

# FAUD ABIERTA

## RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN PARA LOTEOS CON PERÍMETRO CONTROLADO

### **Resumen**

FAUD ABIERTA es un espacio para disentir o acordar, posiciones diferentes o semejantes sobre determinados temas de interés público. Es un espacio democrático en el ámbito de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba para escuchar todas las voces, compartir miradas, disentir o acordar sobre temas de interés público.

En 13 de septiembre de 2022 nos reunimos en un nuevo encuentro para debatir sobre el Proyecto de Ordenanza “Régimen de Regularización para Loteos con Perímetro Controlado” N° 10 174/ C/22 disponible en [https://drive.google.com/file/d/1JOGehEoyO1G2gatTilt6ofoWPaQYJEnC/view?usp=share\\_link](https://drive.google.com/file/d/1JOGehEoyO1G2gatTilt6ofoWPaQYJEnC/view?usp=share_link)

Se debatió sobre la regularización de más de 60 urbanizaciones dentro y fuera de Circunvalación aprobados en el marco de la Ordenanza N° 8059/85 cumpliendo condiciones de urbanizaciones abiertas, y en su lugar fueron comercializados como barrios cerrados o barrios con perímetro controlado. El debate se genera porque estos barrios no fueron aprobados en el marco de la Ordenanza N° 8606/91 y su modificación art. 2 Ordenanza N° 12108, que regula las Urbanizaciones Residenciales Especiales.

El video de la disertación se encuentra disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=GWNVZ7RMK9E>



}

### ***Disertantes invitados***

- Integrantes del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Córdoba
  - Concejal Marcos Vázquez, presidente del Bloque Hacemos por Córdoba
  - Concejal Pablo Ovejeros, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano
  - Concejal Arq. Ileana Quaglino, integrante del bloque Hacemos por Córdoba
  
- Docentes de la FAUD
  - Arq Mónica Sánchez - Prof. Titular Urbanismo I B y Urbanismo II A
  - Dr. Arq, Fernando Díaz Terreno - Prof. Titular Urbanismo II B, Prof. Adjunto Arquitectura VI A y B y Prof. Asistente en Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo A
  - Mg. Arq. Joaquín Peralta - Prof. Titular Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo B y Prof. Asistente en Historia II A
  - Mg. Arq. Marcelo Corti - director de la Maestría en Urbanismo
  - Dra. Mg. Arq. Mariana Debat - Prof. Adjunta Urbanismo I B, Prof. Asistente Urbanismo II B y Prof. Asistente en Introducción a la Problemática del Diseño
  - Mg. Arq. Luciana Inés Repiso - Prof. Asistente Urbanismo I B y Urbanismo II A
  - Mg. Arq. Natacha Gordillo - Prof. Asistente Urbanismo I A

A continuación, se transcribe las disertaciones de los oradores principales:

**Concejal Pablo Ovejeros, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano**

Hay un híbrido, que no está bajo legislación, y que como ciudadanos no debemos hacer. Los urbanistas tampoco debemos avanzar de esta manera, porque sabíamos que nos enfrentábamos a la ordenanza; pero también hubo un municipio que tiene el poder de policía y debió controlarlos oportunamente y no lo hizo. No lo hizo, como dice nuestro intendente, porque no supo o porque no quiso y de cierta forma, no vamos a discutir la especificidad del derecho, pero se permitió que esto suceda. Entonces al encontrarnos con esta situación, debo decir que también hay muchos políticos que los escuchan decir que la ciudad de Córdoba es una de las más grandes de Latinoamérica que se ha extendido de un lado para otro, y esto también es parte de ese descontrol y falta de planificación. Lo que sí tenemos claro es que desde este Ejecutivo queremos empezar a tener una ciudad planificada; por eso hemos avanzado con distintas ordenanzas y vamos a seguir avanzando fuertemente con otras, pese a que quisiéramos trabajar más rápidamente, pero hubo una pandemia en medio, situaciones que todos conocemos y nos competen. Tuvimos que dedicar más tiempo a lo sanitario, pero saber la ciudad que queremos para los próximos cincuenta, cien años es lo esencial para conocer en qué ciudad nos vamos a parar, en qué ciudad vamos a vivir y cómo van a vivir nuestras generaciones y de qué forma. Y la única forma es diagramar —como la primera ordenanza que hicimos de la mancha urbana, que en otra ocasión podemos conversar porque es el comienzo de una punta del ovillo para el ordenamiento— porque no se ve todo lo que trae acumulado y ordenar todas estas situaciones que, vuelvo a decir, son de herencia. Lo digo en voz alta, hubo una desobediencia de la norma, nosotros podríamos haber actuado de otra forma, salir a levantar compulsivamente los alambrados, multar, pero hay distintas situaciones que han llevado a esta situación y hubo una complicidad oculta a medias desde el poder que tiene la concesión del poder de policía. No creemos en el avance omnipotente o de la fuerza, creemos en el consenso y en el diálogo. Puede ser que a través del consenso y el diálogo no encontremos todos una misma opinión, pero podemos encontrar la de la mayoría en la que tengamos en cuenta la ciudad que queremos y no perjudicar a los vecinos que están en esta situación o perjudicarlos menos. Vuelvo a confesar lo que ya hemos hecho públicamente: esta ordenanza no la leo y no la especifico porque fue el punta de pie para que demos una tratativa seria a este tema que es herencia motivo por el que ya llevamos cinco comisiones que tratan este tema y reciben a muchos vecinos de la ciudad, desarrollistas, vecinos involucrados porque viven en este barrios y tienen las consideraciones y explicaciones del tema, organizaciones sociales que les importa la temática o que quieren opinar y vecinos comunes muchos que se sienten agredidos y otros que creen debe solucionarse. A todos ellos los hemos escuchado atentamente, le hemos dado esta

perspectiva y sí le hemos dejado claro, que tenemos un lineamiento de pensamiento, queremos una solución a través del consenso y el diálogo porque es la forma que se debe trabajar en sociedad. Lo redondeamos ahí y después afinamos un poco más solamente volver a dejar la invitación de cada uno de ustedes si quiere participar más fuertemente en esta ordenanza tienen las puertas abiertas lo hacen llegar a través de telefónicamente y lo dialogamos con ustedes. También a disposición de la universidad y de aquel que le interese el escrito, de cada una de las comisiones como también los escritos que nos están haciendo llegar cada uno de los participantes o invitados de la sociedad civil que han estado participando que seguramente con todo ese material luego haremos un fuerte debate para buscarle un lineamiento o un camino para organizar algo que está fuera de la norma algo, que está fuera de lo que es legal. Muchísimas gracias.

### **Concejal Arq. Ileana Quaglino, integrante del bloque Hacemos por Córdoba**

Es un honor de nuevo estar acá; he tenido la oportunidad de ser invitada cuando debatimos las bases para el ordenamiento territorial de la ciudad de Córdoba conocida como mancha urbana; yo soy hija de esta casa de estudio y muchos de los que hoy están compartiendo el panel conmigo han sido mis profesores. Como bien decían mis compañeros de bloque anteriormente, mucho se habló sobre este proyecto; en un momento se dijo que era una especie de blanqueo de los barrios cerrados y me parece que se mal interpretó. La intención real es someter a discusión y ser disparador de lo que es una problemática territorial. El proyecto y el articulado del proyecto en líneas generales es perfectible y sometible a discusión y por supuesto que se puede modificar. Debe aclararse que lo que se presentó no es ni el proyecto ni el proyecto que necesariamente tiene que aprobarse. Se pretende que los proyectos aprobados se hayan elaborado y consensuado.

Es destacable que sea la Universidad Nacional de Córdoba y esta Facultad las que sometan y pongan en tela de juicio el debate sobre la ciudad. Deben incluirse todas las voces y escuchar a todos los que tienen injerencia, porque si bien la ciudad nos pertenece a todos como un territorio de desigualdades, hay diversos actores que podrían participar: la parte privada, los vecinos, los centros vecinales, los desarrollistas. Se señaló que claramente hubo un Estado que con una Ordenanza fija reglas de juego y un privado que aprovechó e intentó obtener los beneficios porque ese Estado no controló y terminó en una realidad de barrio cerrado. Este no es el primer proyecto en la temática, hace diez años se inició este debate por el caso de un joven delibery que chocó con una barrera de un barrio cerrado. Estoy a favor de una ciudad abierta e inclusiva sin dejar de pensar por qué durante tantos años y durante tanto tiempo la gente se fue y se va a vivir a barrios cerrados. Trabajamos desde las bases para lo que llamamos la mancha urbana, el ordenamiento territorial sabemos que es el comienzo y que todavía no alcanza, la voluntad política de este gobierno es solucionar los problemas. Tenemos treinta convenios urbanísticos de los que diecisiete no habían

cumplido la contraprestación que no podemos ni llamar plusvalía. Lo mismo nos ocurre con el centro, con la costanera, con los proyectos de las supermanzanas. La Facultad hace años que trabaja en el río Suquía. Sería un gran aporte que sea la Facultad la que señale los temas puntuales que hay que abordar para hacer esa transformación.

**Mg. Arq. Marcelo Corti – director de la Maestría en Urbanismo**

Muchas gracias a la Facultad de arquitectura urbanismo y diseño por esta invitación a todos nosotros y la conformación de esta mesa abierta a distintos temas y muchas gracias a las y los concejales de Córdoba que vienen a plantear sus miradas y presentar su proyecto.

En homenaje a la brevedad trataré de ser muy preciso desde el comienzo, básicamente creo que este proyecto que se presenta como un proyecto de organización de barrios de perímetro cerrado en realidad no es otra cosa que un proyecto de privatización de barrios abiertos, un proyecto que frente a barrios que fueron planteados como abiertos, vendidos como abiertos si es que fueron vendidos con buena fe o vendidos como cerrados si fueron vendidos con mala fe pero que en todo caso fueron construidos como barrios abiertos se privatizan. No soy abogado, pero creo que un planteo de este tipo llevaría al Ejecutivo en el caso de aprobarse esta ordenanza, de realizarse estas privatizaciones de barrios abiertos a algo que estaría muy cerca de un abandono de las funciones y las obligaciones de los funcionarios públicos o una especie de malversación de fondos privatizar lo que es público, privatizar lo que es esencialmente público. Particularmente creo que si Córdoba ciudad tiene diez o cien problemas este es el ciento uno; no es el problema más importante que tiene la ciudad. Córdoba tiene muchísimos otros problemas. En esta Facultad hay un colectivo que da dos cartas abiertas, es un colectivo de carreras y materias de organización de la sociedad, de planificadores territoriales y uso regional y uso regional centro. Concretamente tenemos una propuesta que es por un lado la oposición muy firme y muy clara a este proyecto que recomendamos sinceramente abandonarlo, dicho con todo respeto por el trabajo realizado. Creo que es un proyecto que debería no ser revisado y perfeccionado sino por lo contrario debería ser abandonado, es un tema entre privados, es un tema entre el que vendió de buena o mala fe y entre el que compró bien informado o mal informado; no es un tema del municipio es un tema entre privados y vuelvo a repetir no es un problema fundamental de Córdoba, la ciudad tiene otros problemas. Nosotros, me refiero a quienes como profesionales o como organización de la sociedad llevamos estas dos cartas abiertas hemos hecho una serie de propuestas que bien valdría la pena que las y los concejales consideraran algunas de las propuestas que están incluidas en, sobre todo, la segunda Carta Abierta: la conformación de un plan de ordenamiento territorial. Córdoba es la segunda ciudad del país y una de las más importantes de América Latina, es referente para por lo menos diez o doce provincias argentinas en materia de servicio, de educación, de cultura y en todo lo que hace a la vida de la sociedad y esta ciudad no

tiene un Plan. Se ha anunciado recientemente y lo celebró, la continuidad del Plan Estratégico de Córdoba que fue un plan de cuando Córdoba era referencia en tema urbano. Hay que tener en cuenta que los planes estratégicos no son planes territoriales, son planes muchos más amplios y posiblemente de la elaboración de este plan estratégico surge la recomendación de elaborar un plan de ordenamiento territorial. Recomendaría y creo que todas y todos estamos de acuerdo que ese plan de ordenamiento territorial no se deje para la segunda etapa del plan estratégico sino que comience en conjunto con él y tenga el alcance territorial que Córdoba requiere fundamentalmente, hemos referido también que se planteen planes de sector, planes de barrios para los barrios abiertos que si tienen problemas o sea el problema entre privados entre un loteo que se vendió como privado y resultó ser abierto a mí no solamente como arquitecto y urbanista sino como vecino que eligió vivir en un barrio abierto me preocupa que en los grupos de WhatsApp estemos hablando que nos roban los cañitos de los medidores de gas, las gomas de los autos o que talan los árboles de las plazas esos son los problemas de los barrios abiertos y yo creo que lo mejor que puede hacer el Concejo Deliberante, la Municipalidad, la sociedad toda respecto a estas cuestiones es tomar dos o tres cuatro barrios abiertos en un problema piloto y trabajar sobre ellos. Hemos planteado también la necesidad de un plan de movilidad que nos permita salir de esta disyuntiva de que solamente el automóvil privado es la única forma de moverse en Córdoba. Hemos planteado también la necesidad de un Consejo de Desarrollo Urbano que no sea solo un Consejo de desarrolladores urbanos sino uno donde participen obviamente los desarrolladores urbanos, el sector privado, pero también las organizaciones de la sociedad, los vecinos, las juntas vecinales etc. En definitiva en toda esta discusión sobre barrios abiertos y barrios cerrados está el tema famoso de la seguridad, el tema de que haya un plano municipal de la seguridad aunque sé que la seguridad no es una competencia estrictamente municipal todo lo contrario pareciera que es una competencia en algunas cuestiones nacional y en otras provincias, creo que más allá del abordaje policial de la seguridad, hay abordajes desde el espacio público; hay ciudades que han hechos maravillas en América Latina no solamente con políticas policiales o judiciales sino que han tenido enormes intervenciones en el espacio público, a partir de justamente el mejoramiento de la ciudad abierta que ha redundado en el mejoramiento de la seguridad. Por último, creo que para volver al tema que nos convoca sería muy grave su comprobación entre otras cosas porque abre la caja de Pandora; acá se habló que se está regularizando una situación existente cada regularización que se hace en materia de construcciones, en materia fiscales en Argentina siempre se anuncia por única vez y siempre es la anteúltima y la que precede a la que va a venir. Si la respuesta que da la Municipalidad de Córdoba al requerimiento de la seguridad es encerrarse en los barrios cerrados, mantener los loteos con alambrados y demás lo que va a pasar es que todos los barrios, incluyendo los barrios abiertos, van a pedir que los encierren, van a plantear que si se dio una solución para uno se extienda a todos y en la muerte de la ciudad.



Fotos del evento al que concurrieron docentes, estudiantes, vecinos afectados e instituciones.

**Dr. Arq. Fernando Díaz Terreno – Prof. Titular Urbanismo II B, Prof. Adjunto Arquitectura VI A y B y Prof. Asistente en Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo A**

Para no reiterar lo dicho por Marcelo voy a recordar algunos términos de la Carta Abierta, que no se si todos lo saben o la conocen. En julio, cuando llega esta información de proyecto de ordenanza, inmediatamente comenzamos a movilizarnos algunos de los representantes de los espacios académicos, pero también algunos forman parte de organizaciones sociales y consensuamos una Carta Abierta a concejales, que se les hizo llegar un ejemplar a cada uno de los bloques que integra el Consejo Deliberante de la ciudad, donde se insistía por la preocupación de este proyecto de ordenanza. Funcionalmente se pone énfasis en tres o cuatro cuestiones: la primera es el carácter de ilegalidad que subyace en el proyecto, o sea lo que significa legalizar una situación que de hecho es ilegal y no por el origen de estos barrios, que se originaron dentro del 80 60, por tal son barrios reales. Es ilegal haberlos cerrado en su momento. Más allá que los actuales representantes también son Estado hoy, el Estado es uno solo, cambian las gestiones de gobierno en todo caso; más allá que en diversas gestiones de gobiernos esto se ha permitido y es un problema que evidentemente es de arrastre. La solución es que de ninguna manera puede ser planteada sobre la base de legalizar una arbitrariedad. La segunda cuestión tiene que ver sobre las cuestiones funcionales que se plantean en la Carta también más urbanística si se quiere, estamos hablando de

alrededor de cincuenta y cinco barrios; nunca se pudo acceder al listado de barrios cuando se solicitó esa información; por lo tanto con los conocimientos del conjunto de profesionales que la redactamos registramos en mapa los barrios posibles que se incluirían en el proyecto de ordenanza y evidentemente allí saltan cuestiones gravísimas que tienen que ver con la dificultad de poder conectar sectores urbanos verdaderamente importantes, me refiero a calles que hoy definen el ejido municipal, calles que acompañan los canales maestros e interconexiones sectoriales vitales para el funcionamiento relativamente armónico de la ciudad. La tercera cuestión es de orden social, es imposible no pensar que esta preocupación que Marcelo bien la pone en el orden de prioridad ciento uno, donde en realidad se está ocupando de la preocupación —por decirlo de alguna manera— de un sector que en definitiva no es el que necesita de la presencia del estado municipal y no en la solución de los problemas urbanísticos. Por lo tanto, evidentemente todo este esfuerzo técnico, de tiempo puesto en un proyecto de ordenanza que va de alguna manera cubrir las necesidades, los reclamos, las demandas de un sector minoritario, me pregunto: ¿cuál es el papel del Estado? Entonces es en las políticas públicas donde tienen que estar puestas las prioridades, los esfuerzos técnicos, económicos, intelectuales, políticos. Por último, una cuestión que creo que no está en orden ciento uno sino primero, que tiene que ver con una noción más general, con una construcción en todo caso democrática de una ciudad. Nosotros escribimos la Carta Abierta en julio cuando nos enteramos de este proyecto de ordenanza, esto no se dio anterior a la formulación de este proyecto, esta reunión aquí, estos debates, estas instancias participativas, estas instancias de construcción de consenso se están dando ahora, cuando la comunidad académica, organizaciones sociales de un amplio listado de personas, hemos puesto la alarma sobre este tema.

Creo que habrá que pensar seriamente en comenzar a definir otras formas de construir ciudad y otras formas de definir políticas urbanas más democráticas que incluyan a todos que de alguna manera estamos involucrados en estos temas o los que vamos a más directamente también afectados como ciudadanos, como habitantes de esta ciudad. Podría quedar para un segundo momento la respuesta a la no sé si era pregunta o qué de la arquitecta Quaglino que tiene que ver con ¿Por qué la gente elige vivir en barrios cerrados? Yo creo que no hay una única respuesta sobre eso, lo podemos en todo caso hablar más ampliamente; lo que hay que tener en claro que la migración, la gente que se va de la ciudad de Córdoba o que elige vivir en otros ámbitos de la ciudad evidentemente no es migración que solamente elige vivir en barrios cerrados, hay gente que se va de la ciudad porque no puede sostener la condiciones de vida de costo de vida, no puede acceder a una parcela urbana, no puede acceder a una vivienda en la ciudad de Córdoba y hace años que las políticas urbanas no se orientan a retener a la gente en la ciudad sino que indirectamente o por omisión expulsan a la población que tiene que elegir otras formas otros lugares para poder desarrollar su vida pero podemos continuar en todo caso en un segundo momento.

**Arq. Mónica Sánchez – Prof. Titular Urbanismo I B y Urbanismo II A**

La pregunta que me hice son las que ustedes hicieron ¿Dónde están los barrios? Además, digo ¿Cuánta población es? ¿Cuántos habitantes son? Si Córdoba Capital tiene según censo 2010, un millón trescientos sesenta mil pongámosle que está en un millón quinientos mil ¿Cuántos son los habitantes para los cuales se hace esta ordenanza? ¿Diez mil? ¿Veinte mil? ¿Cuántos son? ¿Vale la pena que, para un grupo minoritario, como bien dice, se haga una ordenanza para resolver su problema? ¿Y cuántos son los que se afectan?

Mi intención era elaborar todo eso, por supuesto que con una semana uno no puede ponerse a elaborar ni mapa ni nada porque además tampoco da fe mañana, porque hace rato que estoy viendo ¿Dónde están esos barrios? ¿Cuáles son? Para hacer un mapa para demostrar cómo la ciudad queda totalmente fragmentada por estos barrios. Y nosotros desde la universidad y desde los proyectos de investigación venimos diciendo hace años que Córdoba necesita, un plan integral de ordenamiento urbano territorial estratégico, no estratégico con el enfoque de gestión “hagan el que quieran” pero que sea un plan integral y no generar una ciudad por ordenanzas. Recién se dice que estamos generando ordenanzas entonces ¿Cómo es? ¿Estamos haciendo una ciudad a través de ordenanzas? En qué referéndum de ciudad y desde qué paradigma del cual nos jactamos porque, los he escuchado ya a distintas gestiones que estamos con los ODS con el modelo sustentable de ciudad abierta desde el plan estratégico del año 92 que se está diciendo eso pero que quedó en un discurso que nunca se plasmó en nada porque las ordenanzas vigentes son las que responde al modelo del año 78 que ya Foglia está enterrada, muerta y estará disfrutando en el paraíso, Josefa Martínez y todos los que trabajaron en eso también y el modelo de referencia de todas las normas de Córdoba sigue siendo eso sumado a que son tres ordenanzas con tres zonificaciones que no tiene nada que ver, todas emparchadas con un modelo de ciudad que es un Frankenstein, ya que estuve en la obra Frankenstein que se hizo en Córdoba. Entonces seguimos haciendo lo mismo porque hacemos las supermanzanas, perfecto, resolvemos la periferia ¿y la ciudad integral cuándo? Y además ¿Por qué nos derogan la norma de la SUBE? Porque uno de los problemas de la ciudad de Córdoba es que seguimos habilitando *country* y extendiendo la ciudad y cada vez es más costosa la ciudad de Córdoba en término de transporte. A los alumnos les digo si te toca vivir en la zona sur y perdiste el colectivo, ándate a tu casa, dormite una siesta y volvé de nuevo. La idea es planifiquemos integralmente y no por ordenanzas ni por proyectos ni por privados y no les respondamos a un grupo porque no se ni cuantos votos les pueden dar a nadie para resolverle un problema como bien dijeron de privados a privados y además debilita la institución, tanto al Concejo Deliberante como al municipio porque como bien dijeron, hoy se aprueba esto, mañana vengo y reclamo yo, después hágame una ordenanza para resolverme el problema a mí y no vamos a terminar nunca. Esta es la posición que tenemos como Cátedra de Urbanismo en la que enseñamos que además estamos diciendo mal ciudad abierta porque es un pleonismo porque en la realidad la ciudad de entrada por definición es abierta y decir la ciudad Manantiales, ciudad Gama ¿De qué

estamos hablando? Es un disparate conceptual de que ciudades hablamos si el concepto de ciudad es compleja, diversa, integrada, entonces además diciendo barbaridades conceptuales, perdón. Esta es mi idea.

**Dra. Mg. Arq. Mariana Debat – Prof. Adjunta Urbanismo I B, Prof. Asistente Urbanismo II B y Prof. Asistente en Introducción a la Problemática del Diseño**

Tengo algunas cosas digamos pensadas que en realidad es lo que compartimos y para no repetir me anoté algunas palabras que quizá no tienen mucho orden de la exposición de los concejales presentes. Una de ellas es que la ordenanza se hace para darle previsibilidad a quienes hoy no la tienen, siempre la tuvieron, son barrios legales están aprobados bajo el 80 60 ¿de qué falta de previsibilidad estamos hablando? Ahora que sea para legalizar algo que desean algunos es otra cosa, pero previsibilidad siempre la tuvieron. Otra palabra que salió fue corresponsabilidad y dijeron una corresponsabilidad de la administración anterior; no lo discuto, pero ahora con la aprobación de esta ordenanza la responsabilidad va a ser nuestra de que están aprobando de dejar y seguir asentando algo que ahora empezaron a criticar con corresponsabilidad de administraciones anteriores, van a ser todas las administraciones, sean los políticos que sean, corresponsables. Otra cuestión de la que se habla “bueno lo hemos heredado”, con la herencia se pueden hacer muchas cosas, depende de cómo trabajamos y para qué lado o con qué ideología apuntemos y que ciudad tanto repitieron que hicieron podríamos hacer, creo que estas es una de las peores opciones para solucionar la herencia, podemos hacer muchas cosas. Otra palabra que salió es picardía; creo que hay que empezar a llamar las cosas por su nombre, no es picardía, es una estafa porque si no siempre enmascaramos bajo palabras más o menos lindas las cosas que no nos suenan bien. Otras dos cosas que salieron decían: con esto no pretendemos abrir una puerta en futuro para otras legalizaciones, si sienta precedente, siempre se abre, nunca es la última, la excepción en nuestro contexto nunca es la excepción, se vuelve y se convierte en la realidad. Dicen que esto no es un blanqueo parece serlo bastante o por lo menos toda pinta a que así lo sea. También concuerdo que si vamos en esa dirección de no blanquear pero que sí parece mucho se debilita institucionalmente es un blanqueo para mi si llamando las cosas por su nombre de una privatización del espacio urbano, de una transferencia de suelo colectivo y público hacia ciertos privados o a ciertos intereses privados y no mantener el colectivo de todo, pero además también esto genera y promueve conflictos sociales qué pasa con todos los barrios a su alrededor. Hablan de migración, de porqué la gente prefiere, no todos prefieren muchos de los que estamos acá seguramente vivimos en barrios abiertos, algunos prefieren barrios cerrados y otros prefieren barrios abiertos porque solo trabajamos, como dijeron todos los aquí presentes, porque solo se trabaja con un grupo que además no sabemos cuánto es. Otra palabra que salió que quizás no está tan directamente con esta ordenanza casi como sinónimo de definir la mancha urbana es hacer ordenamiento territorial, para nada, el ordenamiento territorial es un concepto mucho más amplio e incluye cuestiones mucho más allá que una mancha urbana. Y después dijeron y repitieron bastante es que quieren una ciudad planificada, eso me remite un poco a Mónica, una ciudad planificada bajo

qué idea y bajo qué paradigma porque si el paradigma es las leyes del mercado esta ordenanza va por buen camino; ahora si el paradigma que queremos y lo que nosotros sostenemos es la cohesión social o buscar o tender hacia la cohesión social, tender hacia una ciudad más sostenible o más eficiente o más sostenible desde lo ambiental, desde lo económico creo que el camino que hay que buscar es otro. Creo que la solución es política básicamente y de voluntad política porque en cuestiones técnicas ya no hay mucha más que discutir me parece, estamos todos bastante de acuerdo.

**Mg. Arq. Joaquín Peralta – Prof. Titular Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo B y Prof. Asistente en Historia II A**

Nota: se recomienda seguir la exposición del Prof. Joaquín Peralta con las imágenes en el video de su exposición <https://www.youtube.com/watch?v=GWNVZ7RMK9E>

Esto plantea algunas inquietudes, algunas preocupaciones que planteamos en ámbitos de organizaciones sociales entre ellas Red ciudadana de Córdoba que se enteró de este proyecto allá por finales de junio principios de julio, lo debatimos internamente luego lo compartimos también en la Sociedad Argentina de Planificación Territorial Regional Córdoba de la que se extrajeron algunas ideas que circularon a través de consenso que compartimos en Carta Abierta que Marcelo mencionó, que hemos firmado adhesión, obviamente.

Me parece importante también plantear algunas de las cuestiones que estaban por lo menos en el borrador que hemos recibido en el cual se planteaba que era asimilables a urbanizaciones de la ordenanza 8006 de urbanización residencial, es decir, hay en el artículo 1ro. una mención específica que se asimilaba a estos tipos de urbanizaciones cerradas; por lo tanto, creo que corresponde ponerlo a discusión porque al inicio de la exposición de los concejales para dejar particularmente planteado que no se intentaba asimilar con respecto lo dice. Bien nosotros no tenemos las modificaciones posteriores, tenemos el que nos mandó a la preocupación de las organizaciones sociales. Por otro lado plantea que el efecto de la preocupación de esta ordenanza otorga el uso exclusivo del espacio público que quede dentro perímetro controlado se horroriza explícitamente que se trate de una exclusividad de usos para el espacio que actualmente es de dominio público y por otro lado hace algunas relaciones a la preservaciones de las características urbanísticas y medio ambientales y ahí me interesaría mucho también centrarme en los fundamentos que se presentaron para la justificación del proyecto. Menciona en fundamento que el diseño urbanístico y arquitectónico de las viviendas responde a modelos específicos: amplios paños de vidrios fijos, ausencia de rejas y/o persianas, una serie de fundamentos que tienen que ver también con la capacidad adquisitiva de las personas que al recibir su tipo de proyecto urbano que con la condición urbana en sí que se está tratando de legalizar.

Algunas de las objeciones fundamentales que hemos planteado en discusión tanto en Red Ciudadana como en la Sociedad Argentina de Planificación Territorial es que esta ordenanza desautoriza directamente a la ordenanza 8060 porque desautoriza

específicamente los objetivos enunciados en su artículo 3ro. que si bien todos las conocemos creo que es importante refrescar. El objetivo habla de mejores formas de utilización de mejoramiento del medio ambiente, optimización la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar salvaguardando los intereses generales de la comunidad. A mí me surgió un interrogante: por qué esta ordenanza estaría salvaguardando como dice la 8060 los intereses generales de la comunidad. Lograr el máximo aprovechamiento de la urbanización existente menciona particularmente posibilitar una fluida conexión entre los nuevos urbanos y los ya existentes y dice expresamente la eliminación de los excesos especulativos. Por lo tanto, esta ordenanza que se propone aprobar desautoriza explícitamente

Por otro lado, si ustedes se fijan cuáles son las condiciones que había fijado en el año 85 la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo se ve que los lugares más afectados son justamente los que están en tendencia a la ordenanza. Voy a mostrar directamente los planos originales y no los actuales porque esta ordenanza tiene tanta cantidad de arena encima que hoy es casi imposible leer la planificación que está subyacente en estos planos. Hay un aspecto fundamental también es que esta ordenanza también desautoriza de forma indirecta a la 8606 de los barrios residenciales especiales porque en esa se especifica que no podrán localizarse barrios cerrados en determinadas condiciones de uso de suelo de ocupación de suelo fundamentalmente porque menciona a las zonas N de la ordenanza N° 8256 que justamente están ubicadas en toda esta mancha verde que había previsto el cinturón productivo de la ciudad, que justamente en la propia ordenanza sectores que corresponden al área productiva está dicho en la ordenanza URE y que se están perdiendo evidentemente. La mancha verde que originalmente era de 56 mil hectáreas hoy está reducida a apenas 11400 e incluso el proceso se ha acelerado en los últimos años. Es importante que esa ordenanza se adicione a esta que es la ordenanza de ocupación del suelo justamente porque la intención era preservar toda esta mancha como un área de reserva de tierra para la producción agrícola intensiva de quintas, huertas, etc. Y también para formas de producción industrial que también están siendo fuertemente puestas en cuestión por este tipo de urbanización.

Este cuadro con la colaboración de Carolina por favor si estás ahí queremos agregar después algunas cosas habla justamente de cómo ha avanzado en la zona sur específicamente entre el 2010 y el 2020 la cantidad de urbanizaciones, de 56 urbanizaciones de 2181 hectáreas a 277 es decir 6984 hectáreas lo cual da un incremento neto de 4203 hectáreas, eso implica una pérdida de suelo agropecuario bajo riego que se redujo de 15244 a 10441. Estos son datos recientes aportados por Carolina Peralta que nos ha ayudado también para localizar algunos de los datos faltantes del proyecto ordenanza para la localización de estos posibles beneficiarios. Decíamos que desautoriza indirectamente a la ordenanza 8606 porque además esa ordenanza plantea que se prohíbe expresamente a partir de la modificación que introdujo la 12108 publicar por cualquier medio ofrecer, comercializar utilizando los términos, privados, cerrados,

cerrados en altura potable en emprendimiento de urbanizaciones que no estén comprendidos en la ordenanza URE. Y además plantea que en el caso de constatar el incumplimiento de lo antes dispuesto el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a una serie de condiciones que la ordenanza obliga a realizar por parte del Ejecutivo y que nunca se hicieron, esto es poner inmediato cese de la publicidad engañosa, aplicar notas al propietario desarrollista, a la empresa promotora, al profesional responsable a la comercialización etc. En relación a una demanda específica de la propia legislación, plantea también dar a conocer a la opinión pública consignando las irregularidades y falsedades detectadas con costa para los infractores. Es decir, en lugar de hoy intentar premiarlos con una justificación de una regularización debería corresponder al Estado ejercer el poder de policía, notificar a la autoridad local la aplicación de leyes nacionales de defensa al consumidor de lealtad comercial etc. Que plantea Marcelo con esta disputa de privado a privado y que por otra parte nos está poniendo vecinos contra vecinos. Es una cuestión bastante fuerte, en vez de estar demandando a los desarrollistas que han estafados a sus compradores plantearnos entre vecinos que estamos peleando unos derechos y otros derechos.

Fíjense también que teóricamente se debe aplicar pertinente denuncia penal que nunca se hizo, obviamente, y en el caso de reincidencia no otorgar factibilidad de nuevos desarrollos. Este es un aspecto muy importante también porque sabemos que hay reincidencia de muchos de los “desarrollistas” que están haciendo uso y abuso de esta facilidad que les ha dado el Estado de no controlarlo para poder hacer acciones por fuera de lo que la ordenanza prevé. También hay una cuestión que nos interesaba particularmente que ya mencionaron creo todos que es la posibilidad de comunicación por vías secundarias cuando se producen estos cerramientos consecutivos de vías de acceso, estoy tomando una calle cualquiera de la zona, en este caso estoy tomando la calle cabo segundo Adolfo Ernesto Molina que muestra una continuidad, fíjense como avanzando por esta calle vamos a ver cuatro cinco seis loteos consecutivos de perímetro cerrado, controlado supuestamente; según la norma, todos ellos son susceptibles a entrar en esta posible ordenanza de regularización en la cual se ve claramente cómo se interrumpe la vialidad secundaria y no deja paso posible cuando en realidad según catastro ahí adentro hay una calle pública que debería comunicar. Y hay una cuestión que está en juego también que es la exclusividad de la movilidad vehicular condicionada por estos alambrados que efectivamente hacen imposible otra forma de movilidad o de intercambio entre sectores. Estas fotos son bastante elocuentes, Molino de Torres que claramente ha generado estas situaciones en las cuales hay cuatro kilómetros de largo sin posibilidad de conexión intermedia, lo que es un verdadero problema, no solo para transporte público sino obviamente para cualquier forma de movilidad que no sea el automóvil, incluyendo la bicicleta que no puede circular acá, tiene un triste récord la calle con mayor cantidad de accidentes fatales de toda la ciudad de Córdoba. Y también esta cuestión de la segregación planificada es decir autorizar la segregación residencial con bloqueos visuales, con bloques alambrados con cámara de seguridad etc. En estos casos evidentes de las urbanizaciones de zona sur en relación a sus colindantes y

obviamente también implica la apropiación del patrimonio no solamente en término del dominio de lo público sino también del patrimonio cultural en término de uso exclusivo de un sector de la ciudad que perimetro el otro, detrás de la cual hay otra ciudad, evidentemente una ciudad dual en la cual tenemos que también insistir en cómo integrar, para ver cómo hemos impulsado o no impulsado determinadas condiciones de economización del área periurbana con estos barrios contrabando de colectividad, estas manchas rojas que estamos planteando acá son a partir de la aprobación de la ordenanza de convenios urbanísticos, fíjense lo que significaría estos tapones si autorizamos alambrados no permeables para la comunicación. Por lo tanto nosotros planteamos algunos aspectos que tienen que ver con la seguridad también y las conclusiones que tienen que ver con que esta ordenanza no regula en el sentido de fijar reglas de juego y límites a los intereses particulares, no ordena en el sentido de indicar que es lo que debería hacerse ni en el sentido de poner orden en la ciudad, no transparente, en cuanto sus objetivos no están claramente explicitados ni en cuanto al sector urbano o los grupos sociales a los que está orientado ni en cuanto a los impactos socio políticos esperables.

La ciudad en su conjunto es la expresión más clara del concepto de espacio público. Por lo tanto, en cuanto colectivo social y en cuanto a producción del espacio.

Exigimos evitar la suma de medidas de excepción que hacen impredecible el desarrollo de la ciudad en términos de movilidad, de integración social, de dotación de servicios de previsión de infraestructura, de disponibilidad de espacios productivos, de pérdida de recursos naturales y culturales.

Por un plan urbano integral, participativo e inclusivo condición necesaria y urgente para definir qué sociedad queremos.

Por una ciudad más justa, más democrática, más sustentable.

### **Mg. Arq. Natacha Gordillo – Prof. Asistente Urbanismo I A**

La verdad que estoy conforme con lo que ustedes dijeron cuando hablaban de esto de tratar de sanear a los vecinos que habían comprado, es uno de los puntos. El tema es que no es el camino, ya se ha dicho pero este cierre del perímetro de estas urbanizaciones ha sido diseñado y han sido planteadas como loteos abiertos en el marco de la 8060 donde allí se han donado esos espacios verdes y de equipamiento del 15% de las parcelas se han dado al público, esas calles se han dado al público, el diseño por lo general si observan el tema de estas urbanizaciones poseen una plaza central, un espacio destinado para equipamiento y las calles. Posteriormente se cierran los perímetros y tienen el control de ingreso y egreso, eso ya infringe o sea va en contra de las normativas vigentes o sea que la situación es ilícita. Agregaría nada más que está el Código de Convivencia que a partir de allí se puede ocultar y se puede sacar digamos esta situación o sea que están las herramientas legales para aplicarlo, el problema es,

como ya han hablado del marco normativo creo que lo que faltaría hablar es de lo que implicaría si este proyecto se aprueba; por ejemplo, habría problemas en las continuidades viales que están en el Decreto 737 y en la Ordenanza 8060 que establece un montón de continuidades viales, estoy hablando de las normativas vigentes, que lo ideal obviamente Mónica, sería un plan de ordenamiento territorial o como hablaba Marcelo Corti de planes sectoriales pro ya con las normativas vigentes habría muchas continuidades viales que no se podrían continuar ¿eso que implicancia supondría? Recarga, de cuestión vial, sobre otras avenidas, después, el transporte urbano debería hacer mayores distancias. Por ejemplo, el municipio no cuenta con tierras para la localización de equipamiento, de equipamientos públicos como escuelas, dispensarios o para localizar infraestructura, la gran parte de estas tierras están dentro de estas urbanizaciones cerradas porque esto es una regularización de loteos ya abiertos, que es mal llamada regularización porque es una situación ilícita que pasaría a ir detrás de la ordenanza que eso también hemos pecado que siempre se ha ido detrás de la ordenanza, como hablaba Mónica de que son todos parches y parches porque se construye, se miente la cantidad de pisos y se va más allá.

Bueno vuelvo al tema de la planificación, el tema de las continuidades viales, el tema que la Municipalidad no va a poder acceder a esos espacios destinados a equipamientos que pueden ser escuelas, dispensarios, centros vecinales o lo que fuere. Hay lugares donde la población es más homogénea, les estoy hablando de la zona sur, pero en la zona la población es más heterogénea y allí se necesita de escuela públicas o de dispensarios o de esas tierras, cuando viene la provincia y quiere localizar algún equipamiento no se consiguen las tierras.

Después el otro punto de la planificación es que comienzan a haber estas fragmentaciones urbanas que imposibilitan las continuidades viales, que eso ya lo dije. Y eso además en el aspecto social hay una getización, aumenta y genera más violencia que la palabra violencia no se nombró, pero vivir excluido en ver cómo no te dejan entrar eso genera violencia.

Y la pregunta que te hacías Ileana es status, la gente quiere status y lo paga de esa manera y después la gente no sabe que vive ahí que va a pagar más después.

Volviendo al marco normativo, hay un punto que no se habla, está la ordenanza 8606 que establece un montón de condiciones: dar un 30% para usos comunes, 15% de espacios verdes, el tema es que tienen un montón de requisitos, la parcela mínima de 1000 metros cuadrados, 1500 fuera de avenida circunvalación entonces es diferente entrar de cero, ya está esa ordenanza a urbanizar algo que no fue pensado como barrio cerrado más allá que derogue ideológicamente, pero si quiere esa gente que vaya a vivir ahí. Y hay un tema que alguien más especialista en economía, yo compre un lote en un barrio abierto y pasa a barrio cerrado hay una plusvalía que se está generando ahí entonces ustedes creyendo que van a beneficiar al vecino que fue estafado en ese lugar en realidad están beneficiando al que compró en un precio y después me compró un lote y después lo vendo y ahí tengo una plusvalía que eso después habría que computar.

Entonces concuerdo con lo que han dicho todos los profesores yo creo que no, en la autovía la cuestión de planificación no ayuda al contrario entorpece y creo que hay otras situaciones, otros temas urbanos que se podrían trabajar y discutir de esta manera, que está muy bueno, compartir y abrirlo a la sociedad entera y a todos los colectivos y de esa manera hacer mejores ordenanzas proyecto.

**Mg. Arq. Luciana Inés Repiso – Prof. Asistente Urbanismo I B y Urbanismo II A**

Un poco de cierre, pero de apertura al debate me parece que se dijeron muchas cosas y es bueno escuchar a cada uno porque creo que se tocaron prácticamente todos los temas.

Los hemos convocado en las dos Cartas Abiertas y puesto a disposición para por supuesto aportar. Considero que es muy bueno y óptimo este espacio, me sumo a que esta dinámica de construcción colectiva tendría que funcionar en otras instancias previas de propuestas de proyectos. Y en principio como para hacer esta especie de cierre y esta apertura al debate me gustaría volver a traer en el caso que uno estuviera y trabaja de arquitecto urbanista, esta mañana en el taller me preguntaba un grupo de alumnas, qué hace el arquitecto urbanista. Uno de los roles es precisamente asesorar a los Concejos Deliberantes, estar en algún área de planeamiento de comuna y municipio; empezamos a hablar sobre esas funciones y precisamente como ejemplo si yo tuviese que dar un dictamen a esta ordenanza, frente a este proyecto perdón me corrijo, primero en principio ninguna ordenanza desde el punto de vista urbanístico deviene y cae sola. Natacha resaltó y reflejó que esté intentando responder una situación, pero la necesaria articulación entre plano, programas y proyectos y ordenanzas es una cuestión. Los urbanistas decimos que la normativa es la frutilla de la torta o sea no puede ser la normativa, que si bien intenta solucionar una cuestión coyuntural de día a día evidentemente estamos en acuerdo, que esa ordenanza no es el camino, para nada se puede avalar una irregularidad mediante una normativa.

El otro tema es plantearse el objeto de la ordenanza, pero principalmente el objeto indirecto: qué idea y modelo de ciudad futura está promoviendo y orientando esta ordenanza. Simplemente Mónica y Mariana también lo resaltaron; si hablamos de ciudad abierta no hay forma que, en la zona sur, es una zona de las verdaderamente más afectadas porque prácticamente hay 23 de los loteos de los 60 y pico en cuestión que están allí ubicados en un contexto de total problemática socio territorial y conflictos urbanos; ya hay estudios en la Facultad de Geografía, hay estudios de la pérdida del INTA ya no es más cinturón verde, hay islas verdes. Se intentó hacer primero, se llamó Plan, después Bases para un Plan de Ordenamiento Territorial del Área Intermedia y Periférica pero verdaderamente los contenidos que tienen no son de un plan o sea se vuelve a zonificar y a trabajar ordenanzas de fraccionamiento de usos y de ocupación aisladas y también lo mencionaba Mariana eso no es el concepto de ordenamiento urbano territorial. No se está repensando la estructuración territorial con ejes estructurantes,

con ejes principales, complementarios con nodos, Natacha bien se refería a los espacios necesarios para que esto ocurra.

Entonces trayendo esa idea del objeto e idea de ciudad, quién define, quién decide, quién participa en ese modelo de ciudad futura. Fíjense que una ordenanza tan particular está incidiendo en el modelo de ciudad futura de la zona sur. Entonces de qué estamos hablando concretamente desde Quinta de Italia dos, son aproximadamente ciento diez hectáreas sin una continuidad vial. Cuando planificamos también analizamos, estamos haciendo una investigación con el equipo de Mónica construyendo indicadores de permeabilidad compuesto por la continuidad vial, por la continuidad del espacio verde público indudablemente que allí no va a verificar de ninguna manera. Por otro lado, armando indicadores de configuración de la calle, con su vitalidad, con su variedad, con su proporción del borde público/privado indudablemente tampoco pasaría por eso indicadores. Y como para decir hay antecedentes en Córdoba, hay una voluntad para poder armar, se evidencia que hay una política de intervención, de mejoramiento del área central indudablemente lo vamos viendo a través de proyectos, pero qué pasa con la periferia, qué pasa con las áreas intermedias de esta visión integral general que mencionaba Mónica.

Hay un estudio de ADEC de Mónica con la Cátedra Urbanismo II A, allí se plantean tres escenarios. Este estudio está publicado en la página de ADEC que se generó por EPEC, que se vuelve ahora a actualizar. Escenarios: con intervención del Estado, con intervención del Estado y sin planificación, con intervención del Estado y con planificación. La concreción de esta ordenanza perfila el peor de los escenarios verdaderamente, están allí descriptos en este estudio y si uno proyecta o sea uno cuando está planificando evalúa impactos, evalúa situaciones futuras y bueno Mónica lo podrá decir bien, en una metodología de escenarios hay hechos precursores o hechos de ruptura que evidencian una tendencia a ese escenario y esta ordenanza.