

CONVERSAS

**“Entregar el liderazgo de los hechos urbanos al sector privado preanuncia la muerte de la ciudad”**

***Entrevista con Marcelo Corti y Fernando Díaz***

**Dra. María Gabriela Lugones**  
*negralugones@gmail.com*

**Dra. Cecilia Jiménez Zunino**  
*ceciliazunino@hotmail.com*

**Lic. Camila Pilatti**  
*camila.pilatti@mi.unc.edu.ar*

Universidad Nacional de Córdoba  
Facultad de Filosofía y Humanidades  
Córdoba – Argentina

DESGRABACIÓN  
Jose García Tácite



# “Entregar el liderazgo de los hechos urbanos al sector privado preanuncia la muerte de la ciudad”

## *Entrevista con Marcelo Corti y Fernando Díaz*

*En el marco del tratamiento del Proyecto de Ordenanza 10174/C del 2022, titulada “Régimen de Regulación de Loteos de Perímetro Controlado”, el 14 de septiembre realizamos una entrevista con dos arquitectos, urbanistas y profesores de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, Marcelo Corti y Fernando Díaz, que han promovido acciones para oponerse a dicha iniciativa, como la presentación de una [carta abierta a las y los concejales](#) cordobeses en repudio al proyecto. En el diálogo que sostuvimos en el CIFYH, se evidencia la complejidad que encierra esta problemática con relación a lo que supone habitar la ciudad y a los sentidos que damos al espacio público.*

---

2

\*\*\*

**ETC:** Cuéntenos un poco sobre vuestras trayectorias, porque queremos escucharlos, conocer el camino que los lleva a motorizar esta carta abierta a los concejales.

**Marcelo:** Soy Marcelo Corti, soy arquitecto y urbanista, dirijo la Maestría en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (en adelante FAUD) de esta casa (Universidad Nacional de Córdoba). Dirijo a su vez una revista de temas urbanos que se llama *Café de las Ciudades*. Integro el *Estudio Estrategias*, en el que soy socio de Fernando, y una red de consultores llamada *La Ciudad Posible*. En esas oficinas hacemos proyectos de consultoría y de planificación normativo-urbanística. Además de arquitectura, yo estoy más involucrado con lo

urbano... Es importante a los efectos de este tema que vamos a tratar, decir que además soy vecino de la ciudad de Córdoba. Con mi esposa elegimos vivir en un barrio abierto que nos gusta mucho y queremos mantener como tal.

**Fernando:** Fernando Díaz, profesor en la FAUD, titular de Urbanismo 2B. Doctor en Urbanismo. Codirijo la Maestría en Urbanismo de la facultad y, como dijo Marcelo, estamos en *Estudio Estrategias* que sería la “pata” profesional en la que desarrollamos la actividad, además de los ámbitos académicos. La relación con estos temas tiene que ver con posicionamientos que no son de ahora. El proyecto de Ordenanza ha salido a partir de junio, pero esto tiene que ver con una cuestión anterior, un posicionamiento ideológico, lo que uno piensa que tiene que ser una ciudad... Además, me he criado y vivido toda mi vida en barrios abiertos y tengo una posición muy clara respecto a los barrios cerrados, es más ¡vivo en el centro de la ciudad! Más abierto que el centro de la ciudad no hay. Con todos los problemas que incluso las áreas centrales tienen, es una elección que espero seguir manteniendo, y no arrepentirme en algún momento.

**ETC:** Les pedimos que nos cuenten qué es el proyecto de Ordenanza 10174/C del 2022, titulada “Régimen de Regulación de Loteos de Perímetro Controlado”. Quisiéramos escuchar cuál es la lectura que ustedes tienen de ese proceso en la Ciudad de Córdoba.

**Marcelo:** Yo particularmente no me opongo a la colaboración público-privada en materia urbanística, siempre y cuando tenga un liderazgo público. Si hay un tema que tiene que tener un manejo público es justamente la conformación de la ciudad, porque entregar el liderazgo de los hechos urbanos al sector privado preanuncia la muerte de la ciudad, es conformar una ciudad de guetos. Esto no significa, en mi opinión, que no deba haber desarrolladores privados, incluso grandes desarrolladores privados. No son contrapuestos a que se conforme una ciudad con calidad de vida y con justicia territorial. Pero bueno, este proyecto de Ordenanza sería el colofón de algunos indicios que hemos tenido en los últimos tiempos respecto a cómo el sector de los grandes desarrolladores privados maneja a su placer y a su conveniencia las cuestiones de la ciudad. Lo que estamos viendo es

que el Estado, en este caso municipal, le estaría resolviendo a los desarrolladores privados –grandes, pequeños, loteadores, hay toda una gama, pero básicamente a todo ese sector– un problema que surge a partir de que estos le vendieron a compradores que, como dice el tango, no sabemos si “rodaron por su culpa y no fue inocentemente” [ríen], o si de buena fe estaban comprando algo que pensaban que era barrio cerrado.

Acá hago un paréntesis. Creo que no estamos discutiendo si nos gusta o no nos gusta la urbanización cerrada. Yo tengo una posición que claramente es contraria a la urbanización cerrada, porque me parece un desastre para la ciudad, pero acá no estamos hablando de eso. Acá estamos hablando de dos cuestiones: un tema legal y un tema de política urbana respecto a la seguridad. El tema legal es que estos barrios surgieron como barrios abiertos, pero la legislación aún vigente no les permitía desarrollarse como barrios cerrados y con distintos artilugios se fueron manteniendo como cerrados. Esto genera, obviamente, un conflicto.

El municipio se ha abstenido de participar, pero debería haber hecho lo que la misma normativa municipal le marca, que es que no debe permitir que se vendan como barrios cerrados barrios que son abiertos, y que debe proceder a desalambrar y evitar estas situaciones. Pero, en cambio, la Municipalidad con esta propuesta de Ordenanza le estaría resolviendo a los desarrolladores privados ese conflicto que ha surgido. Básicamente, es un conflicto entre privados, vendedores de mala fe o chapuceros, en el mejor de los casos, o pícaros, como ayer dijeron los concejales en la charla que tuvimos en la facultad,<sup>1</sup> y compradores que sabían o no sabían lo que estaban comprando. Pero, en todo caso, su conflicto es con el privado, con quien les vendió.

Acá la Municipalidad, gratuitamente y sin ningún otro beneficio ni para la Municipalidad ni para la ciudad, le resuelve el problema a los desarrolladores privados, les genera una ganancia innecesaria a los compradores e indirectamente a los vendedores, ¡y abre una caja de Pandora! Acá se abre la “regularización de barrios con perímetros cerrados”, pero yo creo que es un nombre demasiado eufemístico y que en realidad es una privatización de barrios abiertos. Yo no soy

---

<sup>1</sup> Se refiere al evento realizado el día anterior a la entrevista (13 de septiembre de 2022), titulado [FAUD Abierta](#), que fue convocado por la Secretaría de Investigación de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, al que se invitó a profesores, concejales y vecinos para discutir la iniciativa de la Ordenanza.

abogado, pero habría que verificar si no entramos en cuestiones de malversación de fondos públicos o de bienes públicos, o de incumplimiento de los deberes de funcionarios públicos que deben velar por el uso público de calles, plazas y demás, que ahora pasarían a una virtual propiedad privada por más que, de alguna manera, el proyecto de la Ordenanza lo disfrace. Pasarían a ser de uso y disfrute exclusivamente de los propietarios privados, por lo cual se pierde el carácter público. Esto tiene un carácter dudoso en lo legal, una dudosa legitimidad que creo que eventualmente abriría un frente de conflicto.

Políticamente, a mí lo que me parece más reprochable de todo esto es que lo que plantean los vecinos de los barrios, lo que están reclamando, es que se respete su decisión de vivir en lugares cerrados porque ellos fueron ahí por la “seguridad”, se mudaron de barrios abiertos porque allí los asaltaron varias veces y entonces se fueron a vivir a barrios “cerrados”. Lo que estaría diciendo la Municipalidad es: “ok, el problema de la seguridad urbana se resuelve encerrándose”. Así le resolvería supuestamente el problema a estos barrios y estaría diciéndonos al resto de los barrios –por esto me presento como un vecino que eligió vivir en un barrio abierto–, a todos los que vivimos en barrios donde nos están robando los cañitos de conexión de los medidores de gas, donde nos roban la canilla de la vereda, las ruedas de los autos, donde a cierta hora es inconveniente pasar, donde se electrocutan los chicos en los postes de luz en la plaza, y para que no pase eso mantienen las plazas oscuras por lo cual se hace imposible pasar... Bueno, nos estaría diciendo a todos nosotros que la solución es, o que nos mudemos a un barrio cerrado, o que cerremos nuestros barrios.

Hay que marcar, también, un contexto: yo creo que la mejor política de seguridad es el pleno empleo, pero tampoco soy tan ingenuo como para decir que tenemos que esperar a que resolvamos los problemas económicos y sociales, y que la gente tenga trabajo y gane buenos sueldos y tenga buena protección social y demás. No, no soy tan ingenuo como para proponer que esperemos a eso, porque sería hasta contraproducente, pero sí creo que en todo caso las políticas de seguridad van más allá de lo policial. Aunque la Municipalidad no tenga competencias muy profundas en materia de seguridad, hay materias que tienen que ver con esto que son municipales, que son urbanísticas, del cuidado del espacio público, vigilancia, una cantidad de cuestiones. Lo que estaría diciendo la Municipalidad con esto es:

“bueno, en realidad esto no lo podemos garantizar, así que enciérrense, sálvese quien pueda o sálvese quien pueda ir a un barrio privado”. ¡Y en un contexto donde tenemos una policía que hoy está siendo juzgada por matar chicos en la calle!

**ETC: ¿Cómo están configurados estos barrios, qué entra dentro de esta propuesta de normativa?, ¿se trata de un conjunto de barrios más o menos homogéneos?**

**Fernando:** Me parece que es importante también historizar un poco. Esto en teoría hace referencia a una serie de Ordenanzas urbanas que la Municipalidad tiene la potestad de ponerlas en juego y la obligación de hacerlas cumplir. O sea, el corpus normativo de Córdoba es de la década del ochenta, y es quizás la primera vez que Córdoba tiene un corpus normativo coherente en su interior, con cierta complejidad, que tiene que ver con los gobiernos democráticos postdictadura. La Municipalidad, después de un proceso de planificación de varias décadas y amparándose en esos estudios urbanísticos de la década del setenta, construye este corpus normativo que todavía sigue vigente en Córdoba. Si bien ha tenido un montón de modificatorias, que a veces hacen prácticamente incomprensible parte de la Ordenanza, es un corpus normativo de hace cuarenta años.

Más adelante, a principios de los noventa, a raíz de un episodio específico que tiene que ver, si no recuerdo mal, con el caso de Valle Escondido, uno de los primeros barrios de Córdoba que podríamos llamar “cerrados”, se elabora la Ordenanza 8606 de “Urbanizaciones Residenciales Especiales”. Es lo que llamamos barrios cerrados. Estas URE son las que permiten la creación de barrios cerrados en un contexto donde ya hay cierta presión por parte, fundamentalmente, de grupos desarrolladores, para generar este “producto” de consumo inmobiliario dentro de la ciudad. O sea, hasta la década del noventa o finales de los ochenta, a nadie se le hubiera ocurrido vivir en un barrio cerrado.

Esto no es una cosa nueva en el mundo, pero sí es nueva para Córdoba. Esta Ordenanza, que aparece en 1990, habilita las “Urbanizaciones Residenciales Especiales” pero con ciertas condiciones. Deben responder a determinadas características localizacionales, ambientales y de fraccionamiento, en donde el dato más relevante es que las parcelas no pueden ser menores a 1000 metros

cuadrados al interior de la Circunvalación, y se habilitan parcelas de 1500 metros cuadrados como mínimo por fuera de la Circunvalación. Entonces, esto no es un dato menor, porque hace treinta y pico de años ya que convivimos con esta Ordenanza de barrios cerrados y es parte, prácticamente, del folklore urbanístico cordobés, nos guste o no nos guste la modalidad de barrios cerrados. Entre paréntesis, para muchos esto también ha contribuido a gran parte de los problemas que hoy tiene Córdoba. No solamente esto, pero sí la aparición de barrios cerrados ha traído como consecuencias un montón de problemáticas territoriales, urbanísticas, ambientales, económicas y sociales.

Más allá de esto, ese sería el antecedente, te diría, casi inmediato, porque este proyecto de Ordenanza último en su texto dice: "similar a las URE". Entonces, el barrio cerrado que podía uno tener como antecedente era, en Buenos Aires, el club de campo, el club de golf, que no eran de residencia permanente, no estaban exactamente metidos en el interior de la ciudad, no formaban parte de la ciudad. Ciudad que nosotros llamamos habitualmente la ciudad abierta, la ciudad tradicional nuestra, y esto de los barrios cerrados viene de una cultura fundamentalmente anglosajona. Es muy difícil encontrar estas cuestiones de barrios cerrados en la cultura urbanística europea, que es donde una parte importante de nuestras ciudades han abrevado respecto a su cultura urbanística. Ahora bien, este proyecto de Ordenanza, que tiene un texto con aspectos confusos, con fundamentos que incluso son irrisorios y hasta mal redactados, que hacen que no se entienda exactamente qué quieren justificar, se parte de esta existencia, de este antecedente de las URE y promueve, lo que Marcelo contó recién muy bien, que es fundamentalmente el cerramiento de barrios abiertos.

Estos barrios abiertos están inscriptos dentro de otra Ordenanza, que es la de barrios abiertos, que son las viejas normativas de la década del ochenta. Estas también tienen sus características: posibilidades de fraccionamiento, ocupación, tipo de calle, porcentaje de espacio que deben ceder al Estado municipal o espacio público, equipamiento y vialidad... son barrios abiertos. De ninguna manera se pueden enmarcar en la Ordenanza de las URE porque son, por ejemplo, barrios de lo más variopintos, muy diversos, no sabemos cuántos son porque nunca nos dieron el dato a pesar de que se solicitó. Algunos hablan de entre 55 y 80 barrios que podrían enmarcarse en esta propuesta de Ordenanza, que van desde unas

pocas manzanas a decenas de hectáreas, no lo sabemos en realidad. Uno puede hacer un mapeo tentativo pensando qué tipos de barrios, cuáles son estos barrios que podrían inscribirse dentro de esta Ordenanza y son decenas de barrios, ¡pero son muy diversos! Son fundamentalmente muy diversos en su fraccionamiento, podríamos decir de sectores medios, no sé si de última generación, pero barrios más bien recientes. No son los barrios tradicionales, no son los que llamamos barrios-pueblos, no son los barrios periféricos que están hace treinta o cuarenta años intentando que les mejoren los estándares de urbanización, el cordón cuneta, el pavimento, el alumbrado público, etcétera. Son barrios que son productos inmobiliarios, y que incluso tienen lotes de hasta 250 metros cuadrados. Ahí tenés casas en lote propio, tenés propiedades horizontales, es decir, tenés en un mismo lote varias unidades residenciales, tenés dúplex, son de lo más diversos.

**ETC: ¿Y están estos barrios distribuidos en todo el ejido urbano municipal de Córdoba?**

**Fernando:** Están distribuidos por todos lados, pero es verdad que, en función del propio desarrollo de la urbanización de Córdoba, los barrios, digamos, los loteos producidos por desarrolladores han podido situarse más en algunos lugares que en otros en función de la disponibilidad de suelos, en función de la obra pública, en función de la infraestructura, etcétera. Una de las cuestiones que ayer se mencionó en un evento de la FAUD es que muchos de estos barrios están situados en la zona sur, pero no están solo en zona sur.

**ETC: Respecto de eso, y para lectores que tenemos que no son de Córdoba ni de Argentina, quisiéramos saber si son barrios respecto de los cuales el Estado, en sus distintas escalas, ha realizado pavimentación, alumbrado público, cloacas ¿qué implicancias tiene el corpus normativo municipal?, y ¿qué le demanda al desarrollador, y cuál es la contraparte del esfuerzo gubernamental ahí?**

**Fernando:** Muchas veces uno va a encontrar que en los lugares donde aparecen emprendimientos inmobiliarios, loteos de urbanización, hay una obra pública



previa. Puede haber casos excepcionales, que un desarrollador vaya a crear un loteo en lugares donde no hay nada. En general, la obra pública suele estar antes. Esto no significa que después ese desarrollador no incorpore nuevas obras de infraestructura. Tiene que ver con la connivencia entre la política y los desarrolladores, tiene que ver la connivencia entre las diferentes gestiones gubernamentales municipales con el empresariado desarrollador cordobés. Pongo un ejemplo, porque fue una cosa muy vivida en un momento en que yo estuve dentro de la Municipalidad, participando de un instituto de planificación, hace veinte años: el municipio sistematizó todas las rutas de acceso desde el sur, lo que se llama Camino 60 Cuadras, San Antonio, San Carlos, etcétera, en un momento en donde prácticamente allí lo que había era un cinturón verde. Entonces la pregunta es ¿por qué? Inmediatamente ya había algunos avances, empezaron a aparecer lo que, en su momento, se llamaban “barrios-chacra” que estaban enmarcados dentro de una figura de la Ordenanza pero que después se terminaron subdividiendo, fraccionando y hoy son lo que llamaríamos “barrios cerrados”. Entonces, ha habido una inversión pública importante en la estructuración de ciertos sectores que no estaban tan estructurados desde el punto de vista de la obra pública. Es decir, sus conectividades, algún tipo de infraestructura de servicios, donde después aparecen muchos de estos loteos, urbanizaciones residenciales que son abiertas, por supuesto producidas por los privados, pero que son abiertas. En otros casos, barrios cerrados, depende en dónde se hayan enmarcado.

**ETC:** Estos barrios que son abiertos, ¿puede ser que algunos estén cerrados de hecho?

**Fernando:** Muchos están cerrados de hecho.

**Marcelo:** De hecho, es lo que creo que habría que modificar, porque la situación tipo es que permanece el cerco de obra. Hay algo que se llama “certificado final de obra” que, cuando termina la obra, es lo que te habilita a escriturar y, entonces, lo que está pasando es que no pueden escriturar porque no retiran el alambrado.

**Fernando:** Ahora, una vez aprobada la urbanización, una vez aprobada porque de hecho está en su final de obra, ningún vecino está impedido de escriturar. Es un argumento absolutamente relativo, sino falso. Algunas cuestiones a tener en cuenta las comentamos en el evento de la FAUD. Fue convocado por la Secretaría de Investigación y se llamó la “FAUD Abierta”. Fue el primero, se convocó a diferentes profesores y se invitó también a concejales para discutir esto, y se produjo un intercambio durante un par de horas. Incluso había público que hacía preguntas, había vecinos de estos barrios.

Algunas cuestiones para especificar: explicar por qué nos parece como un desconcepto este proyecto de Ordenanza, y a mí me gusta usar la palabra aberración, pero bueno, es una palabra que suena fuerte en muchos contextos. Trae una serie de problemáticas que me parece que no hay mucho interés de prevenir, y lo que dijo Marcelo hace un rato, la caja de Pandora, en realidad tiene cosas concretas. Por un lado lo que tiene que ver con lo legal, esta cuestión que no es menor, porque a través de un proyecto de Ordenanza se busca legalizar situaciones ilegales, porque cerrar un barrio abierto es ilegal. Si las gestiones gubernamentales que han habido hasta el momento no han abierto esos barrios, o sea, no han ejercido el poder de policía para que el vecino que vive exactamente en la calle del frente, en la cuadra del frente de esos barrios pueda entrar a la plaza, porque a los vecinos que viven en esos barrios se les ocurrió cerrar, hay un derecho violado del vecino que vive exactamente al frente y que no puede hacer uso de un espacio público que es de la ciudad. Eso es un problema evidentemente del gobierno de turno y del Estado municipal que no hace valer las normas como corresponde. Entonces, este proyecto de Ordenanza viene a legalizar una situación que es ilegal, lo cual sienta un precedente, a nuestro criterio, gravísimo. Por otro lado, tiene consecuencias funcionales también muy cuestionables. Si nos ponemos a pensar, estamos hablando de cientos y cientos de hectáreas de la ciudad que están involucradas dentro de estos barrios abiertos que se quieren cerrar. Cuando se cierra un barrio, cuando hay una valla, hay un vigilante, y la calle queda virtualmente privatizada, queda bajo uso “privado” del vecino que habita esa urbanización, por lo tanto ya no se puede circular.

Lo que quiero decir es que esto trae consecuencias grandes en el funcionamiento integral de la ciudad. Hay calles que conectan diferentes sectores urbanos, las que

nosotros habitualmente llamamos “intersectoriales”, algunas más importantes que otras, necesarias para poder transitar libremente la ciudad, necesarias para poder vincular eficientemente sectores. Hay calles que podrían estar involucradas que definen el ejido municipal o el radio municipal de Córdoba! En este proyecto de Ordenanza hay calles que acompañan los canales maestros que también están cerradas, porque algunos de estos barrios en cuestión lindan con los canales maestros. Esto puede traer también consecuencias funcionales, no solo un precedente legal, sino también consecuencias funcionales en una ciudad que ya presenta otros problemas.

Hay una cuestión que es de otro orden, si se quiere social. Se da prioridad a un reclamo que puede ser entendible desde ciertos puntos de vista de vecinos preocupados por la seguridad, o porque se han visto estafados, posiblemente, en algunos casos, y no creo que todos, por los desarrolladores en un muy mal manejo de la información, en la venta de un producto donde había letras chicas que no fueron leídas. Y digo en algunos casos porque me niego a pensar que el 100% de estos barrios han sido vendidos como barrios cerrados. Como me niego a pensar que una persona que va a comprar una parcela en un barrio abierto, una parcela urbana que hoy no es barata, no va a hacer las más mínimas averiguaciones de en qué condiciones está pagando esa parcela. Yo creo que hay cuestiones mucho más confusas, más relativas. Acá hay una cuestión social, subyacente al tema de estos barrios abiertos que se quieren cerrar: se le está dando lugar, peso, visibilidad, con el eufemismo de “regularización”, a una problemática que tal vez no sea de las prioritarias para la ciudad.

Retomo el argumento: "de hecho están cerrados" lo he escuchado en gente de la FAUD, incluso gente que estudia barrios cerrados, lo cual es notorio porque es el mismo argumento que utilizan los desarrolladores. Gente que en el ámbito académico estudia barrios cerrados, comprometidos en el ámbito académico, porque además queda muy bien estudiar barrios cerrados, y que después en las aulas públicas no dicen nada sobre las cuestiones y utilizan los mismos argumentos que puede usar un desarrollador. Bueno, de hecho, esto es un problema que hay que solucionar.

**ETC:** Respecto a los vecinos que habitan esos barrios y que están particularmente interesados en regularizar esta situación de hecho: ¿hay como un representante o varios representantes? Y en relación con esto, lo que comentaba al principio Marcelo sobre cómo el Estado municipal estaría arreglando un problema entre privados y aliviándose de parte de sus obligaciones ¿qué beneficios obtienen los vecinos, además de la “seguridad”? ¿Sus viviendas aumentan su valor rentístico?

**Marcelo:** Son varias preguntas. Primero, respecto al nivel de organización, el encuentro de ayer en la FAUD es un muestreo muy poco representativo, pero si bien había una cantidad de vecinos que aprovecharon, se enteraron y fueron, no todos los vecinos y vecinas que fueron estaban a favor del proyecto de Ordenanza. Hubo una vecina que dijo: “¡yo compré como barrio abierto y ahora me quieren encerrar!”, o sea, el reclamo ni siquiera es unánime. Acá aventuro algo, por las mismas características de alguien que decide vivir en un barrio cerrado, la solidaridad no es un valor, entonces, les va a costar mucho juntarse, pero bueno, se van a terminar juntando.

Respecto a las obligaciones del Estado, creo que el proyecto lo que establece es que no va a entrar el camión de basura sino que van a tener que dejarlo afuera, pero de todas maneras la van a seguir recogiendo. Y lo que va a pasar, y ayer alguna de las vecinas que estaban a favor de la Ordenanza tiró algo en ese sentido, es que, como pasa en muchos barrios de estas características en Estados Unidos y como está empezando a pasar en Argentina, van a decir: “bueno, ya pagamos expensas, nosotros nos ocupamos de todo, no queremos pagar impuestos”.

Y respecto al aumento del valor rentístico, yo te diría que hay dos cosas. Seguramente habrá algún vecino que piense: “¡uh, con esto aumenta el valor de mi casa!”, pero no sé si todos pensarán lo mismo. Objetivamente un lote en un barrio aceptado como cerrado pasaría a tener una seguridad jurídica que hoy no tiene y tendría condiciones que, lamentablemente, el mercado considera como positivas y, sí, entonces tendría un mayor valor por lo cual no estarían compensando al municipio. Acá ya entramos en el tema del pago de plusvalía y demás que no se estaría efectivizando. Pero además de eso, y por eso también aclaro que hablo no solamente como urbanista sino como vecino, como ciudadano que ha elegido vivir

en un barrio abierto, nuestras casas en barrios abiertos sufrirían un desvalor. Para recuperarlo deberíamos pedir que nos cerraran, entonces... Yo admito que no es solamente un tema de teoría urbanística, sino que es un interés particular mío. Bueno, yo no tengo intenciones de vender mi casa, pero si la quisiera vender o si la quisiera poner como prenda hipotecaria por alguna razón, lo que fuera, ¡mi casa valdría menos! Claramente no solo se está beneficiando a estos barrios, sino que directamente se está perjudicando a los otros. Es el típico problema de situaciones que benefician o perjudican a pocos, y el resto “ni fu ni fa”. Seguramente en los diarios quienes aparecen son los desarrolladores, los y las urbanistas y arquitectos que nos oponemos, y las y los vecinos que reclaman, pero mis vecinos, en general, la gente a la que este problema no la afecta directamente, por ahora, no va a tener una opinión formada.

Digamos, los vecinos que opinan en un sentido contrario al que nosotros pensamos, seguramente van a tener mucho más interés de ir a los diarios, ir a los medios, van a tener mucha más presencia en las redes sociales que los vecinos que suponen que no los afecta, ¡aunque en realidad les está afectando! Claramente, si esto se sanciona, ¡imaginate!, 80 barrios que de la noche a la mañana pasan a ser barrios que tienen características que lamentablemente el mercado ve como las soluciones, y se está generando lo que se llama, en términos gramscianos, la creación de un sentido común, que yo veo muy similar a lo que pasaba hace 30 o 40 años respecto a la educación privada y a la educación pública. Yo creo que lamentablemente se está generando un sentido público similar en el que lo ideal, el prototipo, el arquetipo de buena ciudad es la de los barrios cerrados. Incluso ayer una vecina bastante entusiasmada decía que ellos construyeron una ciudad con calidad de vida y la quieren mantener, que ellos tienen derecho a la ciudad. ¡Derecho a la ciudad para ellos! Derecho a encerrarse. Entonces se está generando ese sentido común en el que colabora la prensa, colaboran las redes sociales y obviamente los desarrolladores, ¡y penosamente colaboran nuestros políticos y políticas cuando deciden vivir en barrios cerrados! Se están alejando de los problemas, mandan a los chicos a escuelas privadas, se atienden con la salud privada y encima viven en barrios privados. Bueno, claramente estamos yendo a una política que en realidad es antipolítica, en el sentido etimológico: la política es

lo que maneja la polis, la ciudad, pero esta gente vive fuera de la polis, ¿no?, se encierra en otros lugares.

**Fernando:** Yo también creo que las resistencias se construyen, por un lado, pero también requieren de ciertos contextos que predispongan a una ciudadanía activa, a entrar en una actividad que te saca de cierta anomia para, frente a ciertos temas, reaccionar. Evidentemente este no es el mejor momento para eso, creo que la gente está mucho más preocupada por cuestiones más fundamentales, sustanciales, básicas. Ahora, uno podría pensar que la universidad está en otro plano, hay otros tiempos, otros contextos, uno podría pensar... pero tampoco ocurre eso. Alguna vez se supuso que “la universidad es una isla”. No es una isla, y está absolutamente permeada por lo que está por fuera de los límites propios de nuestra ciudad universitaria, incluso en términos políticos. Entonces, las adhesiones, las resistencias que, en definitiva, son adhesiones políticas, son posicionamientos, y también van permeadas por cuestiones que tienen que ver con la política del día, y la universidad no está exenta de eso ni mucho menos hoy.

Es bastante desmoralizante, por decir de una manera, ver cosas así en una facultad de arquitectura, que estuvo décadas atrás fuertemente comprometida con el pensamiento sobre la ciudad. De hecho, buena parte de los equipos técnicos de la Municipalidad eran profesores de la universidad, los profesores de las cátedras de urbanismo eran los que, para bien y para mal, pensaron la ciudad en la década del sesenta, setenta, y esa generación de los ochenta postdictadura. Allí había como una articulación que se daba, de hecho, casi natural. Eso se ha roto, se ha desarticulado, por lo tanto, introducir hoy en la FAUD ciertas discusiones que hacen a problemáticas comunes es muy difícil. Esto creo que nos activó a varios, nos sacó de la anestesia, por decirlo de alguna manera, fundamentalmente porque es una claudicación extrema. Digo, este proyecto de Ordenanza, yo no sé si somos conscientes, es gravísimo. Entonces, claro, eso produjo como una activación en cadena de un grupo y de ciertos espacios académicos, y también de algunas organizaciones sociales como, por ejemplo, Red Ciudadana, o la región centro de la SAPLAT [Sociedad Argentina de Planificación Territorial]. Hemos firmado esta carta abierta, las dos cartas abiertas que han habido, pero es muy difícil, porque esto no tiene exactamente un eco. Hay como un acuerdo en ámbitos universitarios:

“sí, esto está muy mal, hay que hacer algo”, pero esto no tiene un correlato con una acción concreta. Y creo que sí hay, como comenté hace un rato, ciertos espacios con fuertes contradicciones de gente que estudia estos temas que, sin embargo, después en las aulas públicas prefieren no decir nada. Es muy llamativo eso, creo que tiene que ver con un contexto donde cada vez más las aulas públicas han ido desapareciendo como parte de nuestra vida ciudadana. Eso hace que sea cada vez más difícil construir esta resistencia. Por eso, también creo que este proyecto de Ordenanza está en un momento adecuado a los fines de quiénes van a ser los beneficiarios, porque las resistencias son mínimas. Si uno le pregunta a cualquier persona, no solo de un barrio cerrado o que quiere cerrarse, sino a cualquier persona qué piensa, no sé si va a tener un posicionamiento muy claro. Lo más probable es que diga: “yo también me quiero cerrar, y yo, que vivo en Colón y Cañada, voy a encontrar posiblemente el vecino del departamento de al lado, ¡y va a querer cerrar la Cañada si fuera posible! Y va a tener esos argumentos, escuchables, digamos, para poder defender eso. Bueno, pero tiene que ver, yo creo, con un contexto, y una pérdida también del papel político del ciudadano donde está en crisis, incluso, la propia idea de ciudadanía.

Ayer [durante el encuentro “FAUD Abierta] se produjeron una serie de equívocos al pensar que estamos hablando de sectores muy acomodados, que solamente buscan status, que es el “medio pelo argentino” el que busca vivir en estos barrios. Yo creo que es mucho más complejo que eso, porque la idea de encerrarse en un barrio incluso no tiene que ver exclusivamente con la cuestión de la seguridad, y se combinan varios factores allí. Es real que la ciudad expulsa población, no solo población de sectores medios que pueden de alguna manera acceder a una parcela en un barrio, en un barrio nuevo, cerrado o no, y si es abierto, potencialmente cerrable por decir de alguna manera, sino también expulsa mucha población pobre. Hay que ver cómo Juárez Celman, en el Área Metropolitana, Malvinas Argentinas, han crecido en los últimos veinte años de una manera desmesurada, prácticamente una explosión demográfica, y no precisamente de gente de sectores acomodados cordobeses que fue a vivir allí. O sea, la vida en la ciudad es cara, acceder a una parcela urbana es prácticamente inviable, incluso para sectores acomodados, acceder a una vivienda, a un alquiler. Esto es expulsivo en muchas direcciones y trae consecuencias para los sectores metropolitanos. Por ejemplo, tenemos gente



que va ocupando incluso la ladera de montaña porque a alguien se le ocurrió lotear un piedemonte, en condiciones que no tienen ni los más mínimos servicios. Esto trae otro tipo de consecuencias, que es otra discusión, y ahí entra la provincia y los municipios más pequeños a jugar.

También es verdad que mucha gente ha decidido vivir en estos barrios porque los empresarios desarrolladores pueden ofrecer financiamiento. Entonces, en un contexto donde vos tenés parcelas que son carísimas, donde la lógica del valor del suelo de los barrios no es tan clara, hay barrios en Córdoba que uno no elegiría para vivir y aun así la parcela es carísima. Bueno, yo creo que hay un segmento de la población que lo único que puede es acogerse al financiamiento de un desarrollador para poder acceder a una vivienda. Digo esto para poner en claro que no es una cuestión contra el vecino, y que puede haber allí una serie de argumentos que son explicables y entendibles. No así un argumento que se escuchó en el encuentro de “FAUD Abierta”, donde una persona dijo: “estamos rodeados de barrios parásitos”. O sea, usando un término muy, muy fuerte, ¡eso es un caso extremo! Hay que entender también los otros argumentos, temas entre la seguridad, las cuestiones económicas, su preocupación por los hijos, por una vida tranquila, asociada a una especie de “arcadias” urbanas. Desde cierto punto de vista, es comprensible.

Por otro lado, este proyecto de Ordenanza es muy llamativo, porque yo no sé si existe otro así en Argentina, que pretenda cerrar barrios abiertos de una manera sistematizada como esta Ordenanza pretende hacerlo. Córdoba, una vez más, innova en lo que no debe innovar, y esto es a nivel Municipalidad y a nivel Provincia. De la misma manera que tenemos un cambio de ley ambiental de la noche a la mañana, ocurrido hace pocos días para poder facilitar la deforestación de ciertas porciones de territorio que aún quedan como relictos forestados, tenés este tipo de propuestas desde la clase política local. Pero, al mismo tiempo, uno va viendo en el mundo tendencias contrarias, o sea, la apuesta al espacio público, la apuesta a una movilidad pública. Se vienen visibilizando las cuestiones del derecho a la ciudad con fuerza, tomando aquel viejo derecho de la ciudad de Henri Lefebvre de la década del sesenta, reeditado en clave nueva, que va ocupando un espacio en los discursos no solo disciplinares, urbanísticos, sino también en parte de las clases políticas, de defender lugares, ¿qué es sino la ciudad de los 15 minutos? La de



París, de Anne Hidalgo, por ejemplo.<sup>2</sup> Son las tendencias que uno ve en el mundo, y que en general son referencias para todos, no solamente para uno. Incluso para quienes viven en esos barrios o para aquellos que se van a ver beneficiados con proyectos de este tipo, están siempre mirando lo que está sucediendo en otro lado, pero miran también lo que conviene mirar.

Cuando uno va a ver estas ciudades en otros lugares, en otras latitudes, ¿qué es lo que le fascina? La ciudad les fascina, pero la ciudad en su hecho pleno y cabal, fundamentalmente esa apuesta a lo público es lo que más a uno le fascina y por eso pasan a ser como antecedentes y lugares observados. Pero después, cuando bajamos a cuestiones mucho más locales y de carácter, a mi criterio, mucho más mezquinos, oportunistas, como esto, y de política urbana de baja calidad, en el fondo expresa, creo yo, una clase política de baja calidad. Esta propuesta no sale de cualquier lugar, sino que sale también de una clase política que evidentemente entiende poco sobre cuáles son sus obligaciones. Lo vimos incluso en la discusión de la “FAUD Abierta”, sobre cuál es el carácter ético de la representación ciudadana que tienen, porque uno le ha delegado a ellos una representatividad a través del voto. Estamos hablando de una clase política de muy baja calidad, con muchísimas deficiencias, y este tipo de proyectos creo que también expresa eso.

**Marcelo:** La actitud de las y los concejales en esta charla de la que hablamos era muy clara, y un poco menos estaban pidiendo perdón. Tenían muy claro que lo que estaban proponiendo era incorrecto. Uno hablaba de la “herencia recibida”, que había que resolverla, que ellos están haciendo otras cosas también. Cuando le dijimos que había problemas más importantes, contestaban “sí, los estamos resolviendo, estamos haciendo cloacas, estamos haciendo tal cosa, estamos haciendo tal otra”. Si Córdoba quisiera realmente ser innovadora, bien podría establecer una agencia pública de urbanización y trabajar sobre los barrios abiertos. Una de las propuestas que hicimos las asociaciones y colectivos profesionales y académicos que firmamos dos cartas abiertas es que, además de un

---

<sup>2</sup> La “ciudad de los 15 minutos” hace referencia a un concepto urbanístico en el que, se supone, en un recorrido caminando o en medios de transporte no motorizados se podría tener acceso a todas las necesidades esenciales dentro de ese tiempo de 15 minutos. Se trata de una visión de ciudad policéntrica, donde esas necesidades “básicas” –vivienda, trabajo, abastecimiento, cuidado, educación y descanso– se satisfacen en un radio determinado y generando un ritmo particular. Este proyecto de ciudad fue popularizado por Anne Hidalgo, quien desde 2014 es Alcaldesa de París.

plan de ordenamiento territorial integral de la ciudad, se hicieran planes y programas para barrios abiertos. Por citar algunos: Bella Vista, Cáceres, San Vicente, barrios tradicionales de la ciudad que hoy están en procesos de degradación, de donde la gente se va, y hay que trabajar sobre esa base. Me parece que la Municipalidad está eligiendo una prioridad y se está desentendiendo de los barrios abiertos, está desatendiendo del problema de la seguridad en las ciudades, y se está desentendiendo del derecho a que todos podamos acceder a una vivienda.

**ETC: Volviendo al proyecto de Ordenanza, su redacción dudosa probablemente sea proposital, con efectos secundarios positivos para determinados sectores en esas ambigüedades. Se habla de una cuestión de la “regularización”, como diciendo “bueno, dada una situación de hecho venimos a reconocerla”, ¿se abre hacia adelante la vía para casuística análoga, para nuevos barrios que no están cerrados?**

**Marcelo:** El proyecto de Ordenanza en sí no abre para adelante, propone “regularizar” lo que ya está. Establece categorías que se supone que van a responder a esos 55 barrios, pero ya hay barrios que están especulando en un sentido aún más preocupante. Por ejemplo, el proyecto pone como condición que en los barrios a “regularizar” haya habido un “servicio de seguridad desde hace cuatro años”, y entonces dicen “nosotros desde hace seis años tenemos una garita, la garita es seguridad, es un servicio de seguridad así que podemos encerrarnos”. En materia fiscal es claramente un ejemplo. Pero, en materia de construcción, como arquitectos sabemos que cada vez que se hace una moratoria para legalizar lo que es irregular, siempre se dice que es por única vez y que va a ser la última y que, de acá en más “ojo, porque nos vamos a poner firmes”, y a los cinco años sale otra Ordenanza que regulariza. Y además lo que va a pasar es que si se “regularizan” y se permiten esos, van a surgir otros barrios, van a surgir otros loteos, sobre todo si esto sale sin ningún tipo de castigo para quienes cometieron la irregularidad. No solamente no hay ningún tipo de castigo previsto, sino que ves a algunos desarrolladores en las reuniones de comisión de planeamiento del Concejo Deliberante pidiendo que sea todavía más laxa.

**Fernando:** La propuesta de Ordenanza da 120 días de plazo para acogerse a ella, después de eso, se presupone que se cierra, ¿quién puede decir que eso se cierra para siempre? Por eso hablábamos de que habilita un precedente que es muy grave. Ahora, el Concejo Deliberante está abriendo la discusión, yo creo que a partir de la carta abierta. Creo que no había ninguna intención, más allá de lo que dijeron los concejales en la reunión de la FAUD, de poner esto a debate. O sea, sabemos el modus operandi de estas últimas generaciones de clase política gobernante que de la noche a la mañana te cambia una ley de ambiente, ¿qué me hace pensar que esto iba a abrirse al debate? Nada, entonces, frente al escándalo que se suscitó porque los medios hicieron eco muy rápido de esta carta abierta, fundamentalmente a través de contactos, y no porque exactamente los medios de Córdoba sean sensibles a las problemáticas urbanísticas. Yo creo que no les quedó otra que habilitar estos espacios dentro del Concejo Deliberante. Y cuando fueron invitados desarrolladores, no están de acuerdo con el proyecto de Ordenanza porque es poco, ¿no?, quieren más todavía... siempre más.

**Marcelo:** Los desarrolladores tienen un antecedente muy fuerte en esta ciudad, en el sentido contrario, y es que cuando se estableció el banco de tierras, un proyecto dentro de la gestión de Mestre hijo para establecer un mecanismo para conseguir tierra pública, se opusieron terminantemente, y consiguieron que se desafectara. No sé si se desafectó en lo formal o en la práctica no funciona, pero han tenido claramente una... ¡tienen una gula respecto a esas cuestiones!

**ETC:** Y están bastante organizados, ¿no?

**Marcelo:** A mí me llamó la atención, por ejemplo, la actitud de la CEDUC [Cámara Empresarial de Desarrolladores Urbanos de Córdoba] cuando fue la audiencia pública por la evaluación de impacto ambiental del Batallón, el proyecto de Eurnekian. Fueron UOCRA [Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina] y UOM [Unión Obrera Metalúrgica], los sindicatos, a defender vehementes el proyecto en función de que era una fuente de trabajo y demás. No sé si eran los secretarios generales de los sindicatos, de la regional, pero estaban muy comprometidos. Se pasaron en el tiempo, eran vehementes, defendían como si

fueran ellos los inversores. También me llamaba la atención, en sentido contrario, que la CEDUC fue muy corta y lacónica en su exposición. Habló el presidente de la CEDUC y dijo: “bueno, estamos a favor de autorizar este proyecto porque hay que respetar la propiedad privada”, muy corto, muy seco. Me quedé pensando: “¡claro, Eurnekian no es del palo de ellos, o sea, es uno que les viene de afuera a mojar la oreja!”. Tampoco podían estar en contra porque no pueden ir contra un desarrollo similar a los que ellos gestionan. Es un grupo muy, muy organizado, con mucha capacidad de presión.

**ETC: Llama la atención el nombre "desarrolladores", que se les llame desarrolladores a los especuladores inmobiliarios, ¿es de Córdoba eso?**

**Fernando:** En otros lugares también se llaman "desarrolladores". Hay una pérdida del liderazgo municipal desde hace mucho tiempo. Por un lado, Córdoba no tiene un plan urbano, no tiene estudios urbanísticos, tiene pre-planes, tiene un foco normativo pero no tiene un plan urbano, por lo tanto una ciudad de un país donde no tiene un plan urbano, ¡y... es llamativo! En lugar de estar pensando este proyecto, ¿por qué no ponemos a trabajar a todo el mundo en un plan urbano? Que lleva su tiempo, lleva consensos, no es sencillo. En lugar de estas pérdidas de recursos en este tipo de proyectos. Además hay una tesis muy interesante de Natalie Peressini, una ex alumna de la FAUD, ya egresada, doctorada en la Universidad Nacional de General Sarmiento, que trabajó los convenios urbanísticos, no me acuerdo exactamente el período, 2008-2012 o 2010-2015. Fundamentalmente estaba tomando los dos gobiernos del intendente Mestre hijo. Una figura como el convenio urbanístico, que puede ser buena o mala depende cómo se use, en realidad es una figura normativa de excepción que se normalizó. Entonces, que es lo que permite la articulación público-privada y el juego lícito, si se quiere, entre el Estado y el privado para determinado tipo de emprendimiento en la ciudad, algo que debía ser una excepción, porque está por fuera de la norma común, durante los dos períodos, pasa a ser la norma. Ella habla muy claramente de la transferencia de potestad regulatoria del Estado municipal al privado, porque en buena medida los desarrolladores creen que están haciendo ciudad y que son el gran actor del desarrollo urbano. También, en buena medida, es un espacio que

fue dado, poco a poco fue cedido desde el Estado municipal. En lugar de poner al desarrollador como un actor más, seguramente importante, dentro de la transformación de la ciudad, el Estado viene operando hace ya muchos años casi prácticamente como un tramitador de los sectores privados. Hay una renuncia, también, de la clase política, vuelvo a ese tema. El objetivo que se presupone es defender el bien común, o en todo caso promover la defensa o los intereses comunes, y eso, directamente, no está sucediendo desde hace ya mucho tiempo.

**ETC: ¿Quieren hacer algún breve comentario respecto de la segunda carta abierta?, para que cerremos en otra clave.**

**Marcelo:** Sí, en las reuniones con los bloques y concejales nos pidieron propuestas alternativas para mejorar el proyecto de Ordenanza. Pero el proyecto no tiene posibilidades de mejorar. Lo que sí proponemos es que se establezca un plan como herramienta territorial, se hagan planes de barrios, se haga un plan de movilidad urbana, que se forme un proyecto de desarrollo urbano integrado por distintos actores sociales. Y proponemos también un plan de seguridad ciudadana para Córdoba, que incluya temas de competencia municipal y temas urbanísticos, no solamente cuestiones policiales o judiciales.