



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

Córdoba, 14 de junio de 2016

Al Lic. Javier Britch
Secretaría de Ambiente y Cambio Climático
de la Provincia de Córdoba
S-----/-----D:

REF: AUDIENCIA PÚBLICA DE "PROYECTO URBANÍSTICO "DISTRITO LAS ARTES" ubicado en el predio conocido como -ex Batallón N° 141"

César Murúa, Presidente de la Fundación para el Desarrollo de Políticas Sustentables (FUNDEPS) - Personería Jurídica Res. Nro. 31 "A"/10-2010 de la Inspección de Personas Jurídicas de la Provincia de Córdoba con domicilio social en calle Artigas 120 Piso 6° Oficina "I" de la Ciudad de Córdoba, me presento y respetuosamente digo:

Que la Fundación para el Desarrollo de Políticas Sustentables (FUNDEPS), con asiento y personería jurídica inscripta en la ciudad de Córdoba, en aras de lograr los propósitos que su estatuto comprende, entre los que se destaca "*apoyar y asistir técnicamente al Estado nacional, provincial o local en el análisis, diseño, ejecución y evaluación de políticas sustentables, transparentes y participativas*", pretende contribuir al debate en la audiencia pública de la fecha sobre el PROYECTO URBANÍSTICO "DISTRITO LAS ARTES" ubicado en el predio conocido como -ex Batallón N° 141, mediante esta formal presentación.



Que se solicita que el presente informe se agregue al expediente administrativo en el cual se tramita la correspondiente evaluación de impacto ambiental del proyecto de referencia y sea tenido en cuenta como contribución técnica legal para la decisión que oportunamente tome la autoridad de aplicación Secretaría de Ambiente de la provincia de Córdoba.

Que lo peticionado se fundamenta en los tratados internacionales de derechos humanos y en especial amparados en el art. 41 CN y en leyes reglamentarias que garantizan la participación pública ambiental en los procesos de toma de decisión (Ley Nacional N° 25675 y Ley Provincial N° 10208).

1. Introducción. Características del proyecto. Impactos ambientales, sociales, sanitarios, culturales y acumulativos.

El Proyecto Urbanístico "Distrito Las Artes", es un emprendimiento inmobiliario a cargo de Corporación América S.A. que se proyecta llevar a cabo en el predio del ex batallón 141, en las inmediaciones del Parque Sarmiento y cuya extensión abarca 23 hectáreas, donde se edificarán obras residenciales, recreativas, comerciales, administrativas y gastronómicas. El proyecto tiene previsto un plazo de ejecución de 10 años.

Los impactos ambientales de un emprendimiento urbanístico de gran envergadura, como es el caso de Distrito las Artes, son causados a lo largo de sus distintas etapas: de construcción, de operación y mantenimiento.

Las principales modificaciones al espacio actual incluyen a grandes rasgos las siguientes: cambio de uso de suelo, impactos sobre la infraestructura de servicio, impactos sobre la población y barrios de las inmediaciones e impactos sobre la infraestructura vial y servicio de transporte.

Algunas de las acciones que impactarán en la etapa de construcción del proyecto son: 1) Cambio de uso de suelo; 2) Remoción de vegetación 3) Instalación de obradores; 4) Movimientos de suelo; 5) Movimiento de maquinaria; 6) Acopio de



material de construcción; 7) Construcción de obras viales; 8) Extensión de redes de distribución de servicios de agua potable; 9) Extensión de redes de distribución de servicios de energía; 10) Extensión de redes de distribución de servicios de cloaca; 11) Demanda de infraestructura de servicios; 12) Generación de residuos y escombros; 13) Ejecución de nexos viales; 14) Ejecución de obras de arquitectura.

En la etapa de operación los impactos negativos se centran en acciones dadas por el incremento de población, la instalación de importantes áreas de comercialización, el requerimiento de mayor disponibilidad de servicios, la necesidad de la concreción de tareas de mantenimiento, la elevada producción de residuos y efluentes.

Estos impactos tienen lugar sobre el suelo, el aire, el agua, el medio biótico, la infraestructura urbana y la calidad de vida de los habitantes de las inmediaciones, dado que se manifiesta una alteración de condiciones actuales del medio.

El proyecto "Distrito Las Artes" se desarrollará sobre 23 has de las cuales contará con un espacio privado, gran parte de uso privado exclusivo y otra parte de disponibilidad para acceso y uso del público, y un 15% será espacio público municipal, conforme la normativa de Convenios Urbanísticos. La ocupación de los espacios será de la siguiente manera: Espacio privado: Área: 105.157,17 m² = a 47,10 % / Espacio de acceso y uso público: Área: 118.085,73 m² = 52,90 % / Terreno: Área: 223.242,90 m² = 100 %.

Sobre la totalidad del espacio, 105.000 m², aproximadamente el 50% de la superficie estará destinada a la construcción de los diferentes edificios en los cuales se tiene previsto diferentes usos, principalmente residenciales o de vivienda. También, dentro de este esquema se observan edificios que serán destinados a fines comerciales, en diferentes plantas, de acuerdo a la estructura diseñada para el edificio, donde se cuenta con:

- 1) Una planta baja con áreas comerciales.



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

2) Un primer edificio en el ingreso donde se destinan 45 de las unidades de los diferentes pisos a oficinas.

3) Unidades habitacionales de diferentes categorías en general a partir del primer nivel.

Para las áreas comerciales la superficie aprovechable es del 60% de la disponible para este fin, siendo en todos los casos comercios que tendrán un módulo de 90 m², a los que se dotará de un nivel de electrificación medio, con una hipótesis de horario de trabajo de 8 a 20 horas. Dentro de este espacio considerado como comercial se tiene previsto la diagramación de unidades de diferentes rubros, que van desde supermercados hasta la implementación de desarrollos gastronómicos.

En el caso particular de las oficinas se considera como aprovechable el 80% de la superficie total disponible, donde el módulo al igual que en el caso anterior es de 90 m². En relación con las viviendas unifamiliares, las mismas se encuentran diagramadas de acuerdo al siguiente esquema:

TIPO VIVIENDA : I → 644 II → 1130 III → 626 IV → 300

La población se calculó a razón de 3.703 viviendas, en cuatro categorías según el número de habitaciones, lo que nos da un total de 13.984 habitantes.

CLOACAS: La red cloacal de este proyecto está calculada en base a una población aproximada de 13.984 personas con un gasto de 230 litros/persona. La red cloacal de Córdoba es reducida en relación a la superficie y extensión de la ciudad, como así también atendiendo a la población y al crecimiento esperado de la misma. Sólo un 50,3 % de la población de la ciudad habita en hogares con conexión a la red (Municipalidad de Córdoba, 2005), el valor más bajo entre las principales ciudades del país. En general, la Ciudad de Córdoba cuenta con una amplia cobertura de red de infraestructura, salvo referida a la evacuación de los efluentes cloacales. El servicio de cloacas presenta una doble problemática, por un lado cubre sólo a 49% de la población de la ciudad y por otro una limitada capacidad de conducción



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

y tratamiento del sistema, hoy colapsada, sumado a problemas de faltas de control de vertidos clandestinos (industriales, comerciales, fabriles, etc.).

DEL SUBSUELO: Para la construcción de estacionamientos en subsuelos y en las diferentes obras, será necesaria la realización de excavaciones y movimientos de suelos en distintos sectores del predio.

El área de ocupación máxima de subsuelos es de 111.621,45 m². Teniendo en cuenta que se construirán dos niveles de cocheras en los subsuelos, el volumen de tierra extraídos en las excavaciones para la construcción de estacionamientos en subsuelos será de aproximadamente 880.000 m³.

INDUSTRIA HOTELERA: El proyecto prevé la construcción de un área destinada al desarrollo de una industria hotelera. El mismo tendrá una superficie del orden de los 30.000m² y tendrán una capacidad decarga/ocupación del orden de las 900 personas. El área tendrá incorporado todos los servicios incluidas áreas de cocheras así como de servicios generales específicos.

INFRAESTRUCTURAS VIALES: La construcción del Proyecto Urbanística Distrito Las Artes, supone un gran impacto sobre el tránsito del sector, ya que el contar con equipamiento a escala urbana (Centro de Salud, edificios de oficinas, Centro Comercial, Iglesia, Parque urbano) implica la llegada de contingentes y residentes, convirtiéndose en un centro de gran concurrencia para el desarrollo de actividades urbanas. Cabe recordar que el proyecto está ubicado en el centro geográfico de la ciudad a pocas cuadras del microcentro en una de las zonas de mayor densidad demográfica, lo cual generará una superpoblación de vehículos y una grave alteración del tráfico urbano.

PAISAJISMO, ESPACIOS VERDES Y REFORESTACION DEL PREDIO: Para la construcción del proyecto se procederá al desbroce y la tala selectiva de las especies forestales nativas. Luego de la construcción del proyecto urbanístico, se prevé la reforestación y parquización de las áreas destinadas a plazas y lugares públicos de esparcimiento, así también como de las veredas en sendas peatonales y



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

a la vera de las calles. El Parque Público Municipal sólo constituye el 15,95% de la superficie total del predio, y habría una porción del 14% más de espacio verde. En total sería un 30% para estos fines.

CRONOGRAMA DE DESARROLLO DEL EMPRENDIMIENTO: El proyecto presentado tiene previsto un tiempo de ejecución de DIEZ AÑOS.

AUSENCIA DE ALTERNATIVAS: Actualmente las 23 hectáreas son un baldío, donde se depositan residuos e inseguro; la Municipalidad ha abandonado el predio hace años. Ante esta situación se plantea como única opción el desarrollo del proyecto urbanístico "Distrito Las Artes".

De lo expuesto surge que habrá grandes impactos en el sector de localización del proyecto, pero que afectarán también a todos los barrios lindantes y otros sectores de la ciudad de Córdoba, por las consecuencias derivadas de este mega-desarrollo inmobiliario. La alta densidad poblacional prevista, sumado a que se encuentra en una zona a pocos metros de distancia del centro, ocasionará múltiples sobrecargas para el acceso a la ciudad.

Los impactos ambientales (deforestación, reducción de espacio verde, cambio de uso de suelo, afectación del paisaje, probables aumentos de inundaciones), sanitarios (cloacas), de infraestructura de servicios (agua, electricidad, gas), transporte y red vial, en función de la población que se radicará en las viviendas (aprox. 14000 personas) más todas aquellas que frecuentarán otros usos del espacio, afectarán de manera significativamente negativa a la actual disposición urbana de la zona y la calidad de vida de sus actuales y futuros residentes.

**2. Problemas ambientales de la ciudad y de la provincia de Córdoba.
Defensa de un espacio público, recreativo y de preservación ambiental en el ámbito urbano.**



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

La ciudad y la provincia de Córdoba se encuentran en una situación crítica respecto de su deterioro ambiental, originado a raíz de los excesivos desmontes y tala indiscriminada de bosques nativos en los últimos quince años. El feroz avance de la frontera agropecuaria, junto al notable crecimiento de los desarrollos inmobiliarios, permitidos y no regulados responsablemente por los gobiernos locales, vienen afectando seriamente la calidad de vida de los cordobeses, su hábitat natural, la flora y fauna, el paisaje, y reduciendo enormemente los espacios verdes. Además, la concentración de la tierra y su aprovechamiento por pocas manos genera desplazamientos y falta de acceso a viviendas y otros bienes básicos por parte de los sectores más vulnerables.

Asimismo, es una realidad la CRISIS HÍDRICA de la Provincia: en invierno nos agobian las sequías. Y en verano, las inundaciones. Este proyecto inmobiliario agravaría tales situaciones, de la siguiente manera:

→ Implicaría abastecer de agua potable a aproximadamente 13.984 personas, más toda el agua que debería de destinarse al riego y mantenimiento de los espacios públicos, siendo que en Córdoba existen barrios que aún no cuentan con acceso a la misma. En este contexto, la Asamblea Permanente de Derechos Humanos de Córdoba exhortó al estado provincial a disponer, con carácter de urgente y extraordinario, los recursos financieros necesarios para asegurar el acceso al agua potable y el saneamiento de aquellas comunidades que se encuentran privadas de ese derecho humano esencial en el ámbito de nuestra provincia. Así mismo instó a que se dispongan las medidas necesarias para la regulación, control y concientización de la comunidad del no uso indiscriminado del recurso hídrico. De este modo, se estaría autorizando a Corporación América a disponer de un uso excesivo del agua, que no tiene parte de la población de la ciudad, constituyendo ello una clara situación de desigualdad y una violación de los derechos humanos de los sectores más pobres.



→ Está demostrado que la destrucción de los espacios verdes contribuye directamente a la interrupción del ciclo hidrológico, impidiendo la retención del agua por la vegetación y la posterior recarga de los acuíferos. La desarrollista prevé instalar un mega emprendimiento sin planificación y sin pensar tampoco en los futuros habitantes de barrios colindantes, quienes se verán afectados por la falta de infraestructura. Al extraer el “efecto” esponja de los espacios verdes, e impermeabilizando los suelos de cemento, las fuertes lluvias que azotan a Córdoba, producirán efectos cada vez más catastróficos.

Adherimos a la propuesta que fuera planteada años atrás por la Universidad Nacional de Córdoba de destinar este espacio a la creación del “Parque De la Madre Tierra”, el cual consistiría en un parque de libre acceso al público, centrado en la prestación de servicios ambientales y ecosistémicos, y en grandes beneficios comunitarios, en la posibilidad de favorecer actividades de recreación, deporte y contacto con la naturaleza, que redundaría en mayor calidad de vida de los habitantes del núcleo urbano de la ciudad.

Esta propuesta había sido aprobada por Resolución N° 13/08 del Honorable Consejo Superior de la Universidad Nacional de Córdoba, y conformaría un espacio colectivo aprovechable por las generaciones presentes y futuras.

El Parque de la Madre Tierra sería un espacio verde donde se realizaría un trabajo de regeneración, revalorización y recuperación asistida de los ecosistemas nativos de la región, en particular los sistemas de Espinal y Bosque Chaqueño, que podría encararse como trabajo participativo en conjunto con la comunidad.

De acuerdo con el destino de “reserva de verde” establecido por la UNC, los objetivos principales del Parque de la Madre Tierra serían:

(1) Actuar como pulmón verde, refugio y corredor de flora y fauna nativas en una ciudad donde los espacios verdes son muy escasos, muy por debajo de las recomendaciones internacionales.



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

(2) Cumplir un papel educativo, participativo y concientizador sobre la importancia de los ecosistemas en la provisión de bienestar humano, y sobre cómo preservarlos y utilizarlos adecuadamente.

(3) Proveer un espacio recreativo accesible a toda la comunidad cordobesa, en virtud de su localización próxima al área central, que garantiza su acceso por todos los sectores sociales, incluyendo niños, adolescentes, ancianos y personas sin medios propios de movilidad.

De este modo, la sociedad civil cordobesa recuperaría sus derechos sobre terrenos que formaban parte del Parque Sarmiento cuando éste fuera fundado, a principios del siglo XX.

En este contexto debemos citar también la Ordenanza N° 11.400 del año 2007 por la cual el Concejo Deliberante de esta Ciudad de Córdoba había declarado AREA DE RESERVA VERDE a las parcelas correspondientes al predio del "Ex Batallon 141".

Esta normativa respondía a los lineamientos que debe seguir la planificación y ordenamiento de la ciudad en cuanto al cuidado y preservación de espacios verdes, procurando el carácter de bienes públicos de los mismos, de manera que todos los habitantes puedan beneficiarse de los servicios ambientales que estos proveen.

En este sentido, consideramos una vulneración de nuestras garantías el apartamiento por parte del Gobierno de esta ciudad a lo prescripto por la mencionada normativa, dejando a un lado el carácter de reserva verde asignado por la misma y permitiendo un cambio de uso del suelo en dicho predio mediante la concertación del Convenio Urbanístico con la empresa Corporación América Inmobiliaria S.A (27/12/2012) bajo la ordenanza n° 12.077 (06/09/2012) y su posterior ratificación mediante ordenanza n° 12.148 (09/01/2013), lo cual implica una derogación tácita de la ordenanza n° 11.400.

Es imprescindible que existan dentro de los ejidos urbanos pulmones verdes que permitan contrarrestar la contaminación que se genera al mismo tiempo que



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

brindarle a los individuos espacios de recreación, esparcimiento, contacto con la naturaleza, etc.

3. Normativa ambiental aplicable.

El Proyecto Urbanístico “Distrito Las Artes”, atenta contra principios de política ambiental, consagrados por la Ley General del Ambiente (Ley Nacional 25675 y Ley Provincial 10208).

El **principio de sustentabilidad** significa que el desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras.

El **principio de equidad intergeneracional** establece que los responsables de la protección ambiental deberán velar por el uso y goce apropiado del ambiente por parte de las generaciones presentes y futuras. Si se lleva a cabo el proyecto urbanístico, sólo se estarán preponderando los intereses de un grupo reducido de la sociedad, dejando de lado los derechos de más de un millón de habitantes de gozar de un ambiente sano y equilibrado, tal y como lo establece la Constitución Nacional.

El **principio de prevención** establece que las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir. Mediante la ejecución de este megaproyecto, se estarían agravando las actuales situaciones de deterioro ambiental y los efectos de las inundaciones en la ciudad.

El **principio de responsabilidad** relaciona también que el generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición.

El nuevo Código Civil y Comercial también ha incorporado la regulación sobre la protección del ambiente, y ha reconocido expresamente la existencia, el valor y la jerarquización de los **derechos de incidencia colectiva** por sobre el ámbito de



los intereses privados e individuales. Dice el artículo 14 del C.C.C.: *“Derechos individuales y de incidencia colectiva. En este Código se reconocen: a) derechos individuales; b) derechos de incidencia colectiva. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general”*.

Otra normativa que incorporó el nuevo Código surge del artículo 240, que impone un nuevo límite al ejercicio de los derechos individuales, en resguardo del ambiente natural y cultural: *“El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes mencionados en las Secciones 1ª y 2ª debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial”*.

4. Conclusión. Participación pública. Rechazo del proyecto.

A raíz de la presentación del proyecto y dada la trascendencia social del mismo, la ciudadanía de Córdoba se encuentra en este momento en un debate público sobre el destino del predio que ocupa el ex Batallón 141. Los intereses privados están tratando de imponerse sobre los intereses colectivos, los que como vimos, deberían prevalecer atento la necesidad de preservación del ambiente urbano, que redundará en un mayor nivel de disfrute y calidad de vida de los cordobeses.

Consideramos que un proyecto definitivo de uso de suelo de este predio debería ser trabajado de forma consensuada con todos los sectores interesados, incluyendo la voz y las necesidades de la comunidad. Sostenemos que éste debe ser un proyecto participativo que garantice el cumplimiento de metas ambientales y



FUNDEPS

FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE POLÍTICAS SUSTENTABLES

objetivos sociales que atiendan a una regulación más democrática del ordenamiento de la ciudad.

Desde FUNDEPS planteamos nuestro rechazo al Convenio Urbanístico diseñado en el predio Ex Batallon 141 de la ciudad de Córdoba.

El destino de uso del “Distrito Las Artes” atenta directamente contra el derecho de los ciudadanos al libre acceso al espacio público, lesiona el patrimonio cultural, paisajístico y ambiental de la ciudad de Córdoba, y afecta el derecho de sus habitantes a gozar de una vida física e intelectualmente más saludable. Por lo tanto, recomendamos que dicho predio regrese por expropiación al dominio público y se destine enteramente al bienestar y uso común de toda la población.