

## Comunicado del Grupo de Desarrollo Urbano Sustentable de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba tras 7 años de la aprobación de la Ordenanza 12077 de Convenios Urbanísticos

### **Cuando la Política de Desarrollo Urbano es la administración de la excepción**

El 6 de septiembre se cumplieron 7 años de la sanción de la ordenanza 12077 que regula los Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo.

En oportunidad del tratamiento del proyecto ingresado por el ejecutivo municipal en el Concejo Deliberante, desde la Red Nuestra Córdoba acercamos nuestras observaciones al mismo (<http://bit.ly/2k7dNJI>) que, entre otras cosas, planteaban que la ordenanza tal como la propuso el municipio atentaba con los principios básicos que debe tener cualquier norma o instrumento de planificación y/o desarrollo urbano: 1- Prevalencia del interés general sobre el particular o privado, 2- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de desarrollo territorial, 3- Protección del medio ambiente y la integración y complementación sustentable del desarrollo urbano, periurbano y rural en un marco de mutuo respeto.

Hoy, 7 años después, las evidencias respecto de la implementación de éste instrumento permiten constatar que su aplicación no sólo no ha respetado dichos principios sino que ha implicado, en los hechos, la “legalización” de la violación a los mismos. La política de desarrollo urbano de las dos gestiones del intendente Mestre ha sido 100% una política de autorización de la excepción a la normativa de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo, utilizando el poder discrecional de la mayoría automática en el Concejo Deliberante y la utilización de decretos para la aprobación de excepciones -amparado en la ordenanza 8256 y modificatorias-.

Desde la aprobación de la Ordenanza, ingresaron al Concejo Deliberante para su aprobación 33 convenios de los cuales 30 fueron aprobados. 10 de ellos aprobados de manera expresa a los 5 días de su ingreso al Concejo Deliberante. 21 proyectos son para ocupación residencial de baja densidad, implicando 1850 Has que se pierden de uso Industrial y agrícola y otorgando una potencialidad constructiva de aproximadamente 64 mil viviendas en parcelas desde 3 Has a 753 Has, la gran mayoría extendiendo la mancha urbana y/o escindidos de la mancha urbana consolidada.

Los “costos asociados” o “externalidades negativas” de los emprendimientos, es decir, los impactos sociales, ambientales y económicos, que los mismos implican o implicarán para la ciudad y la ciudadanía, no fueron considerados en ninguno de los casos. Por el contrario, los vecinos se “informaron” de los emprendimientos que modificarían estructuralmente sus condiciones de vida por medio de la difusión y estrategia comercial de los propios desarrolladores urbanos.

Además del ejercicio discrecional del poder y la ausencia de participación ciudadana –ni siquiera de los afectados directos-, los Convenios Urbanísticos adolecen de total transparencia. En una

gestión que se jacta de ser vanguardia en Gobierno Abierto y apertura de datos, resulta imposible hacer seguimiento a la implementación de los proyectos y, sobre todo al cumplimiento de los beneficios o contraprestaciones por plusvalía. El Registro de Convenios Urbanísticos previsto en la ordenanza jamás se implementó y los pedidos de información pública –al menos los presentados por integrantes de la Red Nuestra Córdoba- jamás fueron respondidos.

Los beneficios y contraprestaciones merecen un capítulo aparte, no sólo por la total desproporción entre el beneficio privado y el beneficio (o costo) público de los emprendimientos, sino también por la falta de control y transparencia en su cumplimiento.

Esta misma realidad aplica a otro “instrumento de política urbana” que ha sido utilizado especialmente durante los últimos 4 años. Durante este tiempo, existieron muchos otros acuerdos con actores privados, por fuera de la ordenanza de Convenios Urbanísticos y aprobados por decreto, es decir sin pasar por el Concejo Deliberante: la autorización de visación de planos, actas acuerdo, actas compromiso, amparándose en otras instancias normativas como Parcelas Atípicas (una puerta a la discrecionalidad) con contraprestaciones calculadas por la ordenanza 11272 de Obras Complementarias. Publicadas en el digesto hay al menos 70 de estos casos entre 2015 y 2019, con diferentes excepciones y magnitudes de obra, con contraprestaciones que van desde \$17,065 para la "Adquisición de equipamiento para la Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Obras Privadas y Uso del suelo" en junio de 2017 hasta los 157 millones de Gama en 2018 o el mega emprendimiento El Pocito.

El número, magnitud e impacto de las decisiones del ejecutivo municipal en estos casi 8 años de gestión permite afirmar que la política de desarrollo urbano ha sido principalmente una política de habilitación de excepciones, que los acuerdos establecidos con actores privados han sido establecidos con criterios basados eminentemente en la lógica de la acumulación y la especulación, en detrimento del interés público y del derecho a la ciudad. Los “efectos” de esta política tendrán impactos estructurales negativos y a largo plazo desde el punto de vista de la sostenibilidad, la inclusión y la integración social al mismo tiempo que ponen de manifiesto las debilidades de la arquitectura institucional y de las prácticas políticas desde la perspectiva de la gobernanza democrática de la ciudad.

A partir de las evidencias que hoy ponemos a disposición de la ciudadanía creemos imperiosa y necesaria una reflexión crítica y la asunción de las responsabilidades políticas que lo hecho en estos años conlleva.

PD: Para acceder al análisis crítico completo elaborado por la Arq. María Beatriz Valencia dirigirse a <http://bit.ly/2mqibnB>