



Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo A. Podestá"
Repositorio Institucional

La Urbanización del Ex Batallón 141. Posicionamiento de los actores entre la mercantilización del espacio urbano y el derecho a la ciudad

Año
2017

Autores
Fernández, Leonardo

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María**.

CITA SUGERIDA

Fernández, L. (2017). *La Urbanización del Ex Batallón 141. Posicionamiento de los actores entre la mercantilización del espacio urbano y el derecho a la ciudad*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional

1º CONGRESO DE CIENCIA POLÍTICA – UNVM. 20 Años de Ciencia Política en la UNVM Transformaciones de los Estados y las Democracias en América Latina.

Villa María, 31/10 al 02/11 2017.

Área temática: Estado, Gestión y Políticas públicas

Mesa de Ponencias: “Desarrollismo inmobiliario: Poder ciudadano, Poder de Mercado y Poder político: ¿Qué pueden aportar las y los especialistas al caso de Córdoba?”.

Coordinadora: Virginia Sabattini (IAPCS - UNVM).

Título: La Urbanización del Ex Batallón 141. Posicionamiento de los actores entre la mercantilización del espacio urbano y el derecho a la ciudad. ¹

Autor. Fernández Leonardo, UNVM, Córdoba, fernandez.leonardo44@gmail.com

Palabras clave: Mercantilización del Espacio Urbano, Derecho a la Ciudad, Redes de Actores

¹ Expuesta en el I Congreso de Ciencia Política de la Universidad Nacional de Villa María. Villa María, 31/10 al 02/11/2017. Campus de la UNVM en la MESA DE PONENCIAS: *Desarrollismo inmobiliario: Poder ciudadano, Poder de Mercado y Poder político*, organizada desde el Proyecto de investigación del IAPCS de la UNVM, (2016/2017) *Estado, urbanismo y poder. El desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba. 1990-2014*. Dra. V. Sabattini

Introducción

En el presente escrito analizaremos la urbanización del predio del ex batallón 141, en el marco de la urbanización capitalista latinoamericana; y teniendo en cuenta el modo de regulación vigente en la ciudad de Córdoba.

Así primero desarrollaremos algunas herramientas conceptuales que nos servirán para comprender el caso. Algunos conceptos como *Desarrollo Urbano Capitalista*, *Urbanización Latinoamericana* y *Derecho a la Ciudad* serán de utilidad para tener algunas herramientas referidas a la cuestión urbana.

Por su parte, conceptos como *Gobernanza*, *Actores y Redes*; nos permitirán comprender cuáles son las relaciones entre los distintos actores de las sociedades contemporáneas y cuál es el rol del Estado en los diferentes procesos de regulación.

Así, comentaremos la historia y los cambios que se han realizado respecto al predio del ex batallón 141. Propiedad de la Provincia en los '90, vendido a la Corporación América en el 2007, objeto de un Convenio Urbanístico firmado en el 2012, para cuya aprobación se realizó una audiencia pública en el año 2016 en el marco de la Ley Provincial de Ambiente.

Así, analizaremos los posicionamientos de los distintos actores para comprender cómo se articulan las distintas *Redes de Actores*, qué intereses y qué recursos tiene cada uno de ellos. Empresas desarrollistas, profesionales de la construcción y del urbanismo, vecinos individuales y centros vecinales, gremios de la construcción, investigadores y docentes, ambientalistas, son algunos de los actores que se posicionan al respecto.

Utilizaremos el criterio de mercantilización/ desmercantilización para comprender si las lógicas y acciones de los distintos actores tiende hacia una ampliación o hacia una restricción del “Derecho a la Ciudad”

Además de la bibliografía citada, utilizaremos como fuente entrevistas realizadas a Sebastián Viqueira (abogado, representante de Vecinos Autoconvocados en defensa del Pulmón Verde), Miguel Siciliano (Ex concejal), Juan Pablo Quinteros (Legislador) y a las especialistas Julieta Capdevielle y Silvana López.

Por último, es preciso tener en cuenta que tal ponencia se encuentra relacionada con el Trabajo Final de Grado en Curso Titulado: “Espacio Urbano en Córdoba ¿Derecho o Mercancía? El caso del ex Batallón 141”.

Desarrollo Urbano Capitalista, Urbanización Latinoamericana y Derecho a la Ciudad.

Henry Lefebvre en su libro “Derecho a la Ciudad” realiza una breve historización de la ciudad. De este modo las primeras ciudades fueron las antiguas y las orientales, las cuales fueron “*esencialmente políticas*”; luego sigue la ciudad medieval, que fue principalmente comercial, artesana, bancaria, aún sin perder el carácter político. Podríamos nosotros también reconocer las primeras ciudades en Latinoamérica en las capitales de los imperios Inca y Azteca.

Con el comienzo del período industrial, las ciudades se van a ir transformando. Con la aparición de la burguesía industrial, las ciudades pasan a ser lugares de acumulación de los excedentes de la producción agropecuaria; y pasan a ser también “centros de vida social y política, dondes se acumulan no sólo riquezas, sino conocimientos, técnicas y obras.” (Lefebvre 1978, p.18).

De esta manera se da una peculiar forma de urbanización en el sistema de producción y acumulación capitalista. Harvey (2013) sostiene además que la urbanización en general ha sido utilizada para poder absorber los excedentes tanto de capital como de trabajo.

Al referirse la urbanización en las sociedades de América Latina, Pedro Pérez (2016) comenta que *son tres los rasgos principales que ha tenido la misma, a saber: procesos de **urbanización inversa**, procesos sociales de **desmercantilización** y fuertes **desigualdades** dentro del territorio urbano.*

Con *urbanización inversa* se refiere a que existe una gran cantidad de población residente en espacios con ausencia de condiciones para la urbanización o bien con una

gran deficiencia de ellas. Al referirse a la *desmercantilización* afirma que existe una importante proporción de superficies de la ciudad urbanizada por fuera del predominio de la producción y el consumo mercantil. Sin embargo, ese predominio de las formas mercantiles de producción y consumo es lo que causa la tercera característica, la *desigualdad*.

Por otra parte, Ramiro Segura (2014) afirma que en los últimos años se dio una *situación paradójica* teniendo en cuenta que en distintos países latinoamericanos se sucedió un proceso de **reducción de la desigualdad** de ingresos al tiempo que se continuó **con un patrón de urbanización excluyente**.

Analiza Segura que en las últimas décadas del siglo XX se profundizó la desigualdad del continente; y que ese proceso se había comenzado a revertir en los primeros años del siglo XXI principalmente a partir de la intervención de los Estados nacionales mediante políticas redistributivas. Sin embargo, **esa reducción de la desigualdad en términos socioeconómicos se vería truncada por la continuidad del patrón de urbanización excluyente**.

Beatriz Cuenya (2016) nos brinda un análisis más profundo de algunas de estas nuevas formas de urbanización. Afirma que empíricamente esta nueva forma de desarrollo urbano se cristaliza principalmente en las **urbanizaciones privadas suburbanas**, y en los **grandes proyectos urbanos o nuevas centralidades**.

Respecto a los segundos, *que se relacionan directamente con nuestro caso*, la autora nos brinda las siguientes características: se localizan en grandes áreas privilegiadas de la ciudad compacta; son operaciones de reurbanización y refuncionalización de suelo vacante; comprometen inversiones multimillonarias, tienen infraestructuras y servicios de alta gama y atienden una demanda de alto poder adquisitivo.

En este proceso de tendencias asociadas a la *elitización de la ciudad*, la autora remarca por una parte el *rol protagónico del capital* y del marketing inmobiliario; y por la otra la conformación de *una nueva élite de consumidores*.

Tanto Segura como Cuenya cierran sus artículos llamando la atención sobre la importancia de instrumentar *políticas públicas que sirvan para configurar un desarrollo urbano democrático* que no refuerce sino que disminuya las desigualdades existentes.

Cuenya por su parte remarca los instrumentos de *captura de plusvalía* y la justicia espacial. Teniendo en cuenta que el accionar estatal muchas veces es el causal del aumento del valor del suelo (cuando interfiere mediante obras públicas o mediante el cambio de usos u ocupaciones del suelo), puede utilizar mecanismos para capturar esa plusvalía, teniendo criterios que apunten al bienestar de los usuarios de la ciudad y no la ganancia económica de ciertos grupos.

Otro concepto que nos va a servir para poder comprender las distintas dinámicas que se dan en los procesos de desarrollo urbano es el de *derecho a la ciudad*. En un primer acercamiento al concepto del mismo podemos ver que David Harvey (2013) lo declara como un *derecho humano colectivo, referido a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos*.

Podemos comprender *al derecho a la ciudad como un derecho inclusivo, opuesto a la ciudad como mercancía*.

Es en este sentido que tomaremos a Pedro Pérez (2016) quien comprende, siguiendo a Devalle que el derecho a la ciudad se refiere a un derecho al asentamiento y a la reproducción de la población en condiciones adecuadas de tiempo y lugar. Es en este sentido que el autor afirma que:

El derecho a la ciudad es parte de la consolidación de la modernidad con la expansión de las nociones de progreso y ciudadanía universal. Esa formulación implica el reconocimiento de la *existencia de un derecho al asentamiento. Esto es, insertarse dentro del conjunto de los soportes materiales que permiten la vida social aglomerada en referencia a la reproducción de la población en las condiciones adecuadas de tiempo y lugar* (p. 220, cursiva y negrita nuestra).

De esta manera, el autor plantea que *para que se efectivice el derecho a la ciudad deben concretarse procesos de desmercantilización*, tanto para la producción como para el consumo de distintos bienes urbanos. (Pérez 2016)

Gobernanza, Actores y Redes: lógicas, estrategias y recursos.

A finales del siglo XX se dan varias transformaciones en las estructuras de los estados que han sido muchas veces agrupadas bajo el nombre de *gobernanza*. Veamos algunas características de la misma; para comenzar tomemos la definición de Joan Prats Català (2005), quien afirma que **la gobernanza tiene dos dimensiones, una dinámica que se refiere propiamente al novedoso modo de gobernar**, en el que el estado pasa a relacionarse de una forma más horizontal con otros actores, pero también tiene **otra dimensión estructural que se refiere específicamente a los diversos arreglos institucionales** (formales e informales) que nos permiten comprender cuáles son los actores y por medio de qué canales se manejan a la hora de realizar ciertas políticas.

En esta nueva forma de gobernar *el Estado deja de tener el monopolio de la definición del interés general y pasa a tener una relación más horizontal con una cantidad y variedad de actores*. Sin embargo, el Estado no se iguala a los otros actores, ya que *posee algunas características y recursos particulares que lo diferencian del resto*. (Cerrillo i Martínez 2005, p. 15).

Al describir las *características particulares que tiene el Estado*, Renate Mayntz (2005) afirma que el Estado mantiene el derecho a intervenir a través de actos ejecutivos y legislativos, y a tomar decisiones autoritarias cuando los actores sociales no llegan a un consenso.

Por su parte, Peters y Pierre (2005) sostienen que estas transformaciones que se han dado en el Estado son el reflejo de la adaptación de las estructuras estatales a los cambios sociales y económicos de estas últimas décadas. Afirman los autores que el Estado “continúa siendo un vehículo clave para la persecución del interés colectivo en la sociedad” (p.53).

Podríamos afirmar que esta nueva manera de gobernar se halla en un punto intermedio entre la privatización sin regulación pública, y la intervención y planificación estatal sin participación de la sociedad civil.

Ahora bien, esta adaptación del Estado a los cambios de la sociedad es interpretada de muy diversas maneras. Así como hay quienes comprenden que son estados más democráticos al abrirse hacia distintos actores de la sociedad; hay también una fuerte ***crítica hacia la gobernanza como una restricción de la democracia***; ya que los actores públicos son muchas veces condicionados fuertemente por los distintos actores sociales que priorizan sus intereses individuales a los colectivos.

Esta postura crítica hacia la gobernanza es la que sostiene David Harvey (2013), quien afirma que *por medio de estos nuevos sistemas de gobierno las empresas privadas han logrado ingresar sus demandas dentro del espacio público*, logrando que las políticas públicas sean favorables a sus intereses.

Ahora bien; habiendo visto las cuestiones más estructurales de la gobernanza, vemos también que el concepto hace hincapié en una gran cantidad de actores intervinientes en los procesos de políticas públicas.

Para caracterizar a los actores tomaremos la propuesta de Joan Subirats et al (2008), quienes sugieren una conceptualización amplia de los actores de las políticas públicas al afirmar que “Todo individuo o grupo social afectado por el problema colectivo al que la política pública pretende dar solución, es un actor (al menos potencial)” (p. 51).

De todos modos, estos actores no proceden de forma individual, sino que se relacionan con otros actores, formando las ***Redes de Actores*** que influyen en la formulación e implementación de las distintas políticas públicas.

Al analizar las características de las redes, Erik-Hans Klijn (2005) afirma que ***son tres las características principales de las redes: 1) interdependencia de actores; 2) variedad de actores, cada uno con sus propios objetivos; y 3) relaciones entre actores de naturaleza más o menos duradera.***

Podemos concluir que *el rol de los poderes públicos en las redes se refiere principalmente al de coordinación entre los distintos actores de las mismas*; limitando

la utilización del poder jerárquico principalmente a cuando no existe un acuerdo entre las distintas partes que forman la red. (Cerrillo i Martínez, 2005).

Pasemos por último a analizar las distintas *lógicas* que asumen los diferentes actores que se desarrollan en las ciudades. Pérez (1995) reconoce que en principio hay *cuatro lógicas* que guían el accionar de quienes se reproducen en la ciudad: ***la lógica de la obtención de ganancias, la lógica política, la lógica de la necesidad y la lógica del conocimiento.***

Los actores que realizan procesos orientados por la ***lógica de obtención de ganancia*** en la producción de y en la ciudad son denominadas ***“unidades económicas”***. El autor diferencia *entre los que producen la ciudad y los que producen en la ciudad.*

En segundo lugar encontramos a los actores que guían sus acciones predominantemente por la ***lógica política***, quienes no se ven sometidos a la obligación de obtener ganancias económicas. Estos actores producen la ciudad *desde dos sub-lógicas diferenciadas. Por una parte en calidad de su papel representativo de la sociedad.* En segundo lugar, encontramos una lógica más particular, y se refiere a la acumulación de poder político partidario.

En tercer lugar se encuentran los actores que determinan sus acciones según lo que Pérez denomina ***la lógica de la necesidad***. Estos procesos se dan para satisfacer inmediatamente la necesidad de ciertos soportes o servicios urbanos, que se dan muchas veces en articulación con lógicas mercantiles o políticas.

Por último, Pérez reconoce un cuarto tipo de lógica que denomina la ***lógica del conocimiento***. Con esto se refiere a los distintos tipos de conocimiento (científico, técnico, ideológico); pero que *en general esta lógica se encuentra subordinada a alguna de las tres que se mencionaron previamente.*

Ubicación, Historia y Venta del Predio del Ex Batallón 141

El predio del ex Batallón 141 es un área de aproximadamente 22 hectáreas ubicado en el área pericentral de la ciudad de Córdoba.



(Imagen tomada del Estudio de Impacto Ambiental de Corporación América, Planos, C1 01)

A fines del siglo XIX fue propiedad de Miguel Crisol, luego de la crisis de 1890 la Provincia pasa tomar esos predios, haciéndose cargo de una deuda del propio Crisol. A partir de 1936 el predio pasa a ser controlado por el Ejército Nacional, funcionando allí el Batallón de Comunicaciones 141, por lo que hoy se lo conoce popularmente al predio como el “ex batallón 141”. (Informe sobre la ampliación de la propuesta del Parque de la Madre Tierra para que incluya los predios del ex Batallón 141, la actual Casa de Gobierno y el ex Instituto Pablo Pizzurno)

El predio se utiliza con fines militares hasta que en el año 1994 es cedido a la Provincia de Córdoba.



(Imagen tomada del Estudio de Impacto Ambiental de Corporación América, Capítulo 4: Proyecto Técnico, página 5)

El predio se encuentra al sudeste del Parque Sarmiento y se encuentra rodeado por los barrios: Villa Revol, Villa Revol Anexo, Barrio Jardín, Barrio Rogelio Martínez y el barrio militar Brigadier San Martín.

En el año 2007, bajo la gestión del gobernador José Manuel de la Sota, es vendido mediante la Corporación Inmobiliaria Córdoba a la Corporación América S.A. en un valor de ciento siete millones de pesos, lo que en su momento equivalía aproximadamente a treinta millones de dólares.

Sin embargo, en ese mismo año se produce un cambio de uso del suelo del mismo. En el momento de la venta el predio tenía uso como Reserva Militar; y por medio de la Ordenanza 11.400 sancionada el día 27/11/2007, presentada por el Concejal Beltrán Corvalán, pasa a ser designado como área de Reserva Verde.

Luego de la gestión municipal de Luis Juez, asume como intendente Daniel Giacomino. Giacomino asume la intendencia desde el mismo espacio político que su antecesor, pero al poco tiempo se pelean, lo que significó también la fractura en el bloque de concejales, por lo que el intendente dejó de contar con mayoría propia en el Consejo Deliberante. Esto trajo como consecuencia que durante la gestión municipal de Giacomino (2007-2011) el predio mantuviera su status de Reserva Verde.

El Convenio urbanístico del ex batallón 141 (Ordenanza 12.148)

En el año 2011 Ramón Mestre (hijo) gana las elecciones de la intendencia de la Ciudad de Córdoba; lo que traería también modificaciones en la historia del predio en cuestión. En el mes de septiembre del año 2012 se sanciona la Ordenanza 12.077 de Convenios Urbanísticos; y el primer convenio urbanístico que se realiza luego de la sanción de la Ordenanza es justamente el convenio entre la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y la Corporación América.

Los convenios urbanísticos son una herramienta de gestión que permite asignar usos del suelo y factores de ocupación de suelo distintos a los establecidos según la regulación municipal; y quien obtiene la ganancia a partir de ese cambio debe devolverle una parte de esa ganancia a la Municipalidad.

La ordenanza 12.077 tiene por objeto “regular 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 de predios ubicados en el ejido municipal de la ciudad de Córdoba” (Ord 12.077, art. 1).

¿Cómo es este caso? Lo que sucede es que el predio se encontraba tipificado desde el año 2007 según un Uso de Suelo de Reserva Verde; lo que significa que el predio estaba destinado a un uso futuro como parque urbano. Para poder desarrollar en ese predio un desarrollo urbanístico, era necesaria una modificación de la normativa vigente. Esa modificación de la normativa trae beneficios económicos al propietario del predio; por lo que esos beneficios deben ser compartidos entre el Municipio y el iniciador del proyecto.

Los entrevistados Sebastián Viqueira y Juan Pablo Quinteros consideran que tal cambio en el uso del suelo resulta violatorio del principio de no regresividad ambiental. Manifiesta Viqueira “una vez que vos generaste derechos de ese tipo, ambientales, para el conjunto de la sociedad, que puede ser declarar como reserva verde un predio vos no podés volver atrás”

Sigamos avanzando. El veintisiete de Diciembre del año 2012 se firma un Convenio Urbanístico entre la Municipalidad de Córdoba (representada por el Intendente Ramón Javier Mestre) y la Corporación América (Representada por el señor

Matías Gainza Eurnekian). En este convenio la parte iniciadora es la Corporación América S.A. Tal convenio es ratificado por el Concejo Deliberante por la Ordenanza 12.148 con fecha del 9 de Enero de 2013.

¿A qué refiere el convenio urbanístico? En primer lugar nombra las partes integrantes del acuerdo, el Municipio de la Ciudad de Córdoba y la parte iniciadora, la Corporación América S.A. Luego pasa a nombrar los ocho lotes que forman parte del predio, que sumados dan un total de 22,3 ha.

Luego describe que en ese momento ese conjunto de inmuebles no se encuentran integrados en la trama urbana “por su localización periférica, su situación de intersticios entre diferentes fraccionamientos que se sucedieron a lo largo del proceso de crecimiento urbano, su dificultad para ser urbanizadas por sus condiciones materiales o topográficas...” (Ordenanza 12.148). Es sorprendente que caracterice a la localización como “periférica”, siendo que en los informes que se presentan para la evaluación de impacto ambiental se caracteriza a la zona como “peri-central”.

A partir de ahí pasa a nombrar los intereses de la Municipalidad para con el predio, entre los que enumera:

“la incorporación al uso de suelo urbano de una importante extensión de suelo con destino a espacio verde de uso público y a la vez integrar y estructurar un sector que, en virtud de su uso militar funcionó históricamente como barrera al desarrollo del conglomerado urbano”.

Por su parte, Corporación América SA, tiene previsto desarrollar un emprendimiento de uso mixto residencial-comercial. Además propone al municipio donar el 15% del total del predio para ser destinado a espacio verde.

Se acuerda que un 50% del total del inmueble es urbanizable (con viviendas colectivas y actividades de servicio), y un 50% queda como Espacio de Uso Público (conformado un 20% para equipamiento de uso público e infraestructura, un 15% como Espacio Verde de Uso Público, y un 15% como Reserva para Parque Urbano).

Por otra parte, se determina que el monto monetario del beneficio es de \$96.702.382,00; que la iniciadora se compromete en devolver al municipio mediante la

ejecución de una planta de tratamientos de efluentes cloacales para el sector sud-este de la ciudad, además de diversas obras viales.

Como afirma Viqueira, la firma del Convenio Urbanístico es un momento clave en el proceso del ex batallón, ya que el propietario del Inmueble, la Corporación América, adquiere derechos que antes no poseía al cambiarse el uso del suelo.

Memoria Colectiva

El mismo día de la ratificación en el Concejo Deliberante del convenio Urbanístico del ex batallón, la justicia federal da lugar a una medida cautelar por la que se suspende cualquier obra en el predio ante la sospecha de que en el lugar se cometieron delitos de lesa humanidad durante el Plan Conintes (Comoción Interna del Estado) de la década de los '60. (Prorrogan cautelar del ex Batallón 141 hasta el 30 de abril- Cba24N 28/02/2013)

Esa medida cautelar es levantada en junio del año 2013, con lo que la Corporación América tiene la vía libre para seguir con el desarrollo urbanístico del proyecto Distrito Las Artes. (Sin trabas para obras en ex-Batallón 141, La Voz del Interior 18/06/2013)

A fines del año 2014, el 15 de Diciembre, el lugar es señalado haciendo mención a las características que tuvo ese lugar durante la última dictadura cívico-militar ocurrida en nuestro país. En esa ocasión, Martín Fresneda, secretario de Derechos Humanos de la Nación en ese momento, declaraba respecto al predio que "No sólo hubo gente detenida (...) si no que desde acá se decidía quiénes vivían y quiénes no vivían " (Buscan resguardar la memoria en el ex Batallón 141 y UP1, Cba24N 15/12/2014)

Si bien se realizaba esta señalización por parte de la Secretaría de Derechos Humanos de la Nación, esto no cambiaba en nada la situación para el desarrollo del proyecto distrito Las Artes.

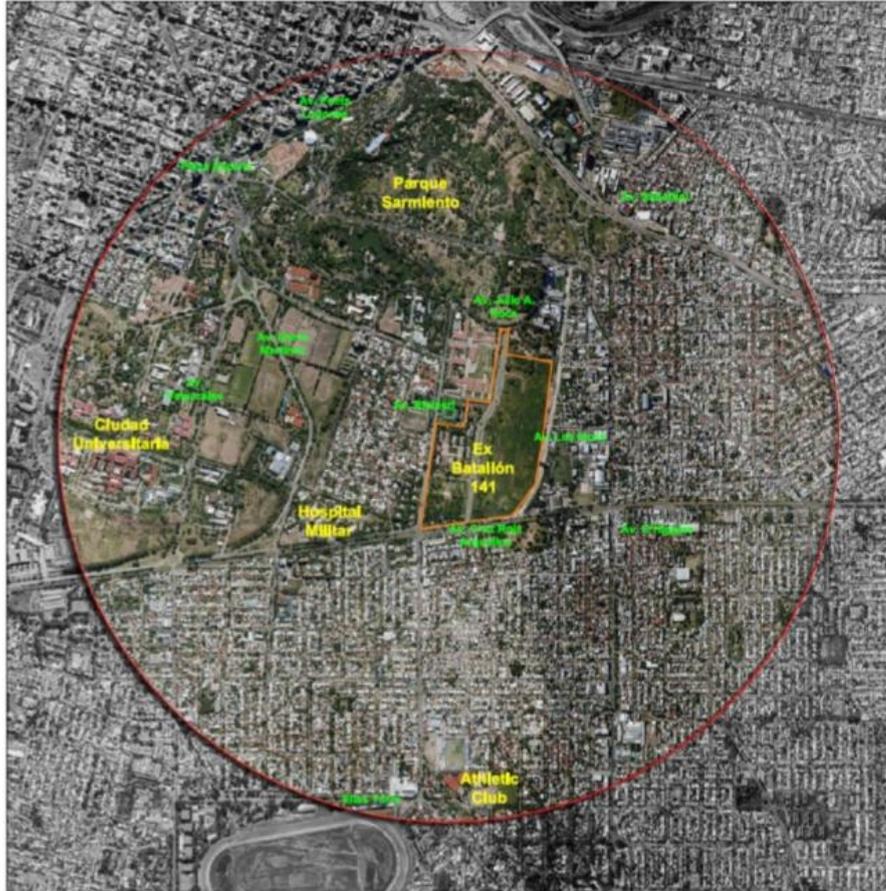


<http://www.cba24n.com.ar/content/buscan-resguardar-la-memoria-en-el-ex-batallon-141-y-up1>

Distrito Las Artes, el proyecto de la Corporación América.

Al momento de presentar el Estudio de Impacto Ambiental, la Corporación América presenta una serie de informes en los que brinda algunos detalles del Proyecto Distrito Las Artes. Veamos algunas características de la propuesta:

Según la Corporación América S.A., al tratarse de un proyecto de una importante magnitud, el radio del área de influencia directa es de 1500 metros tomando como punto central el acceso principal al predio.

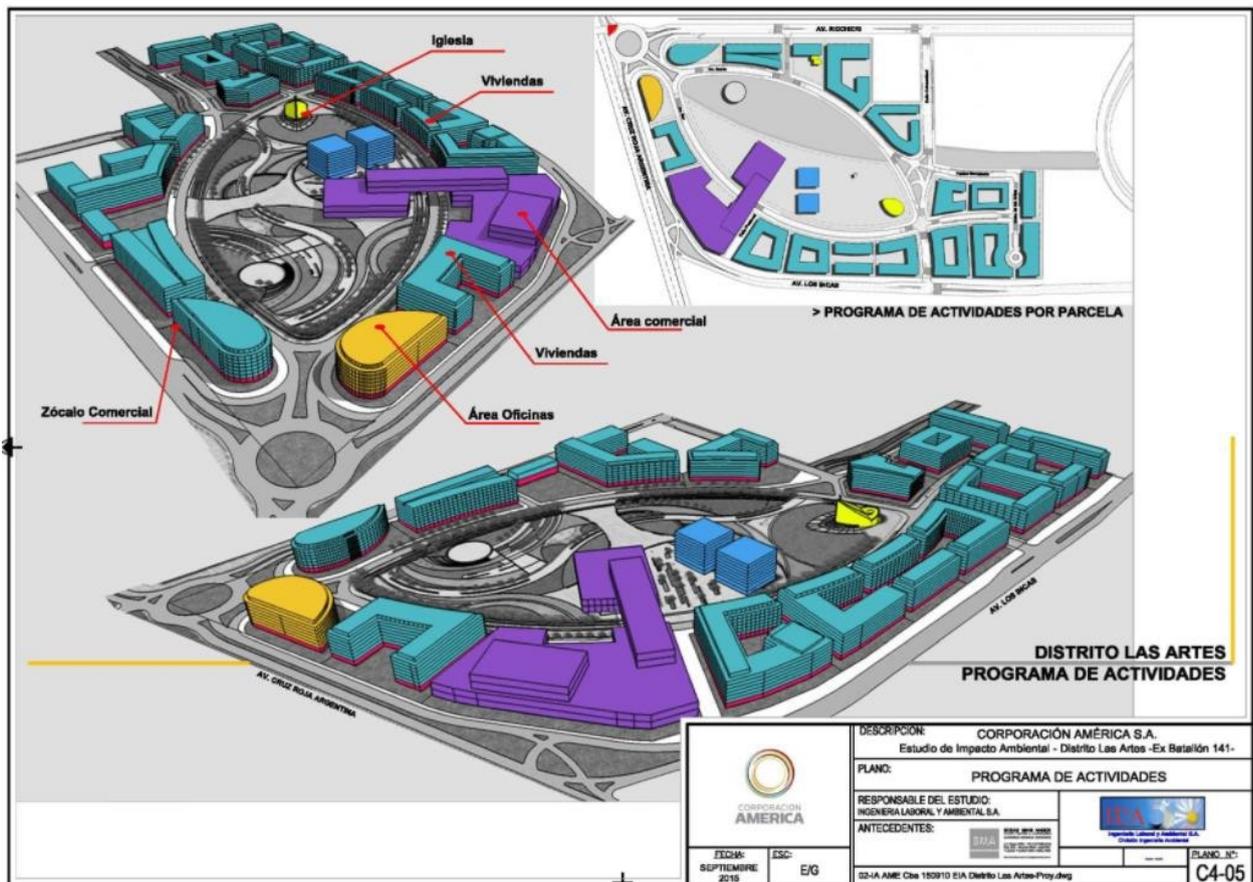


(Imagen tomada del Estudio de Impacto Ambiental de Corporación América, Capítulo 3: Descripción del Medio Físico y Social, página 8)

La Corporación América propone crear un hito urbano en el predio previamente mencionado. De esta manera propone no sólo construir áreas residenciales, sino también áreas comerciales, oficinas, restaurantes, hoteles, áreas culturales y también una capilla. (Estudio de Impacto Ambiental de Corporación América, Capítulo 4: Proyecto Técnico, página 4)

El área total del inmueble en cuestión es de 223.242,9 m²; de éste total se proyecta usar un 47,10% como espacio privado a desarrollar, y un 52,9% para espacio público (idem)

Dentro del espacio público encontramos que a Infraestructura se destinará un área de 48.992,87 m² (21,95%), a Parque público municipal se destinará un área de 35.603 m² (15,95%), y a espacio privado con uso público se destinará un área de 33.489 m² (15 %).



(Imagen tomada del Estudio de Impacto Ambiental de Corporación América, Planos, C4-05)

Para el caso de las viviendas residenciales, se proponen construir 1644 unidades de un dormitorio, 1130 de dos dormitorios, 626 de tres dormitorios, y 300 unidades de cuatro dormitorios; además se establece la alternativa de la implementación de un hotel, y en cuanto al desarrollo comercial se plantean diferentes rubros que van desde supermercados hasta desarrollos gastronómicos.

Por otra parte, se menciona que el subsuelo de las distintas unidades estará destinado a la construcción de estacionamientos públicos y privados; y además agrega que el emprendimiento tiene previsto la incorporación de establecimientos educativos (idem)



(Imagen tomada de <http://distritolasartes.com/>)

Sebastián Viqueira realiza un análisis acerca de la propuesta de edificación de la Corporación América y afirma que:

Si bien ellos dicen que va a ser abierto, cuando vos ves el dibujo, esto es un gran ovalo de edificios que cierran el espacio, no es un espacio que se abre a la ciudad, un espacio que se cierra en sí mismo. El slogan con el que lo están vendiendo que es “vivir en todo” es más que grafico en esto.

A esa concepción de “vivir en todo”, Viqueira la comenta a raíz de una entrevista que le realiza Iñigo Biain a Gustavo Ortolá Martínez (que es quien realiza la parte comercial de la Corporación América) en el programa televisivo “Un café con...”.

En tal programa televisivo, Ortolá Martínez declara que:

Yo tengo un par de metáforas. Una que es: *vivir en todo*. Y la otra que yo siempre cuento la anécdota; desde que vos estas en el restaurant ahí en el distrito las artes y querés volver tu casa, tardan más tiempo en traerte la cuenta que después el tiempo que tardas vos en llegar a tu casa. O tardas más tiempo en el ascensor, en bajar en el ascensor de tu casa a planta baja que después llegar a la oficina.



(Imagen tomada de <http://distritolasartes.com/>)

Siguiendo con el proyecto presentado por la Corporación América, luego hace referencia también a la infraestructura vial teniendo en cuenta el gran impacto que causará el mismo, y a las acciones que se ejecutarán para mitigar el mismo.

Al describir la ubicación del predio, el proyecto menciona que se ubica en un área cercana al microcentro lo que “le brinda especiales condiciones en cuanto a movilidad y conectividad con el entorno, tratándose de un área robustamente abastecida por la red vial y de transporte de la ciudad”. (idem)

Luego repasa los diseños viales que son necesarios a tener en consideración conjuntamente con el Municipio, entre los que menciona: Duplicación de calzada en Cruz Roja Argentina, inclusión de calles internas, modificación de intersecciones, entre otras.

Juan Pablo Quinteros, en la entrevista que le realizáramos, manifiesta que la cuestión vial y de los posibles problemas de tránsito que puede traer a futuro el proyecto es una de las consecuencias negativas más importantes a tener en cuenta.

El proyecto también hace referencia a los distintos servicios y realiza proyecciones de consumo. En la audiencia pública, el arquitecto David Malik de Tchava, quien se declara en contra del proyecto de la Corporación América, realiza una objeción respecto a los cálculos realizados en referencia a la provisión de servicios, ya

que manifiesta que sólo se han tenido en cuenta los futuros residentes y no los visitantes y personal que trabaje en los distintos espacios del futuro Distrito Las Artes.

El proyecto calcula un plazo de ejecución de diez años para la totalidad del proyecto, afirmando que “una vez completa la infraestructura básica del complejo, se iniciarán trabajos relacionados con la construcción civil de los diferentes módulos programados, para lo cual y en cada caso en particular se deberán completar las prestaciones oportunas a los estudios de impacto ambiental y social correspondientes” (idem)

Audiencias Públicas para otorgación de Licencia Ambiental

Es así que el próximo paso burocrático luego de la aprobación del convenio urbanístico, era la otorgación de la licencia ambiental por parte de la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Córdoba, dependiente del Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos de la Provincia de Córdoba.

La ley 10.208 de Política Ambiental Provincial de la Provincia de Córdoba, establece en su anexo I que aquellos loteos mayores a tres hectáreas forman parte de los proyectos sujetos obligatoriamente a presentación de estudio de impacto ambiental y audiencia pública.

De esta manera el 29 de abril del año 2016 se realiza una primera audiencia pública. La concurrencia a la Audiencia Pública fue ínfima, ya que no se había difundido correctamente el llamado a la misma. El legislador Juan Pablo Quinteros presentó una nota a la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático para que suspenda esa audiencia por no corresponderse la convocatoria con el espíritu de los requisitos dispuestos en la ley de Política Ambiental N 10208. (Ex Batallón 141: ordenan convocar a otra audiencia pública, La Voz del Interior 30/04/2016)

Fue así que se convocó a una Audiencia Pública Complementaria. La inscripción de oradores para la misma fue masiva, llegando a tener más de 200 inscriptos, lo que trajo como consecuencia que se tenga que realizar en dos jornadas distintas, el 14 y el 24 de junio.

El 14 de junio primero realizaron su exposición los representantes de la parte iniciadora del convenio urbanístico, es decir, los representantes de la Corporación América S.A.

En primer lugar realiza su exposición un integrante de la Corporación América, quien describe al grupo empresario como:

“una empresa de origen argentino, que ha iniciado sus emprendimientos en el área textil continuando en el área comunicaciones, luego en la portuaria y hoy tenemos diversos temas en la agenda, energía, estructura, tecnologías, aeropuertos y servicios; y este es nuestro primer proyecto presentando la marca Distrito Las Artes (...) y hemos elegido Córdoba para empezar con este nuevo emprendimiento”. (p.3)

Luego comenta los cambios que se han dado en el predio en los últimos años, comentando las ordenanzas de convenios urbanísticos, como también el estudio de Impacto Ambiental presentado, cuyos puntos más importantes fueron destacados más arriba.

Pasemos ahora a ver cómo se articulan los discursos de los no-proponentes, es decir, del resto de los ciudadanos que participan de la Audiencia Pública.

En primer lugar comencemos comentando que el día 14 de junio 56 oradores realizaron su exposición. Una primera distinción que podemos realizar es que de los 56 oradores, 36 se expresaron en contra del proyecto de la Corporación América, 19 a favor, y 1 lo hizo desde una posición neutral.

Pasemos a analizar quienes son los actores que se posicionan de una u otra manera, qué fundamentos dan a su posición, y qué sectores representan. Tener este primer mapeo nos dará luz sobre la conformación de las distintas redes de actores para el caso que estamos analizando.

En principio vamos a tomar la auto-presentación que realizan los distintos actores, para luego profundizar en algunos de ellos.

Por el lado de quienes apoyan el proyecto encontramos: docente de arquitectura, arquitectos, empresario de la construcción, persona del ámbito de la seguridad privada, propietario de inmueble en la zona del ex batallón, secretario general de la UOM, trabajador de la construcción, director ejecutivo de la CEDUC, vecinos, empresarios PyMES e un integrante del centro vecinal del barrio Cerveceros.

Por el lado de quienes se expresan en contra del proyecto encontramos: vecinos de distintos barrios cercanos al predio (Jardín, Revol Anexo) y de otros barrios de la ciudad, integrante de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba, Arquitectos, Abogados, Licenciada en Ciencia Política, Presidente e integrante del Centro Vecinal de Barrio Jardín, Legislador provincial del frente cívico (Quinteros), vecinos autoconvocados, docente de Geografía e Investigadora de CONICET, periodista, docentes. También hay dos exconsejales que se pronuncian en contra (Siciliano y Beltrán Corvalán) aunque en su discurso no se presentan directamente como ex concejales.

Entre quienes apoyan el proyecto principalmente argumentan basándose en la creación de puestos de trabajo (aproximadamente 1100), en la defensa de la propiedad privada y de la seguridad jurídica de quien había comprado, en la degradación actual del predio y la “inseguridad” de la zona, en que nunca había sido utilizado como espacio público, en la importancia de que vengan inversiones a la ciudad y la “mala imagen” que podía dar la ciudad para futuras inversiones si se rechazaba el proyecto, en la valorización de los inmuebles de la zona, en que con el proyecto nuevos barrios iban a tener cloacas, en lo costoso que sería una expropiación del predio, y en que la Corporación América venía a cubrir con las obligaciones que no cumplía la municipalidad (cloacas, urbanización y obras viales).

Entre los fundamentos de quienes estaban en contra del proyecto se advertía principalmente sobre la pérdida del último pulmón verde céntrico de la ciudad. Además se remarcaba la importancia de mantener ahí un espacio de la memoria, el colapso de los servicios en la zona (y que se vería agravado por la cantidad de personas que sumaría el proyecto), se citó numerosas veces al proyecto del “Parque de la Madre tierra”, se solicitó llamar a una consulta popular para decidir el futuro del predio, y se citó al Papa Francisco con su Laudato Si y el llamado a la casa común, es decir el medio ambiente.

Se dieron argumentos legales también; en primer lugar se mencionó que en derecho ambiental rige el principio de “progresividad ambiental” por lo que los derechos adquiridos en materia ambiental no pueden ser vueltos atrás, también como principio de “no regresividad”; todo esto teniendo en cuenta que había sido declarado como Reserva verde en el año 2007. Otro principio ambiental citado es el “precautorio”

por lo que en las cuestiones ambientales; al tener muchas veces consecuencias irreversibles, ante la duda se tiene que proteger el medio ambiente.

Refiriéndose a cuestiones de infraestructura urbana se mencionaron principalmente las cuestiones referidas a los desagües, ya que con la construcción en el predio se iba a perder la capacidad de absorción que hoy cuenta el suelo; y a los estacionamientos ya que se iba a sumar un gran caudal automovilístico.

Luego de la Audiencia Pública, el día 4 de Agosto de 2016, la Secretaría de Ambiente le otorga la licencia ambiental al proyecto urbanístico distrito las artes. Sin embargo pone algunos condicionantes; como que no se apruebe la habitabilidad en ninguno de sus edificios hasta que no se encuentren realizadas las obras de infraestructura a cargo de la Corporación América, que tienen que contar con un perito forense que acompañe todas las excavaciones que se realicen para informar en caso de que se encuentren restos humanos, y que todos los edificios que se construyan tienen que contar con cocheras subterráneas para el estacionamiento de los autos. (La Provincia marca condicionamientos a Corporación América, Cba24N 5/8/2016) <http://www.cba24n.com.ar/content/la-provincia-marca-condicionamientos-corporacion-america>

Propuestas Alternativas y escenarios futuros

Luciana Búffalo (2009) pone en cuestión acerca de cómo la ciudad (de Córdoba en este caso) se va desarrollando de acuerdo a las demandas del capital privado. En este sentido sostiene que los cambios de uso de suelo que se han dado tanto en zonas pericentrales, como periféricas, han respondido más a demandas del mercado que a la respuesta de problemáticas sociales.

Luego pasa la autora a enumerar los beneficios de los espacios verdes (beneficios ambientales, estéticos, recreación, espacios de encuentro social); al tiempo que reconoce el déficit de los mismos en nuestra ciudad.

Refiriéndose al predio del ex 141 afirma que:

lo cierto es que como estos espacios, hay otros en las áreas de mayor crecimiento de la ciudad. El estado provincial tiene posesión sobre predios sin uso a través de la Corporación Inmobiliaria Córdoba que lejos de asimilarse a la gestión pública y, en su intento de ser dinámica y gestora del desarrollo, se plantea bajo esquemas empresariales (Búffalo 2009: p.28)

Afirma por último la autora que los vacíos urbanos pueden ser utilizados para contrarrestar el déficit diagnosticado de espacios verdes públicos, como espacios de producción y reproducción socio-espacial.

Al consultarle en la entrevista a Sebastián Viqueira, cuál era la propuesta del grupo de vecinos autoconvocados, respondió que:

Primero que vuelva como bien público del estado, que ese lugar sea destinado a espacio verde, publico, cultural, recreativo. Había muchísimos proyectos particulares. Es un espacio tan grande que te da para muchas cosas, es decir no sólo lugares verdes recreativos similares a lo que puede ser el parque Sarmiento, sino también espacios culturales. (...) Se pensaron en Espacios de Memoria también.

Viqueira también se pregunta con qué criterio de urbanización se está llevando a cabo el proyecto, teniendo en cuenta que no es el objetivo del mismo solucionar los problemas de déficit habitacional de los sectores sociales con problemas de vivienda, sino que vienen a satisfacer la demanda de los empresarios desarrollistas y, en todo caso el consumo de aquella que caracterizáramos como la *nueva elite de consumidores*.

A estas conclusiones llega el entrevistado luego de analizar las propias declaraciones de Gustavo Ortolá Martínez en el programa televisivo previamente citado, en donde afirma que:

vamos a ser los más caros de córdoba, vamos a levantar los precios, le vamos a hacer un favor a todos los desarrolladores de córdoba, vamos a generar acceso de la gente con lo cual la gente va a poder acceder al producto. **Y si claro, las cosas buenas, las mejores, son un poco más caras que el resto** (...) porque realmente es un producto que no es equiparable (...). Ciudades como Córdoba no tienen muchas oportunidades de recibir inversión como este tipo de casos. (negrita nuestra)

Comentarios Finales

Buscaremos en estos comentarios finales realizar un boceto de las distintas *Redes de Actores* que se tejen en el caso de la Urbanización del predio del ex Batallón 141.

Podemos en principio diferenciar entre los actores públicos y los no-públicos para analizar sus posicionamientos. Utilizaremos como punto de partida de nuestro análisis a los posicionamientos en la Audiencia Pública, ya que es una instancia institucional en la que se cristalizan los discursos de las distintas partes.

Por el lado de quienes apoyan el proyecto, observamos que los fundamentos se encuentran casi todos ligados a cuestiones mercantiles: defensa de la propiedad privada, seguridad jurídica del propietario, importancia de las inversiones externas, valorización de los inmuebles de la zona. El otro argumento de peso es el de la creación de los puestos de trabajo, que también se pueden leer en clave mercantil, comprendiendo el mundo del “mercado del trabajo”. Hasta cuando se refieren a “lo público” también lo hacen en clave mercantil al considerar “el costo que tendría una expropiación del predio”.

En cambio, quienes se posicionan en contra del proyecto, lo hacen desde una concepción más cercana a lo que definimos como “Derecho a la Ciudad”. De este modo se articulan fundamentos ambientales (defensa del pulmón verde y principios legales ambientales), urbanísticos (cuestiones de estacionamientos y de desagües por ejemplo), gestión de los servicios públicos, reivindicación como espacio de memoria colectiva, entre otros.

Por parte del accionar público, podemos observar en principio que las distintas decisiones públicas se hayan relacionadas directamente con el desarrollo urbano mercantil más que con la concepción del “Derecho a la Ciudad”. Hay puntos importantes que nos permiten sostener esta postura. La venta del predio es uno de los puntos fundacionales; tal como analiza Búffalo la CORINCOR administra los bienes inmuebles del estado provincial desde una lógica mercantil, y el caso del predio del ex 141 no sería la excepción.

Luego, los Convenios Urbanísticos. Los mismos son una herramienta que comprende al espacio urbano como objeto de negociación para con privados que

propongan realizar intervenciones que no se encuentren permitidas por las Ordenanzas. De este modo, quienes tienen capacidad de negociación monetaria son los que definen cómo se desarrolla el espacio urbano de la ciudad.

Por contrapartida, las regulaciones que no se guían por una lógica mercantil (declaración del predio como Espacio Verde, y ley Provincial de Ambiente) son o bien derogadas como en el caso de la Ordenanza, o bien son sólo concebidas como un paso burocrático más para la obtención de los permisos para realizar los proyectos (como en el caso de la Ley de Ambiente).

Así podemos concluir que *la lógica que prima al momento de definir las transformaciones del espacio urbano en la ciudad de Córdoba es la de la lógica de la obtención de ganancias de los actores económicos que producen la ciudad* (empresarios, gremios y profesionales de la construcción), articulados con el sector público que representa los intereses de los mismos en las regulaciones que rigen.

En cambio, quienes abogan por una concepción del desarrollo urbano desde la lógica del “derecho a la ciudad”, se encuentran rezagados en la definición del desarrollo urbano y de las políticas públicas que regulan el mismo

Bibliografía

- Búffalo L. (2009) “La ciudad frente a las demandas del capital privado: el caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, en el siglo XXI”, en *Gestión y Ambiente*, vol 12, núm 1, pp 21-31, Universidad Nacional de Colombia.
- Cerrillo i Martínez (2005) “La Gobernanza Hoy: introducción”, en “La gobernanza hoy: 10 textos de referencia”, Cerrillo i Martínez Agustí Coordinador, — 1.ª ed. — Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2005.— 262 p. (Estudios Goberna) ISBN: 84-7351-239-1 - NIPO: 329-05-020-X
- Cuenya Beatriz (2016) “La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina”, *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*. Vol 21 N° 21, pp 167-194. ISSN 1666-6186
- Harvey David (2013) *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Ed. Akal. España
- Klijn Erik-Hans (2005) “Las Redes de políticas públicas, una visión de conjunto” en “La gobernanza hoy: 10 textos de referencia”, Cerrillo i Martínez Agustí Coordinador, — 1.ª ed. — Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2005.— 262 p. (Estudios Goberna) ISBN: 84-7351-239-1 - NIPO: 329-05-020-X
- Lefebvre H. (1978), *El Derecho a la Ciudad*, Ediciones Península, Barcelona
- Mayntz Renate (2005) “Nuevos desafíos de la Teoría de la Gobernanza” en “La gobernanza hoy: 10 textos de referencia”, Cerrillo i Martínez Agustí Coordinador, — 1.ª ed. — Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2005.— 262 p. (Estudios Goberna) ISBN: 84-7351-239-1 - NIPO: 329-05-020-
- Peters Guy B. y Pierre Jon (2005) “¿Por qué ahora el interés por la gobernanza?” en “La gobernanza hoy: 10 textos de referencia”, Cerrillo i Martínez Agustí Coordinador, — 1.ª ed. — Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2005.— 262 p. (Estudios Goberna) ISBN: 84-7351-239-1 - NIPO: 329-05-020-X
- Pírez Pedro (2016), “La urbanización, ¿mercancía o derecho? Una discusión para la política urbana”, en *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política*, Fernando Carrión y Jaime Erazo coordinadores, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Prats Català Joan (2005) “Modos de Gobernación de las sociedades globales” en “La gobernanza hoy: 10 textos de referencia”, Cerrillo i Martínez Agustí Coordinador, — 1.ª ed. — Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2005.— 262 p. (Estudios Goberna) ISBN: 84-7351-239-1 - NIPO: 329-05-020-X
- Segura R. (2014) “El espacio urbano y la (re) producción de desigualdades sociales. Desacoples entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en

ciudades latinoamericanas”, desigualdades.net Workin Paper Series N° 65, Berlin.

-Subirats J., Knoepfel P., Larrue C. y Varonne F. (2008), “Análisis y gestión de políticas públicas”, Editorial Ariel, Barcelona.

Sitios Web Consultados

<http://www.cba24n.com.ar/content/prorrogan-cautelar-del-ex-batallon-141-hasta-el-30-de-abril>

<http://www.lavoz.com.ar/noticias/politica/sin-trabas-para-obras-ex-batallon-141>

<http://www.cba24n.com.ar/content/buscan-resguardar-la-memoria-en-el-ex-batallon-141-y-up1>

<http://www.lavoz.com.ar/politica/ex-batallon-141-ordenan-convocar-otra-audiencia-publica>

<http://www.cba24n.com.ar/content/la-provincia-marca-condicionamientos-corporacion-america>