

#### PALABRAS CLAVE

Crecimiento urbano,  
Planificación,  
Sustentabilidad,  
Convenios urbanísticos,  
Periferia

#### KEYWORDS

Urban growth,  
Planning,  
Sustainability,  
Urban agreements,  
Periphery

#### RECIBIDO

30 DE ABRIL DE 2021

#### ACEPTADO

30 DE NOVIEMBRE DE 2021



EL CONTENIDO DE ESTE ARTÍCULO  
ESTÁ BAJO LICENCIA DE ACCESO  
ABIERTO CC BY-NC-ND 2.5 AR

## LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y LA EXTENSIÓN DEL CRECIMIENTO EN CLAVE DE SUSTENTABILIDAD URBANA

*URBAN AGREEMENTS AND THE EXTENSION OF  
GROWTH IN TERMS OF URBAN SUSTAINABILITY*

#### > MARÍA CECILIA MARENGO

Universidad Nacional de Córdoba  
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño  
Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat

#### > CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (NORMAS APA):

Marengo, M. C. (Noviembre 2021 - Abril 2022). Los convenios urbanísticos y la extensión del crecimiento en clave de sustentabilidad urbana. [Archivo PDF]. *AREA*, 28(1), pp. 1-15. Recuperado de [https://www.area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA2801/2801\\_marengo.pdf](https://www.area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA2801/2801_marengo.pdf)

## RESUMEN

En el contexto de la urbanización neoliberal, el artículo analiza los efectos de la aplicación de una herramienta para facilitar operaciones de desarrollo urbano: los convenios urbanísticos. A diferencia de lo observado en períodos anteriores, este instrumento promueve un mayor protagonismo de las iniciativas desarrolladas por el mercado a través de asociaciones público-privadas. El trabajo tiene por objetivo entender las relaciones entre la planificación (regulaciones urbanísticas) y la producción del hábitat en las nuevas áreas residenciales periféricas y discutir aspectos sobre el crecimiento por extensión. Se analizan los proyectos gestionados en el período 2012-2019 en el Municipio de Córdoba, Argentina. Los resultados aportan reflexiones para pensar en términos de sustentabilidad, los efectos derivados del actual contexto de mercantilización en el desarrollo urbano, en los territorios de borde.

## ABSTRACT

*In the context of neoliberal urbanization, the article analyses the effects of the application of a tool to facilitate urban development operations: urban agreements. Unlike what was observed in previous periods, this instrument promotes a greater role for the initiatives developed by the market through public-private partnerships. The objective of the article is to understand the relationships between planning (urban regulations) and habitat production in the new peripheral residential areas and to discuss aspects about the sustainability of growth by extension. The projects managed in the 2012-2019 period in the Municipality of Córdoba, Argentina are analysed. The results provide reflections to think in terms of sustainability, the effects derived from the current context of commercialization in urban development, in the border territories.*

### > ACERCA DE LA AUTORA

MARÍA CECILIA MARENGO. Doctora por la Universidad Tecnológica de Delft, Países Bajos. Arquitecta por la Universidad Nacional de Córdoba (UNC). Profesora Titular de la UNC. Investigadora independiente del Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina.

Directora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (INVIHAB) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD-UNC), grupo vinculado al Instituto de Humanidades CONICET.  
<https://orcid.org/0000-0001-5670-5390>  
✉ [<mcmarengo@unc.edu.ar>](mailto:mcmarengo@unc.edu.ar)

## Introducción<sup>1</sup>

Una característica de la urbanización actual es la magnitud relevante de los procesos de extensión del crecimiento urbano respecto al anterior período de industrialización. La consolidación de una lógica mercantil en el desarrollo urbano se vincula con los arreglos institucionales impulsados por los gobiernos desde finales del siglo XX, en contextos de recurrentes crisis y ajuste estructural, y con una mayor apertura de actores sociales en la producción del hábitat edificado.

El agotamiento de la capacidad de los gobiernos locales de realizar acciones directas en la ciudad, por el desfinanciamiento de las administraciones, va de la mano con la promoción de nuevos marcos normativos de actuación y con la apertura a la participación de agentes privados, tanto en la urbanización de nuevos territorios en los bordes urbanos, como en la densificación de áreas peri-centrales en las principales ciudades en América Latina, donde nuevas funciones recreativas, comerciales, de servicios y residenciales reemplazan usos industriales obsoletos.

A partir de 2012, y en el contexto de la orientación neoliberal dominante, el Gobierno de la Ciudad de Córdoba sancionó una nueva herramienta de planificación: la Ordenanza N° 12077 (2012) de Convenios Urbanísticos. La misma prevé la posibilidad de canalizar las iniciativas privadas a través de acuerdos entre los desarrollistas y el municipio, quienes pueden solicitar cambios de uso del suelo o excepciones al perfil edilicio previamente establecido para obtener mayor edificabilidad, aportando como contraprestación beneficios colectivos que se vuelcan al desarrollo urbano. En la formulación teórica, el instrumento se vislumbra como una herramienta de planificación con potencialidad para la recuperación de las plusvalías derivadas del crecimiento, aportando en términos de sustentabilidad económica, en un contexto donde las administraciones locales disponen de acotados recursos para volcar a la obra pública; propicia, además, la participación de agentes privados en el desarrollo de nuevas áreas en la ciudad. La aplicación de este instrumento también ha desencadenado procesos de gestión empresarial y operaciones de gran escala que transforman significativamente los bordes y extienden los límites del suelo urbanizable. Interrogar los efectos en la sustentabilidad del crecimiento es motivo de análisis del presente trabajo.

## Crecimiento urbano y sustentabilidad en el contexto de urbanización neoliberal

Numerosas investigaciones coinciden en señalar que el proceso de crecimiento se asocia con nuevas morfologías, de mayor envergadura, derivadas de las transformaciones espaciales surgidas en el contexto de políticas neoliberales (Brenner, 2013, de Mattos, 2016). Se mencionan los conceptos de urbanización regional extendida (Brenner, 2013), metropolización extendida (de Mattos, 2010) y urbanización difusa (Indovina, 2004), para señalar no solo un cambio de escala en el proceso de extensión física del crecimiento sino, además, nuevas situaciones en los bordes de la ciudad y una mayor indefinición en los límites entre lo rural y lo residencial. Las transformaciones de las últimas décadas están vinculadas a los cambios en el desarrollo capitalista, y se producen bajo el impacto de la financiarización y mercantilización de los procesos que tienen lugar en el territorio (de Mattos, 2016).

Uno de los principales rasgos señalados, es la “desestructuración y reestructuración [de la ciudad y sus espacios] que se expanden en forma ilimitada” (de Mattos, 2016, p. 26) asociados a las oportunidades de reproducción del capital en el contexto urbano.

Con el concepto de *destrucción creativa*, David Harvey, (1989) expresa el carácter dinámico y creativamente destructivo del fenómeno urbano bajo el orden capitalista, señalando las recurrentes crisis y reorganizaciones en los espacios de circulación del capital. Neil Brenner (2013) menciona que una característica de este proceso es que “las relaciones socioespaciales contradictorias del capitalismo [...] se territorializan [...] y al mismo tiempo se generalizan” (p. 50). Desde esa perspectiva, el autor invita a comprender los patrones de urbanización emergentes en contextos determinados, específicos y los procesos socioespaciales vinculados a las condiciones que permiten su producción. Ello implica investigar sobre los contextos en el cual las cosas ocurren, que están vinculados con los arreglos institucionales particulares en un determinado lugar, lo que menciona como carácter geográficamente variable de la urbanización neoliberal. Por otra parte, Harvey (1989) señala que las características de transformación urbana están sujetas a la lógica capitalista y son una consecuencia las políticas de gestión empresarial, la constitución de alianzas

1. Investigación bajo dirección de la autora, financiada por la SECyT-UNC y CONICET- Argentina, “Transformaciones urbanas y políticas públicas. La producción del espacio residencial periférico: agentes y prácticas”, y PIP 2017 CONICET; PICT 2018-3792. “Transformaciones urbanas y políticas públicas habitacionales”.

estratégicas entre los sectores público y privado, para que las ciudades compitan en el mercado global combinando recursos privados y conocimientos especializados, con las capacidades gubernamentales locales. Diversos estudios han abordado la relación entre pautas operativas de urbanización y convenios urbanísticos en la región y el país; tal es el caso de Virginia García (2019) en Uruguay, y los casos argentinos de Beatriz Cuenya y Sonia Pupareli (2006) en la ciudad de Rosario, o Antonio Conti et al. (2017) en localidades de la provincia de Buenos Aires. En Argentina, desde la última década del siglo XX, las políticas urbanas sujetas a las consecuencias de los cambios en los paradigmas buscan promover acciones en el territorio para atraer inversiones en el marco de una economía globalizada. El desafío de hacer ciudades más atractivas es la meta que guía los consensos de planificación estratégica, conjuntamente con los objetivos de incrementar la competitividad y productividad. La reestructuración que se produce en los espacios metropolitanos asociada a las mejoras en la accesibilidad urbano-regional y la localización de inversiones privadas en la periferia de las ciudades, introducen cambios significativos en las dinámicas territoriales. Esta situación, configura un nuevo escenario de gran complejidad desde la perspectiva de la planificación territorial y plantea como interrogantes, en qué medida las políticas urbanas emergentes, dan respuesta al doble desafío de transformar las ciudades para albergar al sector internacionalizado de la economía y al mismo tiempo, atender la sustentabilidad del crecimiento promoviendo un entorno territorialmente equitativo, para reducir las desigualdades socioespaciales. Hacia fines de la primera década del siglo XXI, a las lógicas regulatorias redistributivas que habían caracterizado la planificación de base normativa de ordenamiento de usos del suelo en el período de industrialización, se suman otras lógicas más competitivas que imprimen nuevos sentidos y orientaciones en los procesos de planificación y buscan desde un enfoque proactivo, impulsar el dinamismo económico<sup>2</sup>. Con la consolidación de la lógica mercantil en el desarrollo urbano, se producen nuevos arreglos institucionales para promover inversiones privadas en proyectos de infraestructura y urbanizaciones residenciales con efectos en la sustentabilidad del crecimiento. En trabajos anteriores (Marengo y Lemma, 2017; Marengo 2015) se abordó el proceso de crecimiento en la ciudad de Córdoba,

Argentina, en el período 1991-2010, alertando sobre la evolución del área urbanizable hacia un patrón de ocupación disperso y extendido, acompañado por una reducción en las densidades poblacionales y edilicias. El efecto más significativo que se derivaba de este proceso es el decaimiento y empobrecimiento de la ciudad consolidada, su aislamiento y el aumento de la segregación social. La migración suburbana implica no solo la movilidad de los sectores de más alto ingreso (inclusive hacia otros municipios o localidades) sino también una reducción de la demanda en los niveles de servicios y equipamientos que se localizan en la ciudad consolidada. De continuar esta dinámica de crecimiento, el problema que enfrenta el desarrollo urbano es cómo garantizar que sea sustentable, teniendo presente que la extensión física se asocia a la reducción de las densidades y a la menor capacidad del sistema público para garantizar la provisión de servicios e infraestructura urbana, en un contexto donde se incrementan las condiciones de pobreza. En este trabajo, se busca dar cuenta de la implementación de un nuevo instrumento de planificación: los convenios urbanísticos, a la vez que se cuestionan sus efectos en la extensión del área urbanizable y los impactos en términos de sustentabilidad urbana, reflexionando en sus efectos económicos, físicos, de participación y ambientales.

## Instrumentos legales para la articulación público-privada en el desarrollo urbano

En el año 2005 en Argentina y en consonancia con la necesidad de promover la participación de inversiones privadas en el desarrollo de proyectos de infraestructura, el Poder Ejecutivo Nacional sanciona el Decreto 966/2005 de Régimen Nacional de Iniciativa Privada. La intención de la legislación fue propiciar arreglos institucionales más ágiles para la canalización de las iniciativas, explícitamente lograr una oferta más amplia de proyectos y servicios, y encuadrar jurídicamente la intervención de proyectos privados en obras públicas y desarrollos urbanísticos. En los considerandos, se menciona explícitamente que las distintas jurisdicciones del Poder Ejecutivo Nacional deben promover la participación en el desarrollo de la infraestructura económica y social del país. Para ello, se revisan los procedimientos dispuestos en

2. Cuenya (2019) menciona que unos de los debates pendientes es analizar cuanto de la plusvalía generada ha sido posible de recuperar a través del modelo de gestión público-privada, se trata de una aproximación económica necesaria, sin embargo, excede los alcances de la presente contribución.



la normativa vigente y se crea una comisión de desarrollo de iniciativas que brinda un marco legal para la recepción y evaluación de propuestas. Se define un mecanismo de incentivos y privilegios en beneficio del autor de la iniciativa, que reconozca el esfuerzo, los recursos empleados y represente un verdadero estímulo para la generación de ideas. Finalmente, como plantea Miriam Liborio (2019), se continúa argumentando en favor de la modernización del Estado, tal como se proponía en la década del noventa, a efecto de favorecer y promover el accionar privado en el desarrollo urbano. Como se mencionó anteriormente, en el 2012, se sanciona la Ordenanza 12077 que regula los Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo en predios ubicados en el ejido municipal. Hasta ese momento, la principal modificación en el cuerpo normativo que lo regulaba había sido la sanción de la Ordenanza de Urbanizaciones Residenciales Especiales<sup>3</sup> (URE) de 1991, que habilitó la localización de desarrollos residenciales cerrados y de gran escala destinados a grupos de altos

ingresos, por fuera del límite urbanizable previamente definido, en la década anterior. La Ordenanza de Convenios Urbanísticos, describe en el artículo 2, los objetivos de:

- > favorecer el desarrollo urbano impulsando la inversión privada y brindando herramientas para la intervención de los actores privados en el proceso de urbanización;
- > facilitar la gestión coproducida (público/privada) en el desarrollo urbano;
- > impulsar la transformación de áreas con mayor rapidez y menor afectación de recursos públicos, en una orientación que favorece las iniciativas de una gestión urbana empresarial.

Posteriormente, en 2006 se establecieron restricciones de localización para este tipo de propuestas, dentro del ejido municipal<sup>4</sup> (Figura 1).

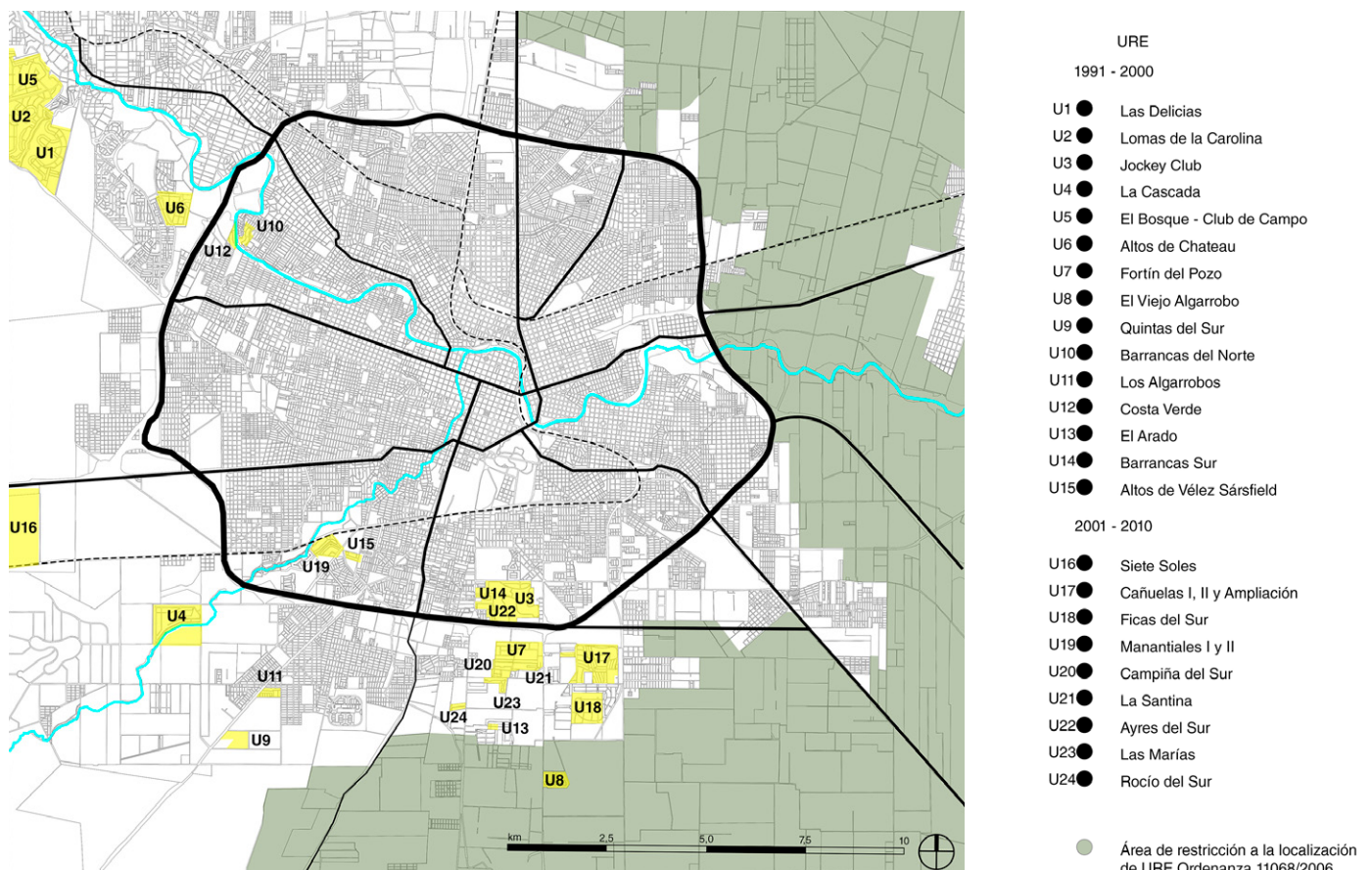
En el artículo 3, menciona que la concertación se inicia a partir del interés del privado de modificar las condiciones de fraccionamiento, uso u ocupación del suelo, que afectan una determinada parcela y que dicho cambio supone un beneficio para el privado que es (en parte) compartido con el municipio.

3. Ordenanza N° 8606 (1991) de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE), da respuesta a las demandas de los grupos empresariales y desarrollistas, posibilitando un modelo de urbanización que amplía las posibilidades de localización, incrementa el consumo de suelo por habitante y segmenta la oferta inmobiliaria destinada a un sector de población de altos y muy altos ingresos.
4. Por Ordenanza N° 11068 (2006), se limitó la posibilidad que las URE no tuvieran restricciones de localización.

**Figura 1**

Localización de UREs en la planta urbana y límites a su extensión dentro del ejido municipal.

Fuente: elaborado por la autora con datos de la Municipalidad de Córdoba.



En el artículo 5, establece que la aprobación de los convenios se realiza entre el intendente y las personas físicas o jurídicas, y que posteriormente se aprueban *ad referendum* del Concejo Deliberante, quien puede solicitar aclaraciones pertinentes.

En el artículo 7, se exige la adecuación de las intervenciones urbanísticas al ordenamiento territorial, a las condiciones de uso y la ocupación del suelo según las normas vigentes, y en relación con las obras, los planes y los programas urbanísticos del municipio. En este artículo se puede leer la voluntad que la intervención propuesta, se adapte al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad (en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público).

En los artículos 8 y siguientes, se aborda el mecanismo de recuperación de las plusvalías generadas a partir de la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso u ocupación del suelo que surgen de lo conveniado.

## Los convenios urbanísticos implementados en Córdoba (2012-2019)

### Localización urbana

La ciudad de Córdoba, segunda en términos poblacionales de Argentina, cuenta con 1.329.604 habitantes según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010. La población proyectada para el 2020, según el INDEC, era de 1.453.684 habitantes<sup>5</sup>.

El ejido municipal, que se corresponde con el Departamento Capital de la provincia

homónima, tiene una superficie de 57 ha y corresponde a un cuadrado de 24 km de lado, destinadas a usos urbanos y rurales. En estudios anteriores (Marengo, 2015) se determinaba que, en el año 2010, el perímetro urbanizado en el municipio ascendía a 26.391 ha, de las cuales 2.419 revestían como suelo vacante. Desde la sanción de la Ordenanza de Convenios Urbanísticos en 2012, se contabilizan 75 iniciativas impulsadas por el sector privado, de las cuales 28 cuentan con ordenanza de aprobación y 47 han sido solicitadas o están en trámite (Tabla 1)<sup>6</sup>. De este universo de estudio, se focaliza el análisis en los convenios aprobados localizados en la periferia urbana. Según se detalla en la Tabla 1, 21 casos reúnen esta condición. Los restantes no se consideran en este análisis, dado que se localizan en sectores consolidados del tejido urbano y se asocian con grandes proyectos de verticalización de viviendas en altura. Las 21 iniciativas que se localizan en los bordes implican: la extensión/incorporación de nuevo suelo urbanizable en el 57,42% de casos (12 iniciativas) y cambios en las condiciones de ocupación (consolidación del tejido) dentro del área urbanizable con uso residencial existente, en el 42,58% de casos (nueve iniciativas). Se observa que la localización de las urbanizaciones aprobadas por convenio se distribuye en la estructura urbana con una clara prevalencia hacia el sur y suroeste del ejido municipal. En este sector se localizan las iniciativas de mayor escala, asociadas a la disponibilidad de suelo urbanizable para uso residencial,

- Esta proyección del INDEC considera una tasa de crecimiento poblacional de 8,06% muy superior a la tasa del período 2001-2010 de 3,6%, dato que necesita ser corroborado cuando se realice el próximo censo.
- La metodología de investigación se basa en el relevamiento de los convenios urbanísticos, emplea aerofotografías obtenidas a través del programa Google Earth y fuentes de información relevadas en el Municipio de Córdoba. Se incorpora información digital que abarca toda la ciudad, y luego se focaliza en los sectores periféricos. Se consultaron los planos digitales elaborados por la Dirección de Urbanismo, para identificar las intervenciones y se relevaron las ordenanzas municipales referidas a los convenios aprobados en el período de estudio.

Tabla 1. Iniciativas y localización conforme a la Ordenanza N° 12077

INICIATIVAS		TOTAL		
Presentadas		75		
Aprobadas por ordenanza		28		
Aprobadas y localizadas en los bordes urbanos		21		

Localización en los bordes (21 iniciativas)	Ubicación (según Figura 2)	Extensión de nuevo suelo (cantidad)	Ubicación (según Figura 2)	Cambio en condiciones de ocupación-consolidación (cantidad)
Norte	1, 2	2	-	-
Noroeste	-	-	3	1
Este	-	-	4,5	2
Suroeste	6, 7, 8, 9, 10, 11	6	-	-
Sur	17, 18, 19	3	12, 13, 14, 15, 16, 20	6
Sureste	21	1	-	-
<b>TOTAL 21</b>	-	<b>12</b>	-	<b>9</b>

Fuente: elaborado por la autora con datos de la Municipalidad de Córdoba (2019).

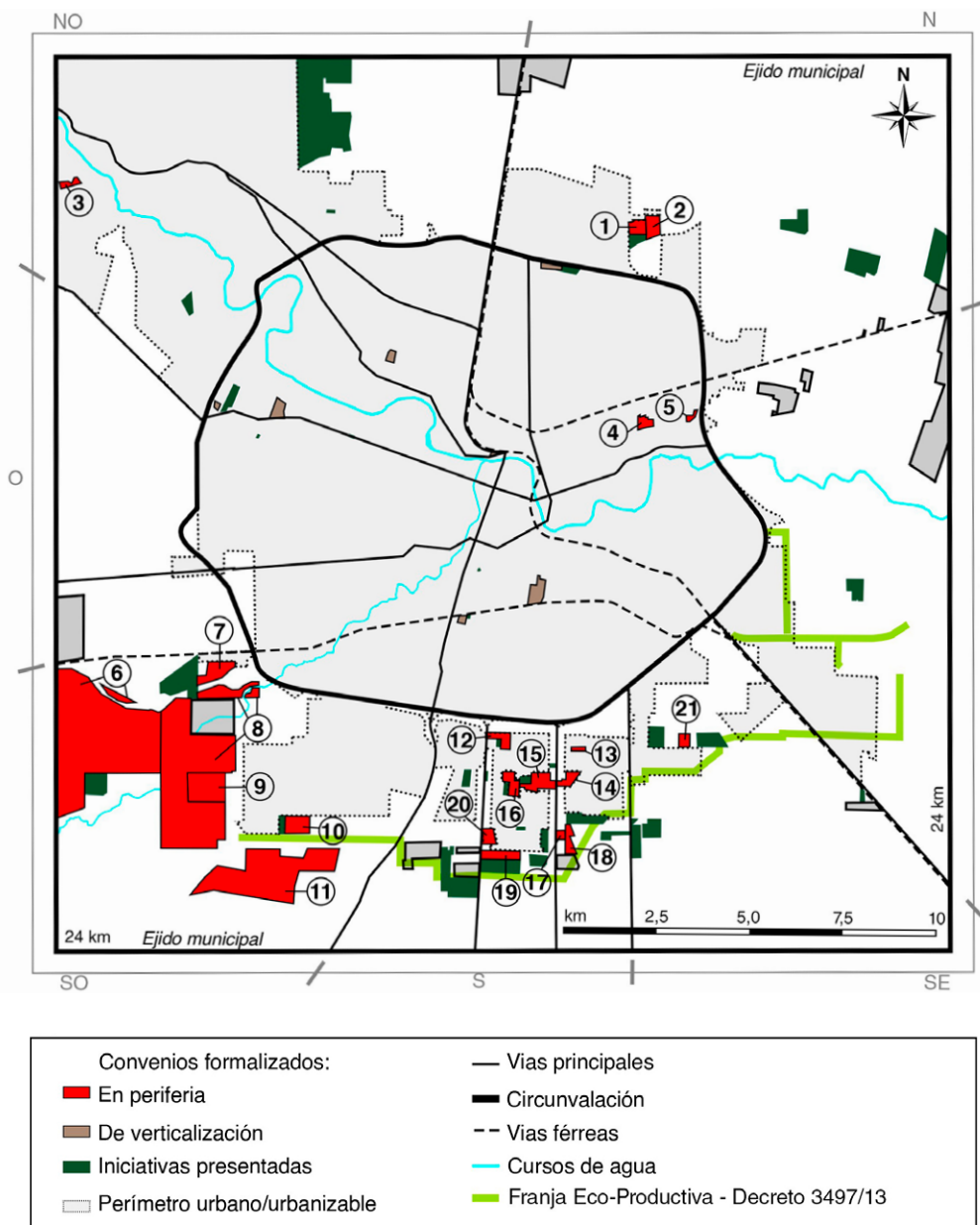
comparativamente con otros sectores del ejido urbano donde se localizan usos industriales o actividades agrícolas. La proximidad de urbanizaciones residenciales especiales, surgidas en la última década en ese sector de la ciudad, marcan una tendencia de desarrollo de emprendimientos residenciales cerrados por parte del mercado inmobiliario (Figura 2).

### Las condiciones de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo

Para entender los efectos de la urbanización empresarial en el crecimiento urbano, se describen en primer término las condiciones de planificación vigentes en la ciudad de Córdoba. El desarrollo urbano, se rige por las ordenanzas 8060/85 (1985)

de fraccionamiento de tierras, 8256/86 (1986) de ocupación del suelo y 8133/85 (1985) de usos del suelo<sup>7</sup> y la ordenanza 8606/91 (1991) de urbanizaciones residenciales especiales (URE).

- > La Ordenanza N° 8060, fija las dimensiones mínimas de fraccionamiento de las parcelas (frente y superficie) estableciendo 12 zonas en el ejido urbano. Las zonas 1 a 6 son para urbanización residencial, la Zona 7 es mixta (para industria y planes de vivienda), la Zona 8 es mixta (para industria y uso rural); las zonas 9 a 11 son de uso rural y la Zona 12 (originariamente rural, que luego habilita el uso residencial). Las dimensiones de las parcelas de uso residencial varían entre un mínimo



**Figura 2**

Convenios formalizados e iniciativas (período 2012-2019) conforme a la Ordenanza N° 12077. Fuente: elaborado por la autora con datos de la Municipalidad de Córdoba (2019).

- 7. La Ordenanza N° 8133 define los usos del suelo industrial y asimilable, distritos catastrales y zonas, identificando las áreas institucionales, de reserva verde, de reserva militar, y determinando el tipo de actividades industriales según zonas y superficies máximas admitidas.

de 250 m<sup>2</sup> a un máximo de 800 m<sup>2</sup>, las de uso industrial entre 1.250 m<sup>2</sup> (Zona 7) a 2.500 m<sup>2</sup> (Zona 8) y las fracciones rurales entre 5 mil m<sup>2</sup> (zonas 8 y 9) a y 10 mil m<sup>2</sup> (Zona 10) y 30 mil m<sup>2</sup> (Zona 11), y en la Zona 12 que se admite el uso residencial en lotes amplios de 1.350 m<sup>2</sup>.

- > La Ordenanza N° 8606 establece que la superficie de parcelas será de 1.000 m<sup>2</sup> en urbanizaciones localizadas dentro del perímetro de avenida de circunvalación y de 1.500 m<sup>2</sup> fuera del mismo<sup>8</sup>.

En la Tabla 2, se resumen las condiciones de parcelamiento vigentes en las zonas 8, 9, 11, 12 y URE que corresponden a la afectación normativa de los predios anteriores a la aprobación de los convenios; y las de las zonas 2, 3, 5 y 7 que corresponden a la nueva normativa que rige una vez que se formalizan los convenios urbanísticos. En el primer caso se trata de parcelas rurales, industriales, o residenciales de grandes dimensiones que luego de efectuado el convenio, tendrán la posibilidad de fraccionar el suelo en parcelas de menores superficies, como en las zonas 2, 3, 5 y 7. La modificación implica un cambio de zona (y en algunos casos de usos del suelo) y asociado a ello, de las condiciones de fraccionamiento iniciales hacia parcelas de menores dimensiones.

La Ordenanza N° 8256 de ocupación del suelo, establece el carácter urbanístico de las diferentes zonas, y los factores de ocupación, edificación y el número máximo de unidades de vivienda por parcela. A los efectos del presente análisis interesa describir las condiciones urbanísticas de las zonas L, N, N1 y URE que corresponden a la afectación normativa los predios anteriores a la formalización de los convenios (Figura 3, en la página siguiente) y de las zonas G1, J1 y H1 que resultan de los cambios una vez aprobados los mismos (Tabla 3, en la página siguiente). De la lectura de la Tabla 3, se evidencia que las formas de ocupación residencial previstas en la norma revisten diferente intensidad de uso y de ocupación (cantidad de viviendas por parcelas) atendiendo a las condiciones urbanísticas que se buscan promover en el patrón de uso residencial (extensión, consolidación, urbanización parque) en las diferentes zonas del ejido urbano, según se muestra en la Figura 3. El Departamento Técnico del Municipio, conjuntamente con los iniciadores, son quienes establecen las condiciones urbanísticas de fraccionamiento y ocupación en el proceso de concertación, el diseño de los espacios verdes públicos y el trazado de la red vial, en base a las condiciones particulares de cada parcela.

**Tabla 2. Dimensiones de parcelamiento por zonas**

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO (ORD. 8060/86 - 8606/91) Condiciones de parcelamiento mínimo por zonas		
Zonas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Frente (m)
8	2.500 industrial 5.000 rural	25,00 50,00
9	5.000 rural	50,00
11	30.000 rural	50,00
12	1.350 residencial	23,75
URE	1.000 dentro circunvalación 1.500 fuera de circunvalación	20,00 25,00
2	250	12,00
3	250 en planes vivienda 360 urbanización	10,00 12,00
5	300 en planes vivienda 600 urbanización	12,00 15,00
7	250 en planes de vivienda 360 en planes vivienda 1250 industrial	10,00 12,00 25,00

Fuente: Ordenanza N° 8060 y Ordenanza N° 8606. Municipalidad de Córdoba (2019).

- Inicialmente no tenían condicionantes de localización, posteriormente (Ordenanza N° 11068) se limita su localización, no pudiendo ubicarse en zona M, L o N (de actividades peligrosas, industriales o rurales s/Ordenanza N° 8256, Figura 1).

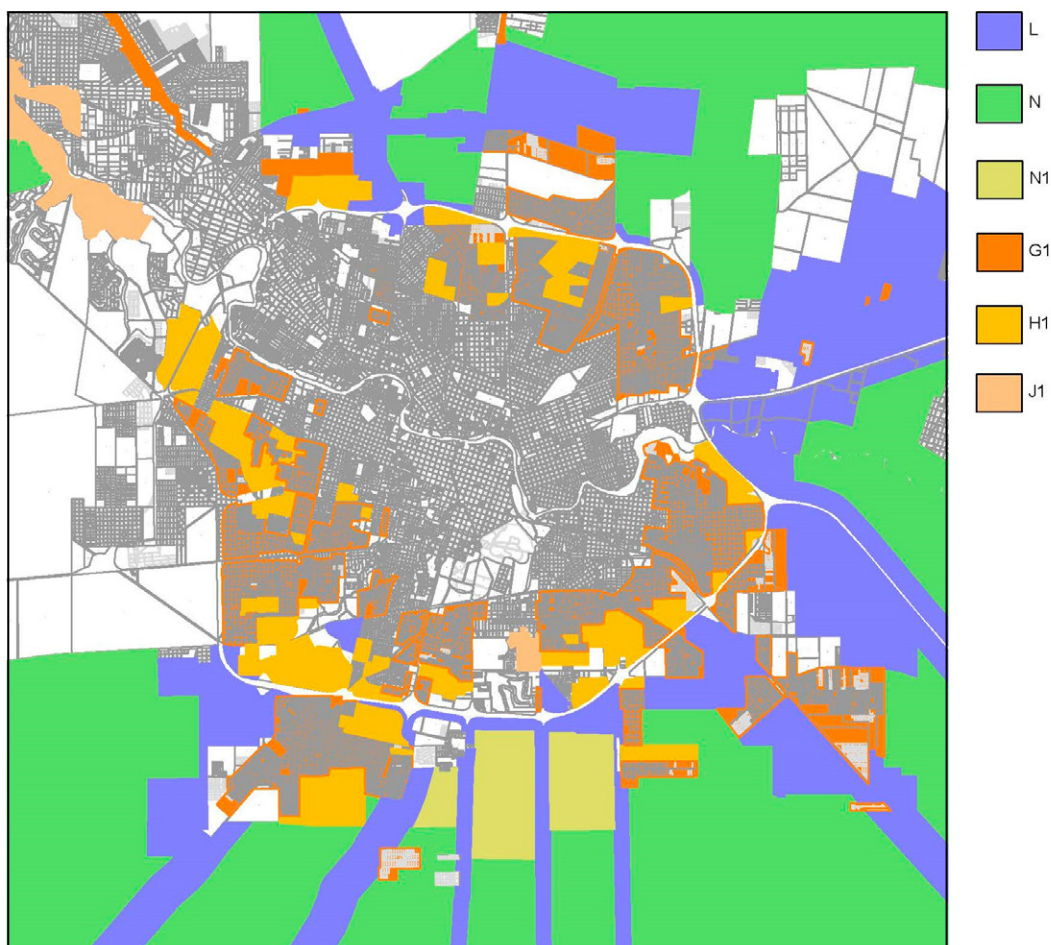


**Tabla 3. Condiciones urbanísticas por zonas**

ZONAS	OCUPACION DEL SUELO CONDICIONES URBANÍSTICAS (ORDENANZA N° 8256/86 Y 8606/91)	NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR PARCELA
L	Ubicación periférica, destinada al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda.	1 cada 1.000 m <sup>2</sup> y de carácter accesorio.
N	Ubicación periférica, de usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia. La vivienda individual está sujeta a estricto control del número de unidades.	Uso rural: 1 por parcela (y 1 accesorio). Uso industrial: 1.
N1	Ubicación periférica de carácter mixto: rural-residencial. Extensión de la urbanización de baja densidad con uso residencial con vivienda individual exclusivamente, sujeta a control del número de unidades y usos rurales compatibles con el uso residencial y actividades industriales permitidas por normas en vigencia.	Uso residencial o rural: 1 por parcela (más 1 accesorio). Uso industrial: 1 cada 1.000 m <sup>2</sup> .
URE	Urbanización cerrada respecto al entorno destinada al uso residencial que constituye un todo inseparable, con superficies destinadas a prácticas deportivas, recreativas y sociales, con accesos controlados y perímetro cerrado*.	1 por parcela y otra accesorio.
G1	Ubicación periférica, destinada a consolidarse básicamente con uso diferencial de baja densidad, vivienda individual y/o agrupada donde se alienta la ocupación de espacios libres ya urbanizados, mediante planes de vivienda colectiva con intensidades de edificación diferenciadas y formas de ocupación armónicas con el entorno.	Dos viviendas en 250 m <sup>2</sup> y se incrementa hasta 10 viviendas en 1.210 m <sup>2</sup> , y 1 vivienda cada 120 m <sup>2</sup> .
H1	Ubicación periférica, destinada a extender la urbanización con un uso residencial de mediana densidad, vivienda individual, individual agrupada y colectiva, donde se alienta la localización de planes a través de intensidades de edificación diferenciada, mayor número de unidades por parcelas y formas variadas de ocupación.	Dos viviendas en 250 m <sup>2</sup> y se incrementa hasta 10 viviendas en 1.210 m <sup>2</sup> , y 1 vivienda cada 120 m <sup>2</sup> . Permite planes de vivienda Individual, agrupada y colectiva.
J1	Zona de Urbanización Parque, destinada a la consolidación y extensión de la urbanización con uso residencial de baja densidad, en vivienda individual o agrupada.	1 vivienda por parcela.

\* Ordenanza N° 8606/91 y modificatorias.

Fuente: Ordenanza N° 8256, Capítulo IV Disposiciones relativas a zonas y Ordenanza N° 8606. Municipalidad de Córdoba (2019).



**Figura 3**

Zonas y condiciones urbanísticas contempladas en la Ordenanza N° 8256 previas a la aprobación de los convenios. Fuente: elaborado por la autora con datos de la Municipalidad de Córdoba (2019).

## Condiciones urbanísticas derivadas de la aplicación de convenios

El dato más significativo es que, a partir de la aprobación de la Ordenanza N° 12077 (2012), toda anexión de suelo urbanizable se realiza a través de este instrumento. Esto marca una modificación significativa respecto al período anterior donde los cambios del uso del suelo se aprobaban sin que existiera el requerimiento de una contraprestación para devolver al municipio parte de la plusvalía generada. Por ejemplo, el caso del Estado cuando materializaba planes de vivienda social, lo hacía en suelo rural y gestionaba un cambio de patrón. De esta manera se extendían nuevas urbanizaciones desvinculadas del tejido consolidado, con los consecuentes costos en

la extensión de los servicios –el transporte público o la recolección de residuos– para el conjunto de la sociedad.

En el período 2012-2019 el área sujeta a convenios asciende a 1.902,57 ha, componiéndose de:

1. predios que extienden el área urbanizada con uso residencial, afecta a 1.797 ha, ya sea que se trate de parcelas previamente rurales o industriales como en zonas L, N y N1;
2. predios donde se promueve la intensificación en el uso y ocupación, reduciendo el parcelamiento de lotes respecto a la afectación normativa inicial. Afectan parcelas ubicadas dentro del perímetro urbanizado, en una superficie de 105,45 ha (Tabla 4).

Tabla 4. Convenios urbanísticos, localización y síntesis de transformaciones normativas

LOCALIZACIÓN	#	INICIADOR	AFECTACIÓN NORMATIVA DEL PREDIO	BENEFICIOS POR CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO, USO OCUPACIÓN	MODIFICACIONES NORMATIVAS	ÁREA SUJETA A CONVENIO (ha)
Norte	1	Cooperativa de vivienda	Zona N - Zona 9 Parcela de 5.000 m <sup>2</sup> con frente mínimo de 50 m.	Zona G1 - Zona 3 Fraccionamiento de lote de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m para plan de vivienda.	Extensión de suelo. De rural a residencial.	11,302
	2	Fideicomiso inmobiliario	Zona N - Zona 9 Parcela de 5.000 m <sup>2</sup> con frente mínimo de 50 m.	Zona G1 - Zona 2 Fraccionamiento de lote de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m.	Extensión de suelo. De rural a residencial.	24,154
Noroeste	3	Fideicomiso inmobiliario	URE Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> con frente mínimo de 25 m, 30% superficie de espacio verde y 20% superficie vial.	Zona J1 - Zona 6 Fraccionamiento de lote de 800 m <sup>2</sup> con frente de 22 m.	En trama urbana. De URE a residencial alto estándar.	6,880
Este	4	Empresa desarrollista	RV. Parque del Este y URE Parcela de 1.000 m <sup>2</sup> 40% superficie de espacio verde y 20% superficie vial.	Zona G1 Condominio (Pb + 3 pisos). Zona 2 Fraccionamiento de lote de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m.	En trama urbana. De URE a residencial alto estándar.	8,710
	5	Iniciador privado	RV. Parque del Este y URE Parcela de 1.000 m <sup>2</sup> .	URE Amplía unidades funcionales de 16 a 120 (vivienda colectiva).	En trama urbana. De URE a residencial con vivienda Colectiva.	5,821
Suroeste	6	Empresa desarrollista	URE (Urbanización Docta) Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> .	Zona H1 - Zona 3 Fraccionamiento de lote de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m. Zona 5 Fraccionamiento de lote de 600 m <sup>2</sup> con frente mínimo de 15 m.	Extensión de suelo. De URE a urbanización residencial de gran escala.	753,000
	7	Cooperativa de vivienda	URE Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> 30% de superficie de espacio verde y 20% de superficie vial.	Zona G1 - Zona 5 Parcela de 600 m <sup>2</sup> con frente de 15 m.	Extensión de suelo. De URE a conjunto de vivienda social.	65,520
	8	Empresa desarrollista	URE Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> 30% de superficie de espacio verde y 20% de superficie vial.	Zona H1 - Zona 3 Superficie de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m. Zona 2 Superficie de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m.	Extensión de suelo. De URE a urbanización residencial de gran escala.	529,170
	9	Empresa desarrollista	URE Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> 30% de superficie de espacio verde y 20% de superficie vial.	Zona H1 - Zona 3 Superficie de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m. Zona 2 Superficie de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m.	Extensión de suelo. De URE a urbanización residencial de gran escala.	75,380

**Tabla 4. Convenios urbanísticos, localización y síntesis de transformaciones normativas (cont.)**

LOCALIZACIÓN	#	INICIADOR	AFECTACIÓN NORMATIVA DEL PREDIO	BENEFICIOS POR CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO, USO OCUPACIÓN	MODIFICACIONES NORMATIVAS	ÁREA SUJETA A CONVENIO (ha)
Suroeste	10	Iniciador privado	<b>URE</b> Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> 30% de superficie de espacio verde y 20% de superficie vial.	<b>Zona G1 - Zona 2</b> Superficie de 250 m <sup>2</sup> . con frente de 10 m.	Extensión de suelo. De URE a urbanización residencial.	30,160
	11	Empresa desarrollista	<b>Zona L - N. Zona 8</b> Parcela de 2.500 m <sup>2</sup> . Fraccionamiento rural de 5.000 m <sup>2</sup> . <b>Zona 11</b> De 30.000 m <sup>2</sup> con 50 m de frente.	<b>Zona G1 - Zona 3</b> Superficie de 360 m <sup>2</sup> . con frente de 12 m.	Extensión de suelo. De rural e industrial s/corredor a residencial.	252,980
Sur	12	Iniciador privado	<b>Zona N1 - L</b> Parcela mínima de 1.500 m <sup>2</sup> . <b>Zona 12 - Zona 8</b> Parcela mínima de 2.500 m <sup>2</sup> .	Diferentes zonificaciones y condiciones de ocupación (Fos 60% y 10,50 m de altura). <b>Zona 7</b> Superficie de 1.250 m <sup>2</sup> con frente de 25 m. <b>Zona 3</b> Superficie de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m. <b>Zona G1</b>	En trama urbana. Cambio de zonificación de uso industrial/rural a residencial.	18,510
	13	Empresa desarrollista	<b>Zona N1 - Zona 12</b> Superficie mínima de 1.500 m <sup>2</sup> . y frente de 25 m.	<b>Zona H1 Fraccionamiento - Zona 3</b> Superficie de 360 m <sup>2</sup> . con frente de 12 m.	En trama urbana. Cambio de zonificación de uso industrial a residencial.	4,360
	14	Empresa desarrollista	<b>URE</b> Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> con frente mínimo de 25 m.	<b>Zona H1 Fraccionamiento - Zona 3</b> Parcela de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m. <b>Zona 2</b> Parcela de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m.	En trama urbana. De URE a urbanización residencial.	11,470
	15	Empresa desarrollista	<b>Zona LN1 - L - Zona 12 - 8</b> Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> o 2.500 m <sup>2</sup> , con frente de 25 m. <b>Zona N1</b>	<b>Zona G1 - Zona 3</b> Parcela de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m.	En trama urbana.	20,970
	16	Iniciador privado	<b>Zona 12</b> Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> con frente de 25 m.	<b>Zona G1 - Zona 3</b> Parcela de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m.	En trama urbana. De rural a residencial.	22,619
	17	Iniciador privado	<b>Zona N - L. Zona 9</b> Parcela de 5.000 m <sup>2</sup> con frente de 50 m. <b>Zona 8</b> Parcela de 2.500 m <sup>2</sup> con frente de 25 m.	<b>Zona G1 - Zona 5</b> Parcela de 600 m <sup>2</sup> con frente de 15 m.	Extensión de suelo.	5,786
	18	Empresa desarrollista	<b>Zona N - Zona 9</b> Parcela de 5.000 m <sup>2</sup> con frente de 50 m.	<b>Zona G1 - Zona 3</b> Parcela de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m. <b>Zona 5</b> Parcela de 600 m <sup>2</sup> con frente de 15 m.	Extensión de suelo.	14,065
	19	Empresa desarrollista	<b>Zona N - L. Zona 9</b> Parcela de 5.000 m <sup>2</sup> . <b>Zona 8</b> Parcela de 2.500 m <sup>2</sup> .	<b>Zona G1 - Zona 3</b> Parcela de 360 m <sup>2</sup> con frente de 12 m.	Extensión de suelo.	25,000
	20	Iniciador privado	<b>Zona 12 - Zona 8</b> Parcela de 1.500 m <sup>2</sup> con frente de 25 m. <b>Zona 12</b> Parcela 2.500 m <sup>2</sup> con frente de 25 m.	<b>Zona G1 - Zona 3</b> Parcela de 360 m <sup>2</sup> con frente de min 12 m.	En trama urbana. De rural a residencial.	12,250
	Sureste	21	Iniciador privado	<b>Zona N - Zona 9</b> Parcela de 5.000 m <sup>2</sup> .	<b>Zona H1- Zona 2</b> Parcela de 250 m <sup>2</sup> con frente de 10 m.	En trama urbana. De rural a residencial.
<b>TOTAL</b>						<b>1.902,570</b>

Fuente: elaborado por la autora. Datos de la Municipalidad de Córdoba (2019), ordenanzas de aprobación de cada convenio.

Si se considera que la dimensión media de un lote en la ciudad es de 300 m<sup>2</sup>, se puede estimar que la superficie incorporada a partir de los convenios urbanísticos equivale al parcelamiento de 38 mil lotes.

En la Tabla 5 se presentan los valores de evolución del área urbanizada en el período 1991-2010 en relación con la población de la ciudad. El área objeto de convenios (1.902 ha) supera los valores anexados en la década 2001-2010 que ascendían a 1.496 ha, según estudios previos (Marengo, 2015).

En base a este valor de referencia, se considera significativa la incorporación de nueva área urbanizable (1.797 ha) en un período de siete años (2012-2019) que representa una alta disponibilidad de suelo vacante, con un proceso incipiente de consolidación en algunos sectores, y se constituye en una gran reserva de suelo para las próximas décadas, particularmente en el sector sudoeste donde se localizan las iniciativas de mayor escala, desarrolladas por las empresas mayoristas en la compra de suelo (Figura 2). Al analizar los cambios normativos en los diferentes predios que fueron objeto de convenios urbanísticos (Figura 2 y Tabla 4) se observa que la asignación de un nuevo patrón de urbanización ha promovido las siguientes transformaciones en la estructura urbana:

- > En la Zona Norte: (Números 1 y 2) los cambios de Zona N - Zona 9 (rural) a Zona G1 - Zona 3, (residencial) reducen el tamaño de la parcela en 20 veces, (de 5 mil m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup>) habilitando la extensión y ocupación con planes de vivienda.
- > En la Zona Noroeste: (Número 3) habilitan el cambio para una mayor intensidad de uso, la afectación normativa del predio como URE, se modifican a Zona J1, permitiendo la reducción de parcelas de 1.500 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, dentro del perímetro ya urbanizado.
- > En la Zona Este: (Números 4 y 5) se formalizan dos convenios en áreas previstas como reserva verde, que permiten la localización de URE. Se modifican a Zona G1-Zona 2 residencial, o continúan como URE, pero admiten mayor cantidad de unidades funcionales en una parcela, es decir, permiten densificación con vivienda colectiva.
- > En la Zona Suroeste: (Números 6, 7, 8, 9, 10 y 11) los convenios extienden significativamente el suelo urbanizado. Se modifica la afectación normativa de los predios de URE a fraccionamientos residenciales, y se reduce el tamaño de las parcelas de 1.500 m<sup>2</sup> a 360 o 600 m<sup>2</sup> (en el caso de las zonas 3 o 5) y a 250 m<sup>2</sup> (en el caso de la Zona 2). En esta área se aprueba un solo caso (Número 11) de nueva urbanización en un predio con patrón rural-industrial, con una reducción significativa en el parcelamiento, habilitando extensiones residenciales muy alejadas y en un entorno sin consolidación edilicia. La aprobación de la urbanización por parte del Departamento Ejecutivo del municipio<sup>9</sup>, se realiza por fuera del límite de la franja de protección pluvial eco-productiva (aprobada por Decreto 3497/13) que tiene por objeto evitar la extensión de urbanizaciones en áreas inundables, con problemas de escorrentías y desagües. Este límite, que se localiza en el sector sur del ejido municipal (Figura 2), busca preservar patrones de uso rural, por la inexistencia de condiciones adecuadas de drenaje, que se traducen en recurrentes inundaciones que afectan a barrios ya existentes.
- > En la Zona Sur (que es donde se aprueban más iniciativas) se producen los siguientes tipos de modificaciones: de zonas L, N o N1 (usos industriales, rurales e industriales o rurales y residenciales) a zonas H1 o G1 que permiten un fraccionamiento de parcelas de menor superficie (360 o 250 m<sup>2</sup>).

**Tabla 5. Evolución del crecimiento poblacional y el área urbanizada**

AÑO	HABITANTES	VARIACIÓN PORCENTUAL	ÁREA URBANA (ha)	INCREMENTO ÁREA URBANA (ha)	VARIACIÓN PORCENTUAL	ÁREA URBANA POR HABITANTE (m <sup>2</sup> /hab)
1991	1.179.372	-	18.986	-	-	160,90
2001	1.282.569	8,90%	24.895	5.909	31,12%	194,10
2010	1.329.604	3,60%	26.391	1.496	6,00%	198,50
2019	1.446.201*	8,06%*	28.293	1.902	6,72%	195,63

\*Tomado de las estimaciones del INDEC para 2019.

Fuente: elaborado por la autora. Con datos del INDEC y la Municipalidad de Córdoba (2019). Resultados previos fueron publicados en Marengo (2015).

9. La aprobación del ejecutivo municipal requiere además de la aprobación *ad-referendum* del Concejo Deliberante.



Estas transformaciones se localizan tanto en predios ubicados dentro del perímetro urbanizable (definido por la Ordenanza N° 8256) como por fuera, es decir como nuevas extensiones de suelo.

- > En la Zona Sureste: se presenta el cambio de Zona N (rural-residencial) a Zona H, destinada a extender la urbanización con un uso residencial de mediana densidad.

En las Figuras 4 y 5 se muestra la evolución urbanística de un detalle de sector en la Zona Sur. En el año 1986, presentaba una urbanización dispersa, con predios mayoritariamente afectados al uso rural, en 2019 presenta la consolidación y extensión del tejido residencial, a partir de urbanizaciones residenciales especiales, barrios cerrados y urbanizaciones promovidas a través de convenios urbanísticos (desde 2012, fecha de sanción de la ordenanza). Si bien el análisis de la contraprestación obtenida por la implementación de los convenios urbanísticos en obras, extensión de redes de infraestructura u otras diversas inversiones, amerita un desarrollo exhaustivo en cada caso y no es motivo de este artículo, interesa mencionar que en el sector suroeste se proyectó y ejecutó una obra de desagüe muy importante. La misma se extiende desde Ruta Nacional 20 (al oeste) hasta el arroyo La Cañada (con el compromiso de construcción de un bulevar de enlace entre la circunvalación y la Ruta Nacional 20 por la ex traza de la circunvalación) y soluciona las inundaciones de los barrios Sacchi y Carrara. Por otra parte, se efectuó el completamiento de la circunvalación en ese sector que aportó al ordenamiento urbanístico del área que estaba demorado e inconcluso, dado que no era atractivo para loteadores de parcelas pequeñas. Por el volumen de los convenios se pudo llevar adelante un plan general de urbanización que incluyó el trazado general, redes de calles y conectividades sectoriales.

## Reflexiones finales

Las transformaciones en el marco normativo con la implementación del modelo de gestión público-privada a través de la ordenanza de Convenios Urbanísticos, así como las que se suceden en el espacio físico, son parte de los procesos de deestructuración y reestructuración, que se producen en la periferia de la ciudad vinculados a los cambios en el desarrollo capitalista y a la consolidación de una lógica mercantil en el desarrollo urbano, con la apertura a actores

privados que promueven el crecimiento del área urbanizable con uso residencial.

En términos de sustentabilidad económica, el crecimiento a través de la aplicación de este instrumento urbanístico (convenios) se visualiza como más sustentable que el crecimiento que se daba en períodos anteriores por cambios de patrón de usos del suelo, porque el municipio obtiene beneficios económicos y parte de la plusvalía generada se vuelca al desarrollo urbano en obras, extensión de redes de infraestructura y diversas inversiones, que en otro caso no sería posible financiar por parte de la administración local.



**Figura 4**

Imagen del sector sur entre los corredores de las avenidas Valparaíso y O'Higgins en el 1986.

Fuente: elaborado por la autora sobre imágenes de Google Earth.

**Figura 5**

Imagen de la evolución del sector sur entre los corredores de las avenidas Valparaíso y O'Higgins en el 2019.

Fuente: elaborado por la autora sobre imágenes de Google Earth.

El estudio de las diferentes iniciativas aprobadas a partir de la sanción de este instrumento, evidencia un significativo incremento de suelo urbanizado que permanece vacante, donde prevalece (en cantidad de hectáreas) la extensión por sobre la consolidación de las parcelas en los bordes urbanos, lo que plantea interrogantes en términos de las sustentabilidad física del crecimiento, por el plazo que demandará completar su consolidación y las implicancias económicas derivadas de la extensión de los servicios y en las prestaciones de transporte público y el incremento en los tiempos de movilidad y desplazamientos cotidianos.

En términos de participación, el caso de la ciudad de Córdoba evidencia que los actores predominantes se asocian con la gestión de las empresas urbanizadoras como se verifica en los convenios de gran escala, con extensiones de 753 ha, 529 ha o 252 ha. Sin embargo, el modelo contempla las intervenciones de otros agentes que también operan en los procesos de desarrollo urbano, como son los iniciadores particulares (dueños de las parcelas) y las cooperativas de vivienda que, a través de este instrumento, pueden acordar con el municipio condiciones de uso más eficientes en los terrenos sujetos a convenio (tal como se presenta en Tabla 4, Iniciador). Las cooperativas, por ejemplo, acuerdan cambios en la afectación normativa inicial de uso rural o de urbanizaciones residenciales especiales y obtienen condiciones que permiten el fraccionamiento en lotes individuales o para planes de vivienda social. Es significativo que los fraccionamientos realizados por cooperativas están en la mayoría de los casos edificados, en contraposición a las urbanizaciones empresariales que en están en proceso de consolidación y donde prevalecen los lotes vacantes. Ambos casos se benefician en términos de rentabilidad económica del fraccionamiento de suelo.

En el sector suroeste, se modifican extensas áreas con afectación normativa inicial de urbanizaciones residenciales especiales. Ante el agotamiento de la demanda solvente para este tipo de urbanización de muy alto estándar se reduce, convenio mediante, el área de los fraccionamientos mínimos exigidos y se amplía la oferta de lotes que se comercializan en el mercado inmobiliario. Asociado a esta condición, existe, en el período analizado, un protagonismo de las empresas desarrollistas con capacidad de absorber los costos de urbanización de predios de gran dimensión y sostener operaciones de venta de tierra urbanizable en el largo plazo. Actualmente se estima que el stock de suelo vacante asciende a

38.175<sup>10</sup> lotes en la ciudad de Córdoba, siendo uno de los indicadores más significativos del imperativo de compactar las áreas residenciales vacantes para alcanzar condiciones de sustentabilidad en el crecimiento urbano.

En el actual contexto de mercantilización de la metamorfosis urbana, observamos como en el caso presentado, prevalece la fragmentación y el desarrollo individual de los proyectos y las iniciativas de convenios y se pierde la visión de conjunto en la planificación del crecimiento, tanto a escala de la ciudad como de sectores específicos en los bordes, que demandan proyectos particulares para planificar futuras intervenciones de desarrollo.

El resultado de la aplicación del instrumento analizado es la producción de un territorio heterogéneo en fraccionamientos, en consolidación edilicia y en escalas de actuación, lo que genera una diversidad funcional y de ocupación, que amerita ser analizada en profundidad, en la medida que este nuevo suelo anexado se ocupe con residentes.

Un efecto que se deriva de este crecimiento por mosaico de iniciativas es que condiciona, por ejemplo, el trazado de los ejes estructurantes del sistema vial, y con ello los recorridos del transporte público, como se observa en el sector sur de la ciudad, y deja librada la accesibilidad de los nuevos territorios y loteos a la movilidad individual.

Avanzar en el análisis de la forma urbana en la medida que se comienzan a consolidar las urbanizaciones residenciales producidas a través de los convenios, es un desafío pendiente que plantea interrogantes en el acceso a servicios y equipamientos, y en la configuración resultante del espacio periférico derivado del propio proceso de crecimiento por fragmentos. Si bien la normativa prevé que la aprobación de los convenios esté sujeta a las directrices del desarrollo urbano establecidas por el municipio, al momento de finalizar este artículo no se ha formulado un plan director de desarrollo urbano o planes sectoriales que permitan orientar la aprobación de futuras iniciativas y ejes de crecimiento.

Los aspectos ambientales son quizás el tema pendiente, que demandan, además de planificación a escala de sector urbano, de consensos políticos para sostener iniciativas de sustentabilidad ya aprobadas. Como ejemplo, la franja ecoproductiva de protección pluvial que establece un límite a la ocupación y al parcelamiento por cuestiones de infraestructura y desagües, se ha detectado que no ha sido contemplada dando factibilidad política a la aprobación de una iniciativa de convenio por fuera de este límite ■

10. Dato proporcionado por el Concejal Negri en entrevista radial (Cadena 3) del día 25 de marzo 2021.

## > REFERENCIAS

- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, (243), pp. 38-66.
- Cuenya, B. (2019). Planning Approaches to the Management of Land Value Increments in Argentina. [En línea]. *Planning Practice & Research*, 34(4), pp. 406-418. DOI: <https://doi.org/10.1080/02697459.2019.1636550>
- Cuenya, B. y Puparelli, S. (2006). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte Rosario, Argentina. [Archivo PDF]. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65(1), pp. 81-108. [http://ceur-conicet.gov.ar/archivos/publicaciones/GPU\\_en\\_Medio\\_Ambiente\\_y\\_Urbanizacion.pdf](http://ceur-conicet.gov.ar/archivos/publicaciones/GPU_en_Medio_Ambiente_y_Urbanizacion.pdf)
- Conti, A. L., del Río, J. P., Andrade, G., Coletti, R., Delgado, A. O., Mariñelarena, P. I. M. y Gómez Costa, J. I. (2017, setiembre). Instrumentos de gestión territorial en el marco de los nuevos paradigmas internacionales y su aplicación en la Provincia de Buenos Aires. [Archivo PDF]. IV Congreso Internacional Científico y Tecnológico-CONCYT. Recuperado de <https://digital.cic.gba.gov.ar/handle/11746/6859>
- de Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado. [En línea]. *Revista de geografía Norte Grande*, (47), pp. 81-104. DOI: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>
- de Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. [En línea]. *Sociologías*, 18(42), pp. 24-52. DOI: <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Decreto N° 966/2005. Poder Ejecutivo Nacional. Régimen Nacional de Iniciativa Privada. [En línea]. *Boletín Oficial de la Nación*, (30718), 17 de agosto de 2005. Recuperado de <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=108805>
- García, V. (2019). *El proyecto de consolidación urbana a través de la colaboración público-privada: una mirada al contexto planificador contemporáneo en Uruguay*. [Archivo PDF. Tesis de maestría]. Montevideo: Universidad de la República. Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12008/26903>
- Harvey, D. (1989). *The urban experience*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Indovina, F. (2004). La ciudad difusa [pp. 49-60]. En A. M. Ramos (Ed.). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: Edición UPC.
- Liborio, M. (2019). *La ciudad bajo el signo del neoliberalismo, privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano*. [Archivo PDF. Tesis doctoral]. Córdoba: FAUD-UNC. Recuperado de <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/13497>
- Marengo, M. C. (2015, diciembre). Sprawl and density, towards a disperse urban form. The case of Córdoba city - Argentina. [Archivo PDF]. *Journal of Engineering and Architecture*, 3(2), pp. 45-56. DOI: <http://dx.doi.org/10.15640/jea.v3n2a5>
- Marengo, M. C. y Lemma M. (2017, junio). Ciudad dispersa y fragmentada. Lecturas de forma urbana en emprendimientos habitacionales privados, Córdoba 2001-2010. [Archivo PDF]. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 22(22), pp. 07-28. Recuperado de <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/2041>
- Municipalidad de Córdoba. (2019). *Córdoba una ciudad en cifras 2019. Guía estadística de la Ciudad de Córdoba*. [Archivo PDF]. Córdoba: Municipalidad de Córdoba. Recuperado de <https://gobiernoabierto.cordoba.gov.ar/data/datos-abiertos/categoria/indicadores-socio-economicos/documento-cordoba-una-ciudad-en-cifras/13>
- Ordenanza N° 12077. (2012). Convenios Urbanísticos. [Archivo PDF]. Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. Recuperado de [https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/31982352-a148-450e-be94-45b490a6c52c/ORD\\_12077.pdf](https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/31982352-a148-450e-be94-45b490a6c52c/ORD_12077.pdf)
- Ordenanza N° 11068. (2006). Modifica zonificación Ordenanza N° 8606 – 8256 – 8060 – 8133 – 10764. [Archivo PDF]. Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. Recuperado de [https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/707f32fa-741a-4a86-a699-5f295909a0cc/ORD\\_11068.pdf](https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/707f32fa-741a-4a86-a699-5f295909a0cc/ORD_11068.pdf)
- Ordenanza N° 8606. (1991). Urbanizaciones Residenciales Especiales. [Archivo PDF]. Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. Recuperado de [https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/87ff95ad-5f06-4113-8917-ee80465c596f/ORD\\_8606.pdf](https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/87ff95ad-5f06-4113-8917-ee80465c596f/ORD_8606.pdf)
- Ordenanza N° 8256. (1986). Ocupación del suelo dentro del ejido municipal. [Archivo PDF]. Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. Recuperado de [https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/0c0c8b06-2a43-463d-bb81-f0e252b101b0/TEX\\_8256.pdf](https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/0c0c8b06-2a43-463d-bb81-f0e252b101b0/TEX_8256.pdf)
- Ordenanza N° 8133. (1985). Uso del suelo. [Archivo PDF]. Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. *Boletín Oficial*, (1316), 22 de noviembre de 1985, p. 3. Recuperado de <https://static.cordoba.gov.ar/docs/usodelsuelo/ORDENANZA8133.pdf>
- Ordenanza N° 8060. (1985). Fraccionamiento de tierras. Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. *Boletín Oficial*, (1245), febrero de 1985, pp. 3-52.