



EXPERIENCIAS DE GESTIÓN INNOVADORAS

# CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANO AMBIENTAL (CPUA) - CONCEJO DE REPRESENTANTES - MUNICIPALIDAD DE VILLA CARLOS PAZ 2009-2019

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANO AMBIENTAL

*Ciudad de Villa Carlos Paz*

Hace una década, la ciudad de Villa Carlos Paz atravesaba un proceso de rápido crecimiento, a una de las tasas más altas de la región metropolitana de Córdoba, con un incremento importante de población estable y fluctuante.

Este crecimiento se vio acompañado por una especulación sobre el suelo, que significó la densificación del área central con tipologías de edificios en torre, el incremento de unidades

habitacionales en los barrios, la presión por la extensión de la ciudad sobre las áreas de protección -especialmente sobre las laderas de las sierras-, acciones que impactaron sobre el paisaje y el ambiente urbano. Esta situación puso en riesgo la principal fortaleza de la ciudad, la calidad del espacio público, la escala urbana y su ordenamiento, el valor de su paisaje, las visuales cercanas y lejanas, su atractivo turístico, la identi-

dad de la villa, así como también el reconocimiento y apropiación por parte de sus habitantes.

En 2007, con la redacción de la Carta Orgánica Municipal de Villa Carlos Paz, se crea el Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA), órgano de carácter consultivo, reglamentado por la ordenanza N° 4951. Este Consejo comienza a funcionar en el año 2009, formado por colegios profesio-

nales, asociaciones y organizaciones no gubernamentales que trabajan sobre el territorio y el ambiente, sumados a los representantes del gobierno Municipal: Departamento Ejecutivo y Concejo de Representantes.

Las tareas del CPUA se orientan a la planificación y organización del territorio para el logro de una mayor calidad de vida de la población, la protección de los recursos naturales y la sustentabilidad, a través del desarrollo urbano que fortalezca el paisaje e impulse la actividad turística.

*Las tareas del CPUA se orientan a la planificación y organización del territorio para el logro de una mayor calidad de vida de la población, la protección de los recursos naturales y la sustentabilidad, a través del desarrollo urbano que fortalezca el paisaje e impulse la actividad turística*

En su funcionamiento, el CPUA se rige por una Comisión Plenaria Honoraria conformada por los representantes de instituciones y del Municipio, y por una Unidad Técnica que realiza los estudios e informes pertinentes. Además cuenta con una instancia de consulta a los centros vecinales y demás instituciones intermedias, denominada Foro Urbano Ambiental, donde se

presentan y debaten los temas, a fin de arribar a conclusiones integrales y participativas.

Para llevar a cabo sus tareas, el CPUA cuenta con autonomía, un presupuesto propio, un espacio físico debidamente equipado y con personal técnico y administrativo.

La creación y puesta en funcionamiento del CPUA significa un cambio en el modelo de gestión del desarrollo urbano ambiental de Villa Carlos Paz. Su carácter permanente y participativo hace que su producción sea consensuada periódicamente con las instituciones que participan, y a su vez, puestas a consideración de la población en los foros. Los dictámenes son enviados al Concejo de Representantes o al Departamento Ejecutivo, según corresponda, donde se elaboran ordenanzas o desarrollan las acciones pertinentes.

Durante estos diez años, el CPUA ha desarrollado numerosos estudios técnicos y ha recomendado modificaciones al Código de Edificación y Desarrollo Urbano Ambiental de la ciudad, mediante ordenanzas específicas.

Dentro de las modificaciones al Código de Edificación y Desarrollo Urbano Ambiental, el CPUA estudió la ampliación y zonificación del Área Central (AC) de la ciudad, estableciendo condiciones de ocupación,

alturas, perfiles, adoptando un modelo de tejido respetuoso de las condiciones paisajísticas y ambientales, sin perder densidad, preservando la mixtura de usos y la vitalidad característica del centro de la ciudad.

*La creación y puesta en funcionamiento del CPUA significa un cambio en el modelo de gestión del desarrollo urbano ambiental de Villa Carlos Paz. Su carácter permanente y participativo hace que su producción sea consensuada con las instituciones que participan, y a su vez, puestas a consideración de la población en los foros*

Otro de los temas estructurales fue el tratamiento de las Áreas Residenciales (R). Mediante un profundo estudio técnico y un proceso participativo desarrollado por distritos con intervención de los vecinos, se logró arribar a una propuesta consensuada de zonificación para la ciudad según patrones característicos, teniendo en cuenta la densidad, alturas, perfiles y condiciones paisajístico-ambientales por zonas.

Otros de los principales desafíos de planificación fue el estudio del Área Protegida (AP1) y el conjunto de acciones propuestas tendientes al resguardo del faldeo occidental de las Sierras Chicas. En este sentido, el



Izquierda: Esquema de participaciones en CPUA. Derecha: Talleres Participativos.



Foto aérea Villa Carlos Paz. Fuente: Luis Tortolo, Municipalidad Villa Carlos Paz

CPUA estudia y dictamina en diferentes momentos sobre su delimitación, su zonificación y condiciones de usos mediante la elaboración del Plan de Manejo del Área Protegida. Los valores de legado e identidad, bosque nativo de montaña, geología única y paisaje, ratifican la condición de protección del cordón montañoso. En marzo de 2019 fue aprobada la primera etapa de dicho Plan, mediante ordenanza.

El estudio de la ciudad se completó con el reconocimiento y puesta en valor de las Áreas de Interés Ambiental. Los estudios del CPUA reconocen en la ciudad la existencia de áreas que por sus características de dominancia del verde y/o edificaciones significativas para el paisaje y la historia urbana de la ciudad, son de Interés Ambiental y/o Patrimonial. Siendo estos los predios del Automóvil Club, el Parque Estancia La Quinta, los predios donde se localizan los Castillos de Furt, Monseñor de Andrea y

Parque Estancia La Quinta, el Paseo de la Costa, entre otros.

Los estudios de la estructura urbana, se complementan con otros específicos sobre las condiciones de edificación y habitabilidad, como el tratamiento de las superficies mínimas de locales habitables, cantidad de departamentos por tipología edilicia, regulación de oficinas, amenities, patios de ventilación e iluminación locales de 1° categoría, altura para hoteles, entre otros.

**Los estudios del CPUA reconocen en la ciudad la existencia de áreas que por sus características de dominancia del verde y/o edificaciones significativas para el paisaje y la historia urbana de la ciudad, son de Interés Ambiental y/o Patrimonial**

Desde el CPUA, también se elaboran recomendaciones técnicas sobre procesos de compensación o concertación de interés turístico, se establecen lineamientos para el desa-

rollo de proyectos y propuestas de diseño sobre los espacios públicos, el patrimonio ambiental y edificado de la ciudad.

Finalmente, como parte de las acciones, el CPUA recomienda pautas para la realización de proyectos sobre el espacio público de la ciudad. Junto a su equipo técnico elabora anteproyectos sobre el espacio urbano, destacándose los siguientes:

El proyecto de señalética y puesta en valor de las casonas de Villa Independencia, las propuestas de intervención sobre los espacios públicos, del corredor del Río San Antonio, balneario El Fantasio; balneario Los Chorrillos, balneario el Diquesito; costas del Lago San Roque y Playa Esmeralda; puesta en valor de sitios patrimoniales como la Isla de los morteros en balneario Sol y Río. El proyecto tratamiento de fachadas de calle Sarmiento mediante el Instituto del Color de la Facultad de Arquitectura, de la Universidad Nacional de

Córdoba y la recomendación de adaptación de la cartelería en el espacio público, que junto a la intervención sobre la calle, la parquización y el mobiliario urbano, cualificó esta parte del área central de la ciudad.

Villa Carlos Paz es una de las pocas ciudades del país que cuenta con un Consejo de Planificación Urbano Ambiental participativo, con un trayecto de trabajo ininterrumpido de diez años y tres gestiones de gobierno.

Su accionar articulado con el Poder Ejecutivo y Legislativo se ha transformado en un campo de experimentación y desarrollo del urbanismo y la planificación de un modo no tradicional, con la participación activa y colaboración de instituciones, vecinos, funcionarios, legisladores y técnicos.

El CPUA acompañó en la última década el proceso de aprobación de la ampliación del ejido municipal, que fue finalmente sancionado en diciembre de 2018, obteniendo casi el triple del territorio de jurisdicción.

A través de estos años, se ha demostrado la importancia de las decisiones tomadas con el

consenso social, su aporte al desarrollo armónico de la ciudad, un proceso de construcción en valores que pone a la sociedad y el ambiente, por encima del crecimiento netamente económico o el ejercicio especulativo del pseudo desarrollo (del simple crecimiento urbano).

Los habitantes de Villa Carlos Paz celebran este modo de planificación y gestión participativa de la ciudad, entendiendo que éste es el camino acertado para alcanzar condiciones de sustentabilidad, para el futuro sostenible de nuestra ciudad.

*Se ha demostrado la importancia de las decisiones tomadas con el consenso social, su aporte al desarrollo armónico de la ciudad, un proceso de construcción en valores que pone a la sociedad y el ambiente, por encima del crecimiento netamente económico o el ejercicio especulativo del pseudo desarrollo (del simple crecimiento urbano)*

Como cierre de las actividades de celebración de este aniversario, el entonces intendente Este-

ban Avilés destacó:

*“En el marco de la creación del CPUA, estos 10 años han sido muy positivos para la sociedad de Villa Carlos Paz y me gustaría felicitar individualmente e institucionalmente a todos los que fueron parte. Carlos Paz ha ganado orden en políticas de institucionalidad, políticas de Estado, en respetar a una institución que, si bien sus decisiones no son vinculantes, el poder político ha reconocido e instituido en el Concejo de Representantes. Esto habla también de una fuerte madurez de los Poderes Legislativos y Ejecutivos...de la idiosincrasia, de la cultura y del quehacer diario del carlospacense. Como intendente me siento orgulloso de esta construcción colectiva, que es referente a nivel provincial y nacional...”*



Foto aérea Villa Carlos Paz. Fuente: Luis Tortolo, Municipalidad Villa Carlos Paz

## FRASES DESTACADAS

*“El CPUA tiene una instancia participativa muy importante a través de los foros urbanos ambientales, donde el ciudadano puede participar y opinar. Esta metodología la hemos estado implementando en todos estos años, en temas donde era indispensable la participación directa del vecino.”*

**Ing. Gustavo García Setti. Presidente del CPUA – Representante del Colegio de Ingenieros Civiles, Regional 7.**

*“Esta interacción permanente del Estado a través del Poder Ejecutivo y Legislativo, las instituciones, las organizaciones y los técnicos, hace que los dictámenes que llegan a este Concejo de Representantes para la sanción de las ordenanzas cuentan con el aval de todos los sectores involucrados, lo que le otorga una legitimidad distintiva”. “Este Concejo de Representantes siempre acompañó las propuestas y planificación, reflejando el compromiso que*

*tiene este gobierno de la ciudad por el ordenamiento territorial y la sostenibilidad ambiental, con el convencimiento de que estamos dejando a las futuras generaciones la ciudad que soñamos.”*

**Lic. Alejandra Roldán. Presidente del Concejo de Representantes.**

*“Hace 10 años atrás estaba declarada el área protegida AP1. En primer lugar se trazó la poligonal, se precisaron las cotas y se realizaron estudios a cargo de la Universidad. Luego, se realizó una ordenanza de zonificación más general y el plan de manejo.*

*Por supuesto, existe el apoyo del Municipio y del Concejo de Representantes para darle un valor legal para que continúe en el tiempo.”*

**Lic. Laura Colladon. Representante de ADARSA.**

*“Estoy participando hace aproximadamente 10 años y es una gran oportunidad de representar a mi Colegio y trabajar para la comunidad.*

*Con respecto a los foros, hemos tenido grandes satisfacciones, porque nosotros planificamos y pensamos de una forma técnica, pero cuando vienen los ciudadanos y plantean problemáticas lógicas o costumbres, se tienen que rever las propuestas, tienen que estar en paralelo a las necesidades reales de la gente. Las reuniones con los ciudadanos afectados son fundamentales para lograr un consenso equilibrado.”*

**Tec. Eduardo Vega. Presidente del Colegio de Técnicos Constructores y Constructores Universitarios.**

*“El CPUA es importantísimo y CEPIA apoya este organismo, aunque se disienta en algunas decisiones. Estamos de acuerdo en la planificación de las áreas protegidas, planificación de las áreas centrales y la zonificación de las zonas R (...)*

*Carlos Paz es una ciudad turística, es una villa serrana, buscamos conservarla con su identidad, con su lago, sus espacios verdes y las áreas protegidas.*



Encuentro por los 10 años del CPUA



#### Encuentro por los 10 años del CPUA

Todo esto conforma la visión de ciudad que buscamos.”

Arq. Ana Margonari. Representante de CEPIA.

“Siempre los intereses son diferentes pero el objetivo central es uno y siempre es el de mejorar la habitabilidad, la convivencia y el crecimiento continuo con las problemáticas que se plantean en la ciudad. Más aún con el crecimiento que ha tenido a lo largo de los años, donde existen otras complejidades en materia de arquitectura y movilidad, perteneciente a los cambios de escala de la ciudad, con las posibilidades que tienen de crecimiento en la ciudad hacia el futuro.

Hoy podemos sentir que de alguna manera, hay logros donde uno es partícipe y en otros donde se debe ceder en diferentes posturas buscando el consenso, para fortalecer el objetivo común, las instituciones y los ciudadanos.”

Arq. Carlos Bartmus. Presidente del Colegio de Arquitectos - Regional 6.

“Agradecemos al CPUA la participación que nos ha dado a la Asociación Inmobiliaria, ya que hemos podido aportar de manera positiva para el desarrollo de la ciudad de Villa Carlos Paz.

Queremos que ese desarrollo sea ordenado y consensuado entre todas las entidades. Creo que aunando todos los criterios podemos sacar cosas positivas para el futuro de la Villa.”

Per. Tasador Inés Prados. Presidente Asociación Inmobiliaria.

“Este momento, que es un umbral para el desarrollo de la ciudad, nos encuentra con una herramienta como el CPUA, con una experiencia acumulada de 10 años de gestión, de articulación entre la comunidad y las instituciones y los ámbitos del poder legislativo y ejecutivo. Esta es una oportunidad grandiosa y una herramienta eficiente que nos va a permitir mirar de cara al futuro, encarar un proceso de desarrollo urbano donde se haga hincapié en el desarrollo humano de la comunidad.

Como representante del Departamento Ejecutivo quiero resaltar el compromiso que el gobierno ha tenido en estos últimos 8 años, donde ha habido un fuerte respaldo que se materializa en la aprobación de ordenanzas propuestas por el CPUA en el Concejo de Representantes.

Más allá de los disensos, miradas y matices, se ha podido trabajar con un compromiso contundente del gobierno hacia la mirada ambiental que tenemos de la ciudad.”

Arq. Liliana Bina. Directora de Planeamiento Físico Ambiental Unidad Técnica del CPUA.