

**RIESGO DE INUNDACIÓN E INTRÍNGULIS NORMATIVO  
MUNICIPAL.  
¿Acerca de un camino de gestión posible?**

---

**SERIE DOCUMENTOS DE DIFUSION. TEMAS ESPECIFICOS**

Este título sugiere según el diccionario de la Real Academia Española la intención solapada o razón oculta que se entrevé o supone en una persona o acción de que, en este caso, puedan concretarse acciones de creación de Parque Lineales en los márgenes de los arroyos del partido. ¿Por qué?

Porque por acción u omisión como en toda política, el Código de La Plata presenta vacíos y con ello dificultades, para llevarlos a cabo: *“¿Qué gestión se debe llevar a cabo para la creación de Parques Lineales en los Arroyos?”*, con los cuales se está muy de acuerdo, pero no se sabe ni qué medida podrían tener y en el supuesto que tenga 15 metros no serían Parques, solo alcanzarían a ser senderos

Además, están ausentes en las normas como conseguirlos. Tampoco se sabe el rol que deben cumplir y se los denomina con diferentes nombres. En contradicción con el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, que como su nombre lo indica, debería ser un conjunto de normas legales sistematizadas que regulan unitariamente una materia determinada, en este caso el Ordenamiento Territorial como política integral. Aunque hoy no es el caso.

Por eso en este texto se presentan los obstáculos y problemas de incongruencia que emergen de las normativas municipales del Partido de La Plata -solo para este caso, los Parques Lineales -, que tienen diferentes nominaciones, pero en ningún lado dice en base a que normas se pueden crear<sup>1</sup>. Por otra parte, se ha realizado un análisis normativo a distintos niveles del Estado, que se consideran complementarios y necesarios de considerar a los efectos de establecer un camino de gestión posible y viable, que perfeccione las contradicciones, vacíos e intrínquilos identificados.

## **1. Análisis de las Normativas del Partido de La Plata**

Para eso se analizaron las **Ordenanza N° 9880/04 de Espacio Público**; el **Código de Ordenamiento Territorial Ordenanza N° 10.703/10** y la **Ordenanza 10896/12** que modifica determinados artículos de la citada ordenanza, así como las recientemente sancionadas **Ordenanzas N°12.044/20 y N° 12.045/20**; también se incorpora la del viejo **Código de Ordenamiento O.N° 9231/00**, que, aunque no está vigente se utiliza para conocer los vacíos anteriores y actuales.

Por lo tanto, intentando cumplir con la **Ordenanza N° 9880/04 de creación de Espacio Público**, tratando de asociarlo a los bordes de arroyos para prevenir inundaciones y al espacio de mantenimiento para acceso a la maquinaria en cada borde de cauce – en este caso para el Arroyo del Gato y sus afluentes- se ha identificado el art. 5 Inc. D) que comenta como objetivo a cumplir para esta creación: *“Identificación de nuevos espacios públicos potenciales de actual dominio privado y la consecuente definición de proyectos y estrategias de intervención para su inclusión en la red jerarquizada de espacios públicos”*.

Por lo tanto, se buscó en el denominado **Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de La Plata O.N. 10.703/10<sup>ii</sup>** en vigencia *¿cómo cumplir con el objetivo de crear espacio público?*

Existen varias formas, especialmente cuando se subdivide el suelo, pero organizado a partir del acompañamiento de los cauces de arroyos o sus bordes, tanto en áreas urbanas, complementarias y rurales, se debiera referir siempre al ámbito y suelo que limita con los cauces. Esto no está.

Sin embargo, el **Código y las últimas Ordenanzas 12.044/20 y 12.045/20** que modifican artículos del mismo, dicen en la primera, en ARTICULO 13°: Aféctense a las parcelas atravesadas por los Arroyos Rodríguez y Carnaval como PARQUE LINEAL INUNDABLE PLI, según Anexo Plano N° 2: -Zonas Especiales (Sec. Op. T.VII Capítulo 4); y en la segunda en Art. 3: Aféctense a las parcelas atravesadas por los Arroyos Rodríguez y Carnaval como PARQUE LINEAL INUNDABLE PLI, según Anexo Plano N° 2: -Zonas Especiales (Sec. Op. T.VII Capítulo 4) pero, en ningún lado figura cual es el camino de gestión para la creación de estos parques.

En este análisis, se encontrarán dos cuestiones muy importantes:

Las denominaciones de los bordes de los arroyos son diferentes según las distintas ordenanzas, o sea el Código que debe compatibilizar diferentes normas no están cumplidas, y la segunda cuestión importante, es que “no se menciona en base a que norma, ni en qué medida se restringe el uso y la propiedad privada de las parcelas que limitan con los bordes de arroyos. Por lo tanto, estos se denominan:

a. **Parque Lineal de Borde de Arroyo (según O. N 9880/04 art. 46)**

**ARTÍCULO 46°:** Entiéndase por “Parque Lineal” a los espacios verdes, con predominio de la dimensión longitudinal, continuo a modo de vía verde y contiguo a cursos de agua, en el que solo podrán admitirse intervenciones que aporten y contribuyan a la conservación de los aspectos naturales, paisajísticos y ecosistemas que le confieren su carácter ambiental.

Quedan incluidos en “Parque lineal”: bordes de arroyo, los consignados en el Anexo 5 y graficados en el plano Anexo 3 de la Presente Ordenanza.

(PLBA/ fc) “PARQUE LINEAL”: BORDES DE ARROYO

b. **B1. Zonas Anegables del Área Urbana (Según Código 9231/00 art. 335)**

**Art. 335.** Las parcelas localizadas en las zonas anegables del Área Urbana identificadas en Anexo II b que forma parte de la presente, además de las limitaciones y requisitos establecidos para cada zona, tendrán las siguientes limitaciones especiales:

**B2. Zonas de Protección de Arroyos y Bañados del Área Complementaria y Rural (Según Código 9231/00 art. 336)**

**Art 336.** Las parcelas del Área Complementaria y Rural pertenecientes a las cuencas de los arroyos: Carnaval, Martín, Rodríguez, Don Carlos, Del Gato, Pérez, Maldonado, Garibaldi y El Pescado, y las parcelas pertenecientes a las superficies anegables de la cuenca del Río Samborombón, quedarán comprendidas en las Zonas de Protección de Arroyos y Bañados del Área Complementaria y Rural.

Las Zonas de Protección de Arroyos y Bañados del Área Complementaria y Rural se delimitarán una vez realizados los estudios hidrológicos pertinentes, teniendo en cuenta lo establecido por la Ley 6253 de Protección de cauces naturales, en cuanto áreas de conservación de los desagües naturales (50 metros a cada lado de arroyos y 100 metros en caso de espejos de agua).

c. **Parque Lineal Inundable PLI (Según Ordenanzas N\* 12.044/20 y O N\* 12.045/20)**

En la **Ordenanza 10703/10** no se menciona, ni en el Art 3 ni en el Art 287 el listado de Zonas Especiales, las zonas y sectores de Arroyos y bañados, tampoco la **Ordenanza 10896/12** que corrige algunos artículos del Código lo subsana.

Solo en el Art 28 de dicho Código se mencionan todas las Zonas y Sectores Especiales sin aclarar a qué Áreas Urbana, Complementaria o Rural pertenecen, porque se distinguen Zonas de Arroyos y Bañados y Sectores de Arroyos y Bañados o sea parecieran de dos TIPOS: se distinguen las Zonas y Sectores, sin embargo en el listado del mismo artículo solo cita al SECTOR DE ARROYOS Y BAÑADOS y se aclaran que significan todas las Zonas Especiales en los artículos que siguen: Art. 29, Art. 30, Art 31, Art 31, Art 32 pero no figuran las de ARROYOS Y BAÑADOS.

Sin embargo, en el título que precede al Art 161, se lee:

#### B. AREAS DE ARROYOS Y BAÑADOS.

Sector anegable del área urbana - Sectores de protección de arroyos y bañados de áreas complementaria y rural.

#### ARTÍCULO 161:

El conjunto de parcelas anegables, además de las limitaciones y requisitos establecidos para cada zona, tendrán las siguientes limitaciones especiales:

Significa que hay restricciones (sin dar a conocer cuales) para el área urbana y que, para el área complementaria y rural, serian diferentes, pero ¿cuáles son?

La pregunta sería: *¿qué restricciones existen para cada una?*

En todo esto y hasta aquí, en ningún lado se dice como se originan esos PARQUES LINEALES (BORDE DE ARROYO), PARQUES LINEALES INUNDABLES o SECTORES ANEGABLES DEL ÁREA URBANA o SECTORES DE PROTECCIÓN DE ARROYOS Y BAÑADOS y creo que aquí está el principal problema más allá de cómo se llamen - que no es poco- porque deben responder a algún objetivo, y de ahí se originaría su nomenclatura seguramente.

Por último y releendo la **Ordenanza 9231/00**<sup>iii</sup>, sí se puede deducir que en Áreas Rurales –que no figura en el nuevo código- por la Ley 6253 de Protección de cauces naturales y conservación de los desagües naturales, deben dejarse 50 metros a cada lado de arroyos y 100 metros en caso de espejos de agua. Sin embargo, algunos clubes de campo o barrios cerrados no cumplieron con esto y cercaron esa prescripción para el usufructo de un grupo, pero no lo abrieron al uso público cumpliendo la Ordenanza N 9880/04 de creación de Espacio Público.

Queda entonces la incógnita de *¿Cómo se crean estos PARQUES LINEALES en AREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS y como se crean en la cuenca del Gato que hacen mucha falta?*

Ya lo he preguntado otras veces y nunca tuve una respuesta, *¿Podría hacerse por este medio?*

## 2. Marco Jurídico Complementario de otros Niveles del Estado

En el marco de este interrogante y, con el fin de colaborar con ese Concejo, hemos identificado un conjunto de normas complementarias que podrían considerarse, al momento de proceder subsanar estos vacíos e intrínquilis identificados, así como ajustar su implementación.

A saber:

a. Ley Nacional N°26.994/2014 que define el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

En síntesis, los ríos, estuarios, arroyos, las aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente peri-glacial, las aguas subterráneas y toda agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, así las playas y el lecho por donde corren, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias, no son de los propietarios ribereños y éstos deben respetar además la línea de sirga a partir de los límites establecidos en el artículo 1.974 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Con lo cual queda perfectamente establecido que el derecho de dominio no es absoluto y que el propietario ribereño está obligado a respetar el camino de sirga y a no obstruir el acceso a los cauces naturales de agua que son del dominio público.

b. Ley Provincial N°6253/1960 de Conservación de los Desagües Naturales

Artículo 2º: Créanse "Zonas de conservación de los desagües naturales" que tendrán un ancho mínimo de cincuenta (50) metros para cada lado de los ríos, arroyos y canales, y de cien (100) metros en todo el perímetro de las lagunas. En caso de desbordes por crecientes extraordinarias, esta zona se extenderá hasta el límite de las mismas.

Artículo 3º: Prohíbese dentro de las zonas a que se refiere el artículo anterior variar el uso actual de la tierra y sólo se permitirá ejecuta las obras y accesiones que sean necesarias para su actual destino o explotación. El Poder Ejecutivo estimulará el desarrollo de forestaciones con especies aptas para la región que contribuyan a crear una defensa para la conservación del suelo, protección contra las avenidas u otros fines similares o a la creación de paisajes naturales

Artículo 5º: Prohíbese efectuar todo tipo de construcciones a nivel inferior al de las máximas inundaciones en las "zonas de conservación de los desagües naturales" donde total o parcialmente se halla subdividido la tierra en lotes urbanos, y hasta tanto se habiliten obras que aseguren las mínimas condiciones de seguridad y sanidad.

Artículo 6º: El Poder Ejecutivo determinará la "zonas de conservación de desagües naturales" y se solicitará de las Municipalidades que establezcan las cotas mínimas de las construcciones a que se refiere el artículo anterior.

c. Ley Provincial N°11964/97 de Definición y la demarcación, en el terreno y en cartografía y la preparación de mapas de zonas de riesgo

*Artículo 1º:* Esta Ley regla:

- 1) La definición y la demarcación, en el terreno y en cartografía y la preparación de mapas de zonas de riesgo que incluyan:
  - a) Líneas limítrofes delimitando la zona prohibida.
  - b) Líneas limítrofes delimitando la zona con restricciones severas.
  - c) Líneas limítrofes delimitando las zonas con restricciones parciales.
  - d) Líneas limítrofes delimitando la zona de advertencia.
  - e) Los deslindes a que se refiere el artículo 2.750º (2º párrafo) del Código Civil.

*Artículo 2º:* Las líneas a que se refiere el inciso 1) del artículo precedente serán definidas, demarcadas y dibujadas conforme a las disposiciones del Código Civil y leyes complementarias, y siguiendo la metodología y pautas descriptas en la reglamentación de la presente Ley.

*Artículo 5º:* Las operaciones a que se refiere el artículo 1º inciso 1), a) pueden ser instaladas y cumplidas por cualquiera de los siguientes modos:

- a) Por decisión del organismo de la administración provincial responsable de administrar el dominio hídrico público. Este podrá hacerlo de oficio o a petición de la parte interesada. Estas operaciones serán cumplidas por personal de dicho organismo o contratado por éste a sus expensas.
- b) Por cualquier particular interesado que tenga derecho o interés legítimo en que se practiquen las operaciones. En este caso el particular contratará a sus expensas un profesional matriculado, quien actuará según instrucciones que recabará la autoridad de aplicación, a cuya aprobación someterá su trabajo.
- c) Por un Juez competente en juicios de mensura o deslinde, o que actúa por aplicación del Código Civil, cuando instada la autoridad de aplicación de

esta Ley rehusase practicar la operación o no la finiquitase en el término de tres (3) meses de solicitada.

d. Ley Provincial N°12.257/99 Código de Aguas

Esta ley en Art. 151° complementa regulación antecedente como es el caso de la Ley N°11964/97<sup>1</sup> y modificatorias<sup>2</sup>, que establece las pautas para la Demarcación en terreno, cartografía y preparación de mapas de zona de riesgo, áreas protectoras fauna y flora silvestres y control de las inundaciones. Esta ley y sus normas complementarias, establecen la Definición y demarcación de líneas de riberas y zonas de servicios; de líneas limítrofes de vías de evacuación de inundaciones y de áreas inundables o zonas de riesgo y confección de mapas de zonas de riesgo.

Además, en el Art. 181° valida otro instrumento importante como es la Ley N°6253/1960 de Conservación de los Desagües Naturales<sup>3</sup> por la que se crean las “Zonas de conservación de los desagües naturales” que tendrán un ancho mínimo de cincuenta (50) metros a cada lado de los ríos, arroyos y canales. En ellas se prohíbe variar el uso actual de la tierra y efectuar toda clase de construcciones a nivel inferior al de las máximas inundaciones donde total o parcialmente se haya subdividido la tierra, en lotes urbanos, y hasta tanto se habiliten obras que aseguren las mínimas condiciones de seguridad y sanidad.

Del análisis del Código de Aguas de la Provincia, se destaca el Art. 18, que le encomienda a la Autoridad del Agua (ADA) de la provincia de Buenos Aires la declaración de existencia, fijación y demarcación de la Línea de Ribera, estableciendo los criterios a tener en cuenta para la definición de la Línea de Ribera.

Un aspecto importante a destacar del Código de Aguas, es la creación de la Autoridad del Agua –ADA- (Art. 3°) como autoridad de aplicación. También, crea los Comité de Cuencas Hídricas en (Art. 121°).

e. Ley Provincial N°14540/12 Servidumbre Administrativa de Ocupación Hídrica

Declara de utilidad pública y sujeto a la misma a todo inmueble del dominio privado situado en cualquier lugar de la provincia, que como consecuencia directa

---

<sup>1</sup> <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-11964.html>

<sup>2</sup> Decretos 4.695/98, 49/03 AdA; 2307/99 modifica el Dec.743/99 y Res. 705/07 MlySP.

<sup>3</sup> <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-6253.html>

de obras expresamente aprobadas por la autoridad de aplicación resultara ocupado parcial o totalmente mediante el almacenamiento temporario de una masa de agua proveniente de excesos hídricos, con el fin de mitigar los efectos de las crecidas de los cursos o cuerpos de agua.

Además, establece que la servidumbre administrativa creada por la ley afecta al inmueble y comprende el conjunto de limitaciones al dominio que se imponen a los propietarios y ocupantes de los inmuebles del dominio privado alcanzados, a fin de posibilitar la construcción, operación, vigilancia y mantenimiento de reservorios para prevención y/o mitigación de crecidas. Estas obras posibilitan la retención temporal del agua de lluvia en predios sin ocupación urbana a través de la creación de áreas de depresión vegetadas que almacenan temporalmente esas aguas, para de esta manera, reducir el riesgo de inundación de las áreas ya urbanizadas.

f. Decreto Provincial N°806/2014, autoridad de aplicación de la Ley 14540 a la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas.

Designar como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.540 a la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas dependiente de la Subsecretaría de Obras Públicas del Ministerio de Infraestructura.

g. Resolución Provincial ADA N° 705/2007. Procedimiento para la declaración de existencia, definición y demarcación de línea de ribera.

Establece el procedimiento para la demarcación de la línea de ribera, para ello, define que la traza o poligonal en cauces con bordes definidos, se efectuará en campo a partir del relevamiento topográfico de los mismos, es decir considerando las formas naturales del suelo; pero en los casos de existencia de obras, se indicarán los límites de las mismas y las áreas de afectación si existieran.

h. Resolución Provincial ADA N° 405/2011. Demarcación de línea de ribera

Avanza en la incorporación de un nuevo concepto, la “línea de deslinde”, la cual es utilizada para denominar de manera diferenciada los sectores muy intervenidos con obras y urbanizaciones de aquellos en estado natural que aún

conservan las geo-formas naturales en los que es posible demarcar la Línea de Ribera.<sup>4</sup>

### 3. Reflexión Final

El análisis realizado nos permite afirmar que, si bien existe una voluntad de crear en el partido de La Plata, una estructura de sistemas de espacios verdes públicos, que incorporen los bordes de los arroyos como Parques Lineales, los intrínquilos identificados y omisiones en las normativas—tanto municipales como en otros niveles del Estado- no permiten viabilizar esa idea urbanística, con un fuerte contenido social, ambiental y recreativo, lo que hacen que la misma quede en un plano declarativo y no pueda llevarse a la concreción.

En este sentido, consideramos imprescindible abocarse a resolver el problema identificado, así como también legislar sobre los vacíos en relación a la ocupación uso y apropiación de las parcelas localizadas en áreas inundables con alto riesgo de inundación las cuales emergen del Mapa de Riesgo del Partido. En este sentido, es indispensable proceder a la actualización del Anexo Plano N° 2: -Zonas Especiales (Sec. Op. T.VII Capítulo 4).

El camino a la transformación puede trazarse y que los Parques sean realidad, ¿habrá voluntad de transitarlo?

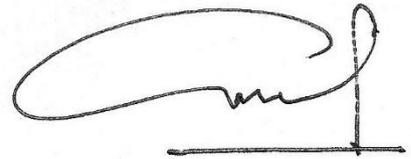
La Plata, 7 de mayo del 2021

---

<sup>4</sup> De acuerdo a consultas realizadas a profesionales del ADA se pudo identificar un subgrupo de las anteriores denominado Línea de antropización que refiere a aquellas líneas demarcados márgenes con presencia de ocupaciones o asentamientos informales.



**Dr. Arq. Juan Carlos Etulain**



**Arq. Isabel López**

- <sup>i</sup> Además, ¿Cuál es la diferencia entre camino de sirga, bordes inundables de arroyos y parque lineal?
- <sup>ii</sup> Otra contradicción identificada es que la Ordenanza 10896/12 subsana el error de incluir la Zona de Reserva Urbana (RU) en el Área Urbana en la Ordenanza N 10703/10, pasándola al Área Complementaria como corresponde según la DL8912/77. Sin embargo, la Tabla I Indicadores, la sigue incorporando como una zona del Área Urbana, la última.
- <sup>iii</sup> Ordenanza 9231/00

**Art 26.** Zonas Especiales. Son ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a diferentes intervenciones, tales como: preservación, protección, recuperación, etc. Incluyen ámbitos afectados por un uso específico, cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas.

**Art. 27** Las Zonas Especiales comprenden las Zonas de Preservación Patrimonial, Zonas de Arroyos y Bañados, Zonas de Recuperación Territorial, Zonas de Usos Específicos y Zonas de Esparcimiento.

**Cuadro resumen de las Zonas Especiales**

|                         |      |  |
|-------------------------|------|--|
| De ARROYOS Y<br>BAÑADOS | E/AU | Anegable del Área Urbana.  |
|                         | E/PA | De Protección de arroyos y bañados del Área Complementaria y Rural |

**Art. 29.** Zona de Arroyos y Bañados. Son ámbitos territoriales ubicados sobre planicies de inundación y áreas anegables cuya condición de fragilidad ambiental requiere de regulaciones especiales. Las parcelas urbanizadas ubicadas en zonas anegables requieren limitaciones en la intensidad de ocupación y en la localización de actividades. Las parcelas rurales con las características mencionadas requieren de medidas de Preservación Natural

**B. ZONAS DE ARROYOS Y BAÑADOS.**

**B1. ZONAS ANEGABLES DEL AREA URBANA.**

**B2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE ARROYOS Y BAÑADOS DEL AREA COMPLEMENTARIA Y RURAL.**

**B1. ZONAS ANEGABLES DEL AREA URBANA.**

**Art. 335.** Las parcelas localizadas en las zonas anegables del Área Urbana identificadas en Anexo II b que forma parte de la presente, además de las limitaciones y requisitos establecidos para cada zona, tendrán las siguientes limitaciones especiales:

**B2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE ARROYOS Y BAÑADOS DEL AREA COMPLEMENTARIA Y RURAL.**

**Art 336.** Las parcelas del Área Complementaria y Rural pertenecientes a las cuencas de los arroyos: Carnaval, Martín, Rodríguez, Don Carlos, Del Gato, Pérez, Maldonado, Garibaldi y El Pescado, y las parcelas pertenecientes a las superficies anegables de la cuenca del Río Samborombón, quedarán comprendidas en las Zonas de Protección de Arroyos y Bañados del Área Complementaria y Rural.

Las Zonas de Protección de Arroyos y Bañados del Área Complementaria y Rural se delimitarán una vez realizados los estudios hidrológicos pertinentes, teniendo en cuenta lo establecido por la Ley 6253 de Protección de cauces naturales, en cuanto áreas de conservación de los desagües naturales (50 metros a cada lado de arroyos y 100 metros

en caso de espejos de agua).