

¿Quién lidera el Desarrollo Urbano?



Ha ingresado al Concejo Deliberante de Córdoba un Proyecto de Ordenanza de Regularización de Loteos con Perímetro Controlado, de autoría de los Concejales oficialistas, con la colaboración del Ejecutivo .

Varios son los enfoques desde donde podemos encarar este tema.

A través de la [lectura](#) puntual de la letra del [proyecto de ordenanza](#) y sus fundamentos.

Desde las consideraciones técnicas de lo urbanístico sobre los **barrios cerrados y la ciudad** que han sido claramente expuestas en la recientemente publicada [Carta Abierta a Concejales](#) por especialistas de diferentes maestrías y cátedras de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y diseño de la UNC avalada por la SAPLAT Centro y Nuestra Córdoba. [Adherir](#)

Sin duda es un debate pendiente la pertinencia de los barrios cerrados en las ciudades (prohibidos en muchas, reabiertos en otras), porque en realidad es un debate pendiente el **Ordenamiento Territorial de nuestra ciudad ¿qué modelo de ciudad queremos?**

Pero es el enfoque desde lo político Institucional el que nos permite ver un aspecto fundamental de las **Políticas Públicas**, el que subyace en este nuevo proyecto y es ¿quiénes, cómo, por qué y para qué toman las decisiones?¿con qué criterios?¿a qué costo? ¿Con qué beneficios? ¿para quiénes?**¿Quién lidera el Desarrollo Urbano?**

En 1985 se sancionan las ordenanzas básicas urbanísticas de nuestra ciudad, ese era nuestro **“Plan Urbano”**, este tenía y fue sumando algunos resquicios para la discrecionalidad, decisiones sujetas a la posibilidad de “negociar” como las áreas Especiales, parcelas atípicas, concertaciones, convenios Urbanísticos, conjuntos inmobiliarios, “regularizaciones”, “adecuaciones” cambios puntuales de uso, fraccionamiento y ocupación, grandes cambios como la “nueva mancha urbana” y tantos otros a través de las diferentes gestiones; incorporando normas “necesarias” para los nuevos productos de mercado o adecuaciones a situaciones de hecho, en general en base a excepciones o violaciones a las normas.

Hoy, que el propio municipio proponga “regularizar” violaciones normativas [de larga data](#), en lugar de ejercer el poder de control sobre las llamadas “irregularidades” perpetradas por loteadores, desarrollistas e incluso propietarios, ante la anuencia, indiferencia o incapacidad de los funcionarios, implica la normalización de una situación de ilegalidad, basada en intereses

individuales, en perjuicio evidente de la ciudadanía en general y por lo tanto contrario al Interés Público.

Los **marcos normativos**, son instituciones que nos permiten convivir en sociedad, coordinando nuestras acciones con las de los demás en un marco de previsibilidad con certezas sobre lo permitido y lo prohibido y las consecuencias jurídicas de dichas acciones. Las normas junto a la capacidad y responsabilidad¹ de quienes se encargan de aplicarlas y asegurar su efectivo cumplimiento y vigencia son algunos de los elementos que aseguran la Calidad Institucional.

Manipular estas instituciones de manera discrecional, negociar excepciones de manera individual, “conversarlas” o interpretarlas a conveniencia de intereses² individuales o sectoriales atenta contra ella y destruye la **confianza pública** en las instituciones.

Entonces la aprobación de este proyecto no solo generaría los impactos urbanísticos ya mencionados sino que traería aparejado una violación al principio constitucional de igualdad ante la ley, corrompiendo la vigencia del derecho contribuyendo a consolidar un estado de inseguridad jurídica como síntoma de **Baja Calidad Institucional**.

Claro que “seguridad jurídica” no implica “inamovilidad jurídica”, sin duda las normas deben ir cambiando a través del tiempo acompañando las dinámicas propias de la sociedad, pero es fundamental establecer ¿cómo se definen estas modificaciones? **¿Quién tracciona los cambios?**

Definir **principios consensuados y objetivos comunes** privilegiando el Interés Público, para la apropiación, efectiva vigencia, mejoras en la efectividad de la aplicación de las Políticas Públicas de Desarrollo Urbano y la recuperación de la confianza pública sólo será posible mediante un proceso de diálogo multiactoral, interdisciplinario, intersectorial y diverso en un marco democrático y participativo³.

Por ello instamos a los Concejales de la Ciudad de Córdoba a no aprobar este proyecto de ordenanza y a promover acciones para encarar de una vez por todas la elaboración de un [Plan de Ordenamiento Territorial Integral y Participativo](#) como marco para la construcción de una ciudad más **Justa Democrática** y **Sustentable**.

Mgter. Arq. María Beatriz Valencia
Grupo Desarrollo Urbano y Sustentabilidad
Red Ciudadana Nuestra Córdoba

¹ **CP. Artículo 248.** - Será reprimido con prisión de un mes a dos años e inhabilitación especial por doble tiempo, el funcionario público que dictare resoluciones u órdenes contrarias a las constituciones o leyes nacionales o provinciales o ejecutare las órdenes o resoluciones de esta clase existentes o no ejecutare las leyes cuyo cumplimiento le incumbiere. **Artículo 249.** - Será reprimido con multa de pesos setecientos cincuenta a pesos doce mil quinientos e inhabilitación especial de un mes a un año, el funcionario público que ilegalmente omitiere, rehusare hacer o retardare algún acto de su oficio.

² **CCyC. Artículo 12.** Orden público. Fraude a la ley. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público. El acto respecto del cual se invoque el amparo de un texto legal, que persiga un resultado **sustancialmente análogo al prohibido** por una norma imperativa, se considera otorgado en fraude a la ley. En ese caso, el acto debe someterse a la norma imperativa que se trata de eludir.

³ **ODS - Agenda 2030**

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la **capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles** de los asentamientos humanos en todos los países

16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de **decisiones inclusivas, participativas y representativas** que respondan a las necesidades