un equipo dirigido por la Arq. María Elena Foglia, desarrolla el Plan piloto para el futuro ordenamiento territorial de los centros urbanos de la Cuenca, que concluye con una propuesta de regulación de la ocupación por zonas tipos, según la condicionante del relieve y las pendientes (1989-1991) ejemplificado para VCP, pero transferible a todos los municipios del valle.

En 1998. se lanza el Plan de la Villa, el primer proceso de planificación participativa realizado en la Ciudad de Villa Carlos Paz. En la oportunidad, las instituciones que conforman la Junta de Convalidación aprueban la carpeta de proyectos emergentes del proceso de elaboración del Plan, que se desarrolla a lo largo de un año y en el que participan más de 300 vecinos. Entre los proyectos del plan está la sanción de la carta orgánica, la creación de un consejo de planificación urbana participativa y la creación de un paseo costero del lago. En el plan se establecen los criterios generales para ordenar el desarrollo futuro y se reconoce el valor del lago y de las sierras en la identidad del territorio.

## **El proyecto del Puerto San Roque**

Esta tercera etapa que comprende la primer década del siglo XXI, está fuertemente signada por la problemática ambiental creciente, y la conformación de la corporación público- privada para el desarrollo del proyecto Puerto San Roque, en el borde Este del perilago.

Este período se caracteriza por la explosión del crecimiento inmobiliario urbano. Luego de la crisis de 2001, la ciudad se transforma en un escenario de inversión y resguardo de capital. El tejido urbano se consolida y densifica, juntamente con la extensión del crecimiento en su área metropolitana y desarrollo de los municipios y comunas próximos, entre éstos los que bordean el lago especialmente Villa Santa Cruz del Lago, Villa Parque Siquiman, Bialet Massé y San Roque.

El paisaje lacustre y serrano sigue siendo el principal atractivo de este período, exponiendo cada vez más su vulnerabilidad ambiental. La urbanización avanza sobre el borde de los arroyos, ríos y del embalse, privatizando y condicionando definitivamente

la accesibilidad a gran parte de las márgenes. Los patrones de ocupación en torre y la vivienda colectiva van de la mano de un proceso de fuerte especulación inmobiliaria, que se manifiesta también con la demolición y sustitución de las primeras edificaciones, y consecuente pérdida de su valor patrimonial.

Durante este período, se gestiona la expropiación y regularización de la ocupación costera del perilago en el polígono hacia el Este definido entre la costa (O) y la Av. Illia (E) y entre Nahuel Huapi (N) y Güemes (S) y se promueve el desarrollo de un proyecto estratégico Puerto San Roque de gestión mixta público privado. Se encarga el desarrollo de diferentes alternativas de proyectos, con un programa mixto de usos privados y otros colectivos sobre la costa.

En este período el municipio gestiona la compra de parte de los terrenos del Ministerio de Defensa del Tercer Cuerpo de Ejército entre la autopista y la variante Costa Azul, espacio donde se gestiona una de las obras de infraestructura más importantes, como es la planta de tratamiento de líquidos cloacales que suplanta la primera planta de tratamiento en el centro de la ciudad (2004).

En esta década, a escala provincial se produce una fuerte dinámica para la gestión y planificación del territorio provincial y metropolitano.

En el año 2004, se sanciona la Ley N° 9206 de Regionalización de la Provincia de Córdoba, que pone en marcha la Comunidad Regional de Punilla. La Ley otorga a la comunidad el Poder de Policía sobre las zonas del territorio provincial. Entre las funciones está *La planificación y generación del desarrollo de la Región, la ejecución de planes y proyectos a ese efecto, el control del territorio, el control del mantenimiento de las vías de comunicación, el control del manejo de las aguas, el control de la protección del medio ambiente, la ejecución de obras y la prestación de servicios que trasciendan los radios municipales o comunales y afecten o interesen a la Región o a una zona de ella* (Art. 10). El municipio de VCP no participa por decisión política de la Comunidad Regional.

También en el año 1994, se conforma la “*Corporación Nuevo Puerto San Roque Sociedad Anónima*” por Ley 9.193, *planificar, proyectar y ejecutar, por sí o mediante terceros, el desarrollo urbanístico y explotación del área “Lago San Roque”, en un todo de acuerdo a las normativas municipales y la legislación provincial y nacional (art.2)<sup>2</sup> conformada por el Poder Ejecutivo de la Provincia de Córdoba a constituir y el Municipio de la ciudad de Villa Carlos Paz (art.1) El área de desarrollo urbanístico ubicada en Sector Este del Peri lago del Lago San Roque, está limitada al Norte por la cota 33, al sur por la Avenida Costanera - Avenida Atlántica -, al Oeste por la Calle Güemes, al Este por Calle Nahuel Huapi, con una superficie aproximada de trescientos ochenta y ocho mil (338.00) metros cuadrados.*

En el año 2009, la ley N° 9544 crea el Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM) en el ámbito del Gobierno de la Provincia de Córdoba. Villa Carlos Paz forma

---

2 El mismo prevé la urbanización del borde costero con la incorporación de usos recreativos, deportivos, culturales y un barrio residencial cerrado.



parte de la Región Metropolitana Córdoba-Capital. El IPLAM determina una serie de usos para el borde del perilago definidos por la Ley N° 10004/11 Plan Metropolitano de Uso del suelo, segundo anillo. Se regulan los usos sobre el perilago del San Roque como: área urbanizada consolidada (naranja), área de urbanización prioritaria (roja), área de urbanización diferida (rosa), área natural protegida (verde oscuro), área de valor estratégico (celeste). El municipio de VCP no adhiere a esta ley. Por otra parte la Ley 9687/10 Plan Vial director para la Región Metropolitana Córdoba, en el segundo anillo, configura el límite NE del perilago.

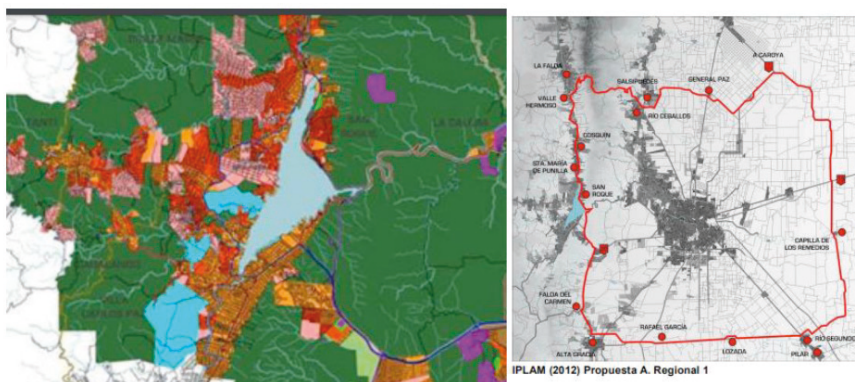


Figura 4. Plan de Usos para el perilago del IPLAM. Propuesta de 2° anillo de Circunvalación.

Fuente. IPLAM.

En 2010, por Ley N° 9867 se crea la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI) que tiene carácter de organismo autárquico, con personalidad jurídica de derecho público del Estado Provincial y capacidad para actuar pública y privadamente, con individualidad financiera y patrimonio propio.

A nivel municipal, en 2004, se regula la Ordenanza N° 4393 de adhesión de la Municipalidad de Villa Carlos Paz a la Ley Provincial N° 9193/04 de conformación de la Corporación Puerto San Roque. Esta política de planificación y gestión va a ser revisada en la década siguiente.

Hacia el 2006, se realiza un primer estudio para la revisión del Código Urbano. En éste, la zonificación propuesta a cargo de la Arq. María Elena Foglia adopta el enfoque ambiental, ya desarrollado en el marco de las acciones del Comité de Cuenca en el período 1989-1991.

En 2008 se sanciona la Carta Orgánica Municipal de Villa Carlos Paz (COM), dándose así cumplimiento a uno de ejes centrales surgidos del Plan de la Villa. Uno de los proyectos más importantes de la carpeta fue la sanción de la Carta Orgánica Municipal

Esta COM establece en su Art.14 *El Municipio de Villa Carlos Paz, ciudad turística serrana, declara que los faldeos de las sierras, los bosques autóctonos, las costas del*

lago, incluyendo su espejo de agua y los ríos que la atraviesan, constituyen sus recursos naturales y turísticos y deben ser protegidos por ordenanzas y por convenios con Municipios o Comunas, Provincia y Nación. El Municipio tiene la obligación de custodiar el ambiente de la cuenca y laderas de los cordones montañosos y la de no causar e impedir cualquier perjuicio sensible a sus aguas, lecho, subsuelo y a la flora y fauna que en ellas habiten.

El Código Urbano N°4021 Art. 2.3.3.6 regula ambas márgenes de ríos, arroyos y del Lago San Roque, con una avenida de treinta (30) metros de ancho, cuya ubicación con respecto a línea de rivera y/o costas del Lago, será fijado en cada caso particular por la oficina técnica correspondiente.

En 2008, mediante Ordenanza N° 4951 se crea el Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA). En marzo de 2009 se pone en funcionamiento. El proceso de planificación de la ciudad y creación del CPUA toma carácter institucional a través de la Carta Orgánica (Art. 79)

En 2010, se adhiere por Ordenanza N° 3683/10 al Convenio Decreto N° 518/2000 suscrito con el Gobierno de la Provincia de Córdoba, y la Municipalidad de Villa Carlos Paz, para la Vigilancia del Lago San Roque sus costas y afluentes dentro del Ejido Municipal. (Art. 1). Mediante ésta la provincia encomienda y la municipalidad acepta la vigilancia del Lago San Roque, sus costas y sus afluentes que se encuentren dentro del Ejido Municipal, en lo referente al cumplimiento del Código de Aguas de la Provincia y de la Ley Náutica. La Municipalidad realiza un relevamiento legal y técnico de los ocupantes y/o propietarios de los terrenos adyacentes al lago, con finalidad de regularizar la situación si fuera necesario de cada uno de ellos (Decreto N° 518/2000 Clausula Cuarta).

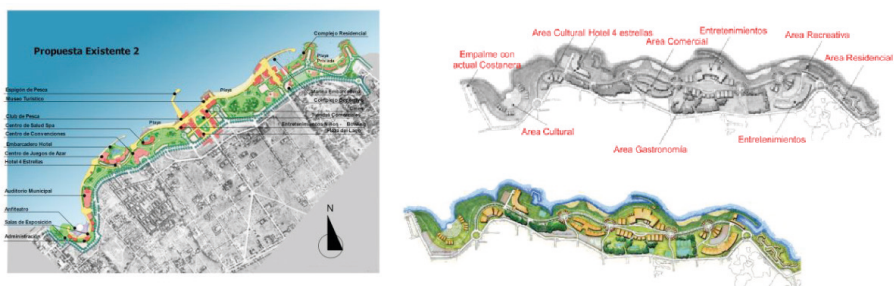


Figura 5. Proyecto de la Costa del lago San Roque. Encargo de proyectos alternativos.

Fuentes varias.

## El Paseo de la costa y el área protegida Norte o Los Mimbres

Esta cuarta etapa comprende el inicio de la segunda década del Siglo XXI hasta la actualidad. Este período representa un cambio en la política ambiental de la ciudad. Uno de los proyectos fundamentales es la recuperación de gran parte de la costa Este del perliago para uso espacio verde público, convirtiendo el sector en un gran parque urbano.

El proyecto del “Puerto San Roque” gestado en la década anterior produce reacción de rechazo de gran parte de la sociedad de VCP, que valora éste como una instancia de privatización de la costa. Habiendo abortado la continuidad del desarrollo del proyecto<sup>3</sup>, se recupera para el uso público ese tramo del borde costero “Paseo de la Costa”, que pasa a ser el principal espacio público y atractivo turístico de la ciudad. La calle costera vehicular prevista por el proyecto, se transforma en calle peatonal y ciclista. Se consolida el Corredor Illia, que delimita el área pública de la urbanización de la costa Este, ordenando las actividades económicas sobre uno de los lados, manteniendo el resto verde, con actividades recreativas, deportivas y culturales de carácter predominantemente público.

Entre las acciones que determinan un cambio en el proceso de crecimiento de la ciudad y generación de conciencia social sobre la problemática ambiental, es la delimitación del crecimiento sobre el borde montañoso de las Sierras Chicas, y la declaración del área protegida Camiare norte y sur al faldeo occidental serrano, así como la prohibición de la edificación en altura, que obstruye las visuales a las sierras.

La gestión participativa llevada adelante por el Consejo de Planificación Urbana Ambiental (CPUA órgano creado por Carta Orgánica) es fundamental en la definición de estas políticas, quien como órgano no vinculante, elabora dictámenes en forma de recomendaciones al Consejo de Representantes para su regulación.

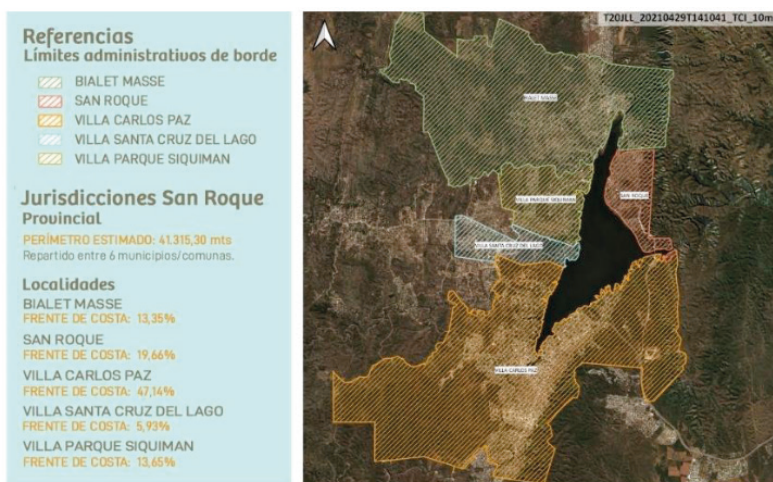


Figura 6: Municipios que configuran el borde del perilago del Embalse de San Roque.

Fuente: Dirección de Ambiente. MVCP.

Durante este período, tanto a escala provincial como municipal se consolida la planificación y regulación del territorio con enfoque ambiental.

En 2010, por Ley N° 9867 se crea la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI) que tiene carácter de organismo autárquico, con personalidad jurídica de derecho

<sup>3</sup> Con el cambio de gobierno

público del Estado Provincial y capacidad para actuar pública y privadamente, individualidad financiera y patrimonio propio.

En 2014, se sanciona la Ley N° 10.208 que determina la política ambiental provincial en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 41 de *la Constitución Nacional, complementa los presupuestos mínimos establecidos en la Ley Nacional N° 25.675 - General del Ambiente-*, para la *gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable que promueva una adecuada convivencia de los habitantes con su entorno en el territorio de la Provincia de Córdoba* (Art. 1)

En 2016, la Ley N° 10355 declara de interés público la protección ambiental y el uso óptimo, responsable y racional, conforme los artículos 240 y 1970 del Código Civil y Comercial de la Nación, del espacio físico o franja de terreno colindante a todo curso de agua, a partir de la línea de ribera de que se trate y extendido hasta los treinta y cinco metros contados desde esa base. (Art. 1) La restricción al dominio tiene por propósito resguardar el equilibrio ecológico de los ámbitos y entornos referidos, sin pretender compartir o menoscabar el derecho de propiedad o la posesión de que se trate. (Art. 2) *En caso de tratarse de cursos de agua que atraviesen un radio municipal o comunal, las autoridades locales no podrán dictar norma alguna que altere o relativice la restricción al dominio consagrada por el presente cuerpo legal.* (Art. 3)

En 2015, la Ordenanza N° 6010 declara la intangibilidad del cordón montañoso a través de la gestión del CUPA. En 2018, mediante la Ordenanza N° 6403 se aprueba la modificación del Radio Municipal de la Ciudad de Villa Carlos Paz, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7° de la Ley Orgánica Municipal N° 8102 superficie total del radio Municipal De Villa Carlos Paz 8293 ha 9723 m<sup>2</sup> (ocho mil doscientas noventa y tres hectáreas nueve mil setecientos veintitrés metros cuadrados).

A nivel municipal, en 2016, el poder legislativo municipal avanza en la gestión de un nuevo Plan Urbano 2020 que encarga a un equipo de profesionales externo. En la visión del eje urbano ambiental, con participación del CUPA, se propone *Villa Carlos Paz, una ciudad ordenada, saneada, dinámica, equitativa, innovadora, ambientalmente sustentable y protegida...* Uno de los proyectos de este eje es la realización del embalse de aguas limpias generado por la construcción de un dique entre costaneras Este y Oeste en la desembocadura del río San Antonio al lago. Otro de los proyectos ratifica el Parque Urbano Paseo de la Costa del Lago San Roque.

En 2018, se incorporan los territorios anexados por Ley Provincial N° 10.595 al ejido preexistente de la Ciudad de Villa Carlos Paz, y que alcanzan a la poligonal comprendida entre la línea que delimita el nuevo ejido de la Ciudad con aquella que delimitaba el aprobado por Decreto Ley N° 2650/75. Hasta 2018, año en que se aprueba e incorpora al nuevo radio municipal de Villa Carlos Paz, los territorios del sector del perillago Playa Los

Mimbres y el Camino a las 100 curvas eran territorio provincial. Su incorporación al radio municipal triplica la superficie que pasa de 2703 a 8293 hectáreas aproximadas.

Para la planificación del nuevo territorio, el Consejo de Representantes encarga a través del CUPA la realización de un estudio geomorfológico, al Instituto Nacional del Agua, Centro Región Semiárida (INA- CIRSA). A través de éste se completa el sistema de arroyos tributarios de los ríos principales a la geografía del territorio municipal. Con la ampliación del radio, todo el borde del perilago queda bajo la administración de un municipio o comuna.

En 2019 se crea la dirección de Ambiente dentro del ámbito municipal de Villa Carlos Paz, que consolida las temáticas abordadas antes integradas a la Dirección de Planeamiento Urbano Ambiental (2011-2019).

En 2020, y como parte del nuevo radio municipal, se aprueba el área Protegida Norte, en la faja delimitada por el ejido viejo de Villa Carlos Paz, y la Comuna de Santa Cruz de Lago, que contiene la cuenca del arroyo Los Mimbres que desagua al embalse, limitando con el borde lacustre en la zona de bahía homónima (propiedad privada).

En 2020, se aprueba el estudio integral para planificación del nuevo Ejido de Villa Carlos Paz. El Estudio del Medio Geológico, Geomorfológico y Biótico de los terrenos a anexas para la ampliación del ejido de la ciudad De Villa Carlos Paz coordinado por el Geol. Osvaldo Barbeito (CIRSA), contempla las dimensiones: geológicas, geomorfológicas, de relieve, hidrogeomorfológicas, edafológicas, medio biótico, comunidades vegetales, peligrosidad, frecuencia - riesgo de incendios y sitios arqueológicos prehispánicos en el radio de la localidad de Villa Carlos Paz. El objetivo, es contar con información de base que posibilite establecer una planificación sustentable y garantizar el crecimiento ordenado del nuevo ejido municipal. La Ordenanza N° 6637/20 aprueba dicho estudio como la primera etapa del Plan de desarrollo urbano ambiental.

## REFLEXIONES

Mediante este trabajo se propone demostrar el impacto de los procesos de gestión en el caso de un borde acuífero y sus implicancias desde el enfoque de la sustentabilidad. El estudio de la problemática del perilago en el borde costero de la ciudad de VCP no está exento de la problemática urbana general, provincial y nacional.

Históricamente, se observa una creciente política de pérdida de capacidad del embalse, la cota de embalse paso de 38 a 36 m. El proyecto del Puerto San Roque prevé un borde costero en la línea de los 33 m, con lo cual la cantidad de agua embalsada se reduciría notablemente.

A nivel provincial, la gestión de una ley de Ordenamiento Territorial, que establezca los lineamientos generales de Ordenamiento de Áreas Especiales (perilagos, entre otros) que defina las condiciones de ocupación de los bordes costeros, resulta fundamental para mantener la calidad de los ambientes naturales (lago, perilago, entre otros).

La ley N° 10355/16 de previsión de la calidad ambiental de los bordes de los cursos de agua, así como la previsión de los caminos de sirga<sup>4</sup>, constituyen lineamientos para zonificar de manera especial estos bordes, preservando su cualidad de corredor biológico, relicarios de biodiversidad, de valor incalculables para mejorar la calidad ambiental.

En el territorio del peligro de VCP se observan en síntesis tres situaciones claramente definidas: a) dominancia de espacio verde público o equipamientos de uso colectivo de conformación reciente: en estos espacios se puede acceder a la costa y contemplar las vistas panorámicas del paisaje, representan el 15% del suelo aproximadamente; b) dominancia del uso residencial individual y colectivo y complementarios equipamientos recreativos: con privatización del borde; espacios sin acceso público o con dificultad de acceso público, representan el 60% del suelo aproximadamente; c) espacios sin ocupar de características naturales de propiedad privada (Ejército Nacional u privados), representan cerca del 25%, con vegetación autóctona dominante.

En el momento 0 la relación hombre naturaleza se percibe como armoniosa en la intervención mínima sobre el ecosistema con leves modificaciones. Este es el momento de los pueblos originarios Comechingones.

En el momento 1 con la construcción del murallón del dique, el aumento del caudal de agua almacenada y el uso de las nuevas playas recreativas del espejo de agua. Se transforman los ecosistemas terrestres que pasan a ser acuáticos y de transición. Es fuerte la intervención y se mantiene similar el uso del espacio en armonía con el entorno natural. Momento Estancia Santa Leocadia.

En el Momento 2 los asentamientos de actividades privadas como campings, clubes y otros en la costa del lago negando el acceso al espacio público de manera gradual representan la privatización en el uso de las costas en gran parte de su recorrido. Deja de ser armónico el vínculo naturaleza sociedad para ser tomado como propiedad privada con poca valoración al ecosistema y aumentando los niveles de contaminación. Momento Ciudad Villa Carlos Paz década de los 90.

En el momento 3 la retirada de usos privados en un sector de la costa este, posterior rellenado el suelo a la cota 36 y luego presentación de proyectos urbanísticos para volver a privatizarla. La costa oeste continúa ocupada por propiedad privada residencial en su mayoría sin verse modificada esta situación. Aquí se observa un logro y el potencial de su pérdida inmediata. Momento Ley Nuevo Puerto San Roque 2000-2010.

En el Momento 4 descartada la intención de privatizar las costas negando el acceso al uso público de las mismas, se regula su uso mediante zonificaciones mediante la intervención participativa de diversos actores representados en instituciones y

---

<sup>4</sup> El Código Civil y Comercial de la Nación, bajo el título, límites al dominio, artículo N°1974, prescribe puntualmente sobre el camino de sirga: "Camino de sirga. El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad. Fuente: Guía para la elaboración (2019)

organizaciones. Valoración del patrimonio natural del ecosistema en interacción con la sociedad. Declarado Área de interés ambiental. Momento CPUA 2012-2024.

La observación de estos 4 momentos con sus procesos intermedios muestran el movimiento en los cambios de usos del suelo y afectación del ecosistema del borde del lago. Las decisiones de los actores en cada momento y sus repercusiones ambientales, en una maduración y toma de conciencia del cuidado del ambiente. Las AIA (áreas de interés ambiental) declaradas por procesos de gestión participativos y legitimadas por normativas municipales (instrumentos públicos) impulsan un camino a seguir en esta dirección. Así como las declaraciones de Parque Nacional Laguna de Mar Chiquita y del área protegida del borde lacustre al Lago Los Molinos en la Comuna de Villa Ciudad Parque, constituyen dos buenos antecedentes, que orientan el rumbo del accionar de las políticas públicas para la sostenibilidad.

Las declaraciones de Parque Nacional a la Laguna de Mar Chiquita y del área protegida del borde lacustre al Lago Los Molinos en la Comuna Villa Ciudad Parque, realizadas recientemente, constituyen dos buenos antecedentes, que orientan el rumbo de la accionar de las políticas públicas para la sostenibilidad.

## REFERENCIAS

------(2019) Guía para la elaboración de normativa de ordenamiento territorial escala provincial. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

------(2020) Manual de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Ambiental del Territorio de Municipios y Comunas Cordobeses. Ministerio de Coordinación. Secretaria de Ambiente.

BARBEITO, O. (2019). Estudio integral para planificación del nuevo Ejido de Villa Carlos Paz. INA. CIRSA. <https://www.argentina.gob.ar/noticias/se-aprobo-el-estudio-integral-para-planificacion-del-nuevo-ejido-de-villa-carlos-paz>.

Cuervo González, L. M., & Mattar, J. (2014). Planificación para el desarrollo en América Latina y el Caribe: regreso al futuro. Primer informe de los diálogos ministeriales de planificación.

de Europa, C. (1983). Carta Europea de Ordenamiento del Territorio. In *Conferencia Europea de Ministros de Ordenamiento Territorial (CEMAT). Torremolinos, España. Recuperado de <https://www.uco.es/~gt1tomam/master/ot/cartaeuropea1983.pdf>*.

Irós, G. Moiso, E. Bravo, A. Alonso, C. (2011a). Lineamientos del Plan Estratégico Urbano Territorial de la Región Metropolitana de Córdoba. Contexto Regional, Fundamentos y Orientaciones. (IPLAM, Vol. I, II, III). Córdoba. Irós, G. Moiso, E. Bravo, A. Alonso, C. (2011a). Lineamientos del Plan Estratégico Urbano Territorial de la Región Metropolitana de Córdoba. Contexto Regional, Fundamentos y Orientaciones. (IPLAM, Vol. I, II, III). Córdoba.

Martínez, M., & Medina, M. R. 3 Disciplinas de diseño bajo el paradigma de la sustentabilidad ambiental. *De Res Architettura*, (5), 29-39.

Montes Lira, P. F. (2001). *El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe*. Cepal.

Pastorino, L. F. (2009). El ordenamiento ambiental territorial. *McGill Int'l J. Sust. Dev. L. & Pol'y*, 5, 227.