



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

ORDENANZA N° 11.202/07

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

ACCIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

TÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Objeto

Art. 1°.- **ESTABLÉCENSE** por la presente las acciones de tutela de los valores culturales y/o paisajísticos de los bienes considerados componentes del Patrimonio de la ciudad, de propiedad pública o privada, incluidos en el CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA según Ordenanza N° 11.190/06.-----

Autoridad de Aplicación

Art. 2°.- **DISPÓNESE** como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza a la Dirección de Planeamiento Urbano, con la intervención de la Dirección General de Cultura, en los casos establecidos en la presente. -----

Definiciones

Art. 3°.- **LAS** palabras y expresiones utilizadas en la presente Ordenanza tendrán, a los fines de su aplicación, los significados que a continuación se consignan, dejándose aclarado que:

1. Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
2. Las palabras de género masculino incluyen el femenino y el neutro.
3. El número singular incluye el plural.

Entiéndese por:

Categorías: Se refiere a las establecidas en el Art. 7° de la Ordenanza N° 11.190/06 para los bienes integrantes del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba.

Operaciones de Conservación: Actitud y conjunto de actividades tendientes a cuidar y salvaguardar un bien con el objeto de lograr que se prolongue su permanencia en el tiempo. Estas operaciones engloban y comprenden a todas las acciones posibles a realizarse en y por el patrimonio, las que se identifican y enumeran a continuación:

1. Preservación: Acción que implica poner a cubierto un bien anticipadamente para evitar su daño, deterioro o destrucción. No define a un modo particular de intervención.

Se concreta a través de la legislación, normativa y actividades de diverso tipo, tales como la difusión, la concientización y la educación.

2. Mantenimiento: velar y actuar a través de acciones concretas para que los bienes sigan en uso.



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

3. Conservación: acción tendiente a mantener unidas las partes que conforman el bien, no dejando deteriorar ninguna de estas, y actuando para que el mismo permanezca lo menos alterado posible.
4. Restauración: intervención física que implica actuar sobre la estructura material, compositiva y técnico-constructiva del bien. Las operaciones concretas que la hacen posible son:
- Consolidación*: acción dirigida a restituir al bien la firmeza o solidez perdida o disminuida.
- Reintegración*: acción de completamiento de aquello que en parte le falta al bien.
- Anastilosis*: acción de restitución, de las partes encontradas, al lugar que ocupaban en el bien.
- Sustitución*: acción de reemplazo de elementos que definen y conforman el bien a restaurar.
- Integración*: acción de incorporación de elementos o partes que nunca existieron o formaron parte del bien.
- Liberación*: acción para dejar libre al bien de algo que se considera que lo afecta.
5. Reconstrucción: construir el bien de nuevo, sustentado en el valor simbólico y cultural que el original tenía en la memoria colectiva.
6. Otras operaciones: Recuperación, renovación, refuncionalización, reciclaje. Hacen referencia a acciones inespecíficas, que en general implican cambios en el uso del bien, debiendo precisarse en cada caso la operación de conservación a utilizar en función de los valores reconocidos en el objeto motivo de la operación.-----

TÍTULO II

DE LA PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN BIENES CATALOGADOS

Art. 4°.- ESTABLÉCENSE los siguientes Niveles de Protección y de Intervención, con las correspondientes acciones específicas indicadas, para los bienes inmuebles incluidos en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba”; debiendo, las acciones específicas de mantenimiento y preservación, ser una constante en todos los casos y en la medida en que corresponda:

A. Nivel de Protección Integral: Se aplicarán los principios disciplinares de la conservación.

A.1. Arquitectónico Monumental, se aceptarán sólo intervenciones de conservación, restauración, reconstrucción, sujetas a las normas y disposiciones específicas correspondientes según las declaratorias de que fuera objeto el bien (Nacional, Provincial, Municipal, u otras).

A.2. Arquitectónico, se aceptarán las intervenciones señaladas a continuación:

A.2.a. Conservación, restauración, reconstrucción, sujetas a las normas y disposiciones específicas correspondientes según las declaratorias de que fuera objeto el bien (Nacional, Provincial, Municipal, u otras).



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

A.2.b. Recuperación, renovación, refuncionalización, reciclaje, sujetas a los principios de la conservación en cuanto a la no alteración, modificación o impacto negativo de y en las cualidades de lo existente.

B. Nivel de Protección Parcial: La intervención hará posible la puesta en valor de partes específicas y determinadas según cada caso.

B.1. Funcional y/o morfológico y/o constructivo, se aceptarán las intervenciones señaladas a continuación:

B.1.a. Conservación, restauración y reconstrucción de las partes mantenidas, sujetas a los principios disciplinares inherentes a la intervención.

B.1.b. Recuperación, renovación, refuncionalización, reciclaje, garantizando la armónica relación con aquello motivo de preservación.

C. Nivel de Protección Rememorativo: Acción dirigida a resguardar el testimonio de lo construido.

C.1. In situ: Conservación y restauración de elementos como recuerdo y testimonio parcial de aquello que existía.

C.2. Documental: Registro, relevamiento, documentación que implican la investigación directa e indirecta con el fin de testimoniar las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la Ciudad de Córdoba a través del tiempo.-----

Art. 5°.- ESTABLÉCENSE los siguientes criterios para la aplicación de los niveles de protección e intervención, definidos en el artículo precedente, a los inmuebles catalogados según las Categorías de valoración edilicia establecidas por el Art. 7° de la Ordenanza N° 11.190/06:

- 1) Las intervenciones sobre inmuebles de categoría Monumental se regirán según lo dispuesto para el Nivel de Protección Integral - Arquitectónico Monumental (A.1.)
- 2) En intervenciones sobre inmuebles de categoría Alta serán de aplicación, previo estudio particularizado, lo dispuesto en el Nivel de Protección Integral - Arquitectónico (A.2.) o el Nivel de Protección Parcial - Funcional y/o morfológico y/o constructivo (B.1.)
- 3) Las intervenciones sobre inmuebles de categoría Media se regirán según lo dispuesto para el Nivel de Protección Parcial - Funcional y/o morfológico y/o constructivo (B.1.)
- 4) En intervenciones sobre inmuebles de categoría Baja serán de aplicación, previo estudio particularizado, lo dispuesto en el Nivel de Protección Parcial - Funcional y/o morfológico y/o constructivo (B.1.) o el Nivel de Protección Rememorativo - In situ (C.1.)
- 5) Las intervenciones sobre inmuebles de categoría Testimonial se regirán según lo dispuesto para el Nivel de Protección Rememorativo - Documental (C.2.)
- 6) En cualquier caso, ante la situación de autorizar la demolición total o parcial de un inmueble catalogado, el municipio podrá requerir la donación de elementos de valor para su conservación y/o reutilización en obra pública.-----



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

TÍTULO III DE LAS ACCIONES DE PRESERVACIÓN

Obligación de proteger

Art. 6.- **LA** salvaguarda de los bienes catalogados involucra a todos los ciudadanos. Es responsabilidad ineludible de los propietarios de los bienes distinguidos y de los profesionales actuantes en cada caso. -----

Art. 7°.- **EL** propietario está obligado a mantener la totalidad del inmueble catalogado en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de no comprometer la seguridad, salubridad e imagen urbana.-----

Art. 8°.- **LA** obligación de protección de los bienes catalogados tendrá vigencia sin perjuicio de que éstos fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición que sobre ellos puedan establecer sus propietarios. A tal fin la Municipalidad de Córdoba tramitará ante el Registro General de la Provincia de Córdoba la inscripción como Integrante del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba – Ordenanza N° 11.190/06, con los alcances de la presente.-----

Art. 9.- **EL** conjunto de bienes y lugares catalogados será objeto de control periódico por parte de la Dirección General de Cultura, debiendo registrarse el estado de conservación en que se encuentran.-----

Incentivos para la protección

Art. 10°.- **EL** Departamento Ejecutivo Municipal promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de proteger, disponiendo para ello de las siguientes herramientas de gestión del patrimonio:

1. Distinción a los propietarios de inmuebles catalogados, a definir por vía reglamentaria.
2. Reconocimiento de actuación sobre bienes catalogados, destacando a las intervenciones que mantengan los valores que fueron determinantes en su catalogación, y teniendo en cuenta: la categoría del inmueble en el catálogo, la pertenencia a un Área de Protección del Patrimonio o Área de Protección Histórica y el uso al que se destine, a definir por vía reglamentaria.
3. Desgravación: Podrán ser declarados exentos de la contribución que incide sobre los inmuebles, aquellas propiedades integrantes del Catálogo que sean objeto de acciones de conservación y puesta en valor conforme al asesoramiento técnico municipal, en el marco de la presente Ordenanza y no incorporen superficie cubierta a la propiedad catalogada, más allá de la estrictamente necesaria a las operaciones de conservación autorizadas.
4. Bono de cancelación: El Organismo Fiscal podrá autorizar la cancelación de obligaciones tributarias de inmuebles catalogados mediante bono emitido a tal fin, el que se otorgará sujeto al cumplimiento del compromiso de preservar a convenir, a definir por vía reglamentaria.
5. Asesoramiento técnico gratuito a los propietarios en todas las tareas que los mismos emprendan con el fin de proteger y conservar los bienes catalogados, a cargo de las



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Direcciones de Planeamiento Urbano, General de Cultura, y de la Dirección de Arquitectura en los casos en que fuere necesario.

6. Los bienes inmuebles integrantes del Catálogo podrán ser objeto de programas municipales que contemplen operaciones de conservación con aportes provenientes del Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio de la Ciudad.-----

Gestión de los bienes catalogados

Art. 11°.- **DISPÓNESE** que toda acción a emprender sobre os bienes inmuebles catalogados que implicare cualquier operación de conservación, modificación, ampliación, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, u otra alteración, deberá contar con informe favorable de las Direcciones de Planeamiento Urbano y General de Cultura, quienes asesorarán fundadamente acerca del modo y forma adecuados de encarar las intervenciones que el presente Artículo enumera, sin perjuicio de la intervención que correspondiere a la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo y a la Dirección de Parques y Paseos, en los aspectos que hicieren a sus respectivas competencias.

En caso de que las intervenciones referidas se realicen sobre un bien catalogado en Categorías Monumental y Alta, o cualquier otro inmueble catalogado que a juicio de la Autoridad de Aplicación lo requiera, previo a su autorización, deberá contar con dictamen del Consejo Asesor de Patrimonio de la Ciudad de Córdoba. -----

Art. 12°.- **LA** Secretaría de Transporte y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico de las Direcciones de Planeamiento Urbano y de Obras Privadas y Uso del Suelo, podrá eximir al bien inmueble catalogado del cumplimiento de las disposiciones del Código de Edificación Ordenanza N° 9387/95 y sus modificatorias, en lo referido a aspectos que no comprometan la seguridad, higiene y salubridad pública. Estas eximiciones sólo podrán otorgarse cuando resultaren estrictamente necesarias para la protección del bien y las intervenciones contaren con el asesoramiento técnico municipal según lo establecido en el Art. 10° inc. 5 de la presente.-----

Art. 13°.- **EN** caso que en un inmueble catalogado se propusiere desarrollar alguna de las actividades reguladas por las Ordenanzas N° 8133/85 (Uso de Suelo) y N° 10840/05 (Espectáculos Públicos), el mismo deberá respetar las condiciones físico funcionales que en cada caso fijare la Dirección de Planeamiento Urbano, a fin de compatibilizar el legítimo ejercicio de las actividades arriba mencionadas con las finalidades perseguidas por la presente.

El Departamento Ejecutivo Municipal, previo estudio particularizado e informe de las Direcciones de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Uso del Suelo, y demás áreas de incumbencia en la materia, podrá otorgar la autorización correspondiente contemplando tolerancias en el cumplimiento de los requisitos establecidos por norma, excepto en lo concerniente a accesibilidad para discapacitados, seguridad, salubridad e higiene.-----



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 14°.- **EL** Departamento Ejecutivo Municipal, conforme al análisis particular y fundado en los informes correspondientes, podrá disponer en forma alternativa o acumulativa, los incentivos y eximiciones establecidos en los artículos precedentes.-----

Convenios Interjuridiccionales

Art. 15°.- **LOS** bienes catalogados, que cuenten con declaración nacional o provincial en su calidad de patrimonio, podrán ser motivo de convenios interjuridiccionales. -----

Instrumentos de gestión

Art. 16°.- **LA** Municipalidad a través de las áreas técnicas que corresponda, propondrá a los propietarios de los inmuebles catalogados las alternativas de instrumentos de gestión posibles a los fines de concertar la protección del bien considerado como patrimonio, según el Nivel de Protección e Intervención fijado para el mismo, de acuerdo a lo establecido en los Arts. 4° y 5° de la presente.-----

Art. 17°.- **A** los fines de la aplicación de lo estipulado en el Artículo anterior, se establece lo siguiente:

- a) Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación en la parcela, fuera posible la redistribución de la superficie edificable resultante de la aplicación de la normativa vigente, la Secretaría de Transporte y Ordenamiento Territorial, previo estudio particularizado e informe de las Direcciones de Planeamiento Urbano y General de Cultura, podrá autorizar variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros, con la distribución más conveniente a fin de contribuir a la puesta en valor del bien.
- b) Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación en la parcela, la redistribución de la superficie edificable mencionada en el inciso anterior implicare mayores costos comprobables derivados de la preservación del inmueble, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar, un incremento de hasta el 10% de la edificabilidad prevista por norma para la parcela.
- c) Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación dentro de la parcela, no fuera compatible la redistribución de la superficie potencial de edificación con los criterios de protección del mismo, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela con inmueble catalogado a otra parcela receptora.-----

Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT)

Art. 18°.- **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo a emitir Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (en adelante CEPT) a los fines de compensar la restricción de edificabilidad que impone la preservación de bienes de patrimonio. El mismo expresa la superficie cubierta que resulta de la diferencia entre la capacidad edificable potencial permitida por norma en la parcela en la cual se encuentra el inmueble catalogado y la superficie construida del mismo.-----



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 19°.- **CRÉASE** el Registro Público Especial de CEPT que tendrá como función reservar a nombre del titular dominial del bien catalogado, el crédito otorgado de acuerdo a lo establecido en Art.17° inciso c) de la presente.-----

Art. 20°.- **LA** emisión del CEPT sólo será contemplada en los casos de inmuebles catalogados en Categoría Alta, pudiendo la Autoridad de Aplicación proponerla para inmuebles catalogados en Categoría Media que, a su juicio y del Consejo Asesor de Patrimonio de la Ciudad de Córdoba, así lo ameriten. Quedan excluidos de la presente Compensación los inmuebles pertenecientes al Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus entes autárquicos y descentralizados y empresas con algún tipo de participación estatal.-----

Art. 21°.- **A** los fines de la emisión del CEPT deberá mediar la firma de un Convenio entre la Municipalidad de Córdoba y el titular dominial del inmueble, en el que conste:

- a) La condición de libre deuda municipal del inmueble catalogado.
- b) El compromiso del propietario de proteger el bien catalogado de que se trate, siguiendo los preceptos de la presente Ordenanza.-----

Art. 22°.- **EL** crédito por CEPT podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado. -----

Art. 23°.- **EL** Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la fecha de su emisión.

Una vez emitido el CEPT, la capacidad constructiva de la parcela con el bien catalogado quedará limitada a la superficie cubierta existente del mismo.-----

Art. 24°.- **LA** aplicación del CEPT se podrá autorizar en tanto se cumplan las siguientes condiciones:

1. La parcela receptora no se encuentre en: Centro Histórico (delimitado por Ordenanza N° 8057), Áreas de Protección de Patrimonio (Ord. 11.190).
2. La parcela receptora se encuentre en Áreas de Promoción y Renovación Urbanística que a tal fin se establezcan.
3. La construcción resultante en la parcela receptora no supere en más de un 30% de la superficie edificable y en más de un 25% la altura máxima establecida en normativa vigente para la misma.-----



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 25°.- **LA** autorización del uso del CEPT se dispondrá mediante Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba, y deberá contener los siguientes ítems:

- a. La edificabilidad potencial a transferir autorizada por el CEPT
- b. El incremento de edificabilidad en la parcela receptora en virtud de la aplicación del CEPT, la superficie cubierta total y altura máxima resultantes.
- c. La equivalencia en superficie cubierta entre la capacidad constructiva a transferir de la parcela con bien catalogado y la parcela receptora, en base a la valuación actualizada que a tal fin efectuará la Dirección de Catastro Municipal.
- d. Constancia de cesión de CEPT, según lo establece el Art. 22° de la presente, de corresponder.-----

Sanciones

Art. 26°.- **EN** caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente, así como de los acuerdos suscriptos ad hoc en relación a inmuebles catalogados, corresponderá la aplicación de: a) las sanciones establecidas en el Código de Faltas; b) el cese de la exención tributaria que se hubieren concedido, pudiendo disponerse la restitución al municipio de los tributos no pagados en virtud de la preservación del bien, con más los recargos que correspondan; c) resolución del contrato-----

Art. 27°.- **EN** caso de destrucción, ruina u otros daños ocasionados al bien catalogado, por acción u omisión del propietario contraviniendo lo establecido por la presente, la edificabilidad de la parcela quedará limitada a la superficie cubierta que registrara el bien motivo de preservación.-----

TÍTULO IV

DEL CONSEJO ASESOR DE PATRIMONIO DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Art. 28°.- **CRÉASE** el Consejo Asesor de Patrimonio de la Ciudad de Córdoba, el que estará integrado por ocho (8) miembros designados por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Los integrantes del Consejo Asesor serán designados en base a ternas de profesionales con antecedentes en la materia propuestas por las siguientes instituciones:

- Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba.
- Facultad de Filosofía y Humanidades de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba.
- Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba.
- Junta Provincial de Historia.

El Departamento Ejecutivo Municipal designará además un profesional de reconocida trayectoria en la materia como integrante del Consejo Asesor. -----



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Alcances y Funcionamiento

Art. 29°.- **EL** Consejo Asesor tendrá por objeto y funciones:

- a)Asesorar al Departamento Ejecutivo Municipal en todo lo relativo a las acciones de protección y tutela del Patrimonio construido de la Ciudad.
- b)Analizar las solicitudes presentadas con el fin de recomendar sobre la conveniencia o no de otorgar permiso de intervención o demolición sobre bienes inmuebles catalogados, emitiendo dictamen fundado en los casos establecidos por la presente. El mismo tendrá carácter no vinculante.
- c)Proponer modificaciones al Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba relativas a componentes y su valorización, ad Referéndum del Concejo Deliberante.-----

Art. 30°.- **LOS** miembros del Consejo Asesor durarán en sus funciones el término de tres (3) años. Su participación tendrá carácter ad honorem.-----

Art. 31°.- **EL** Consejo Asesor dictará su propio Reglamento Interno. La Presidencia del Consejo será ejercida en forma rotativa, con renovación anual. Las decisiones se tomarán por simple mayoría. En caso de empate la Presidencia tiene doble voto. La periodicidad de sus reuniones será de al menos una vez al mes o a solicitud de la Secretaría de Transporte y Ordenamiento Territorial.-----

TÍTULO V

DEL FONDO ESPECIAL PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO DE LA CIUDAD

Art. 32°.- **CRÉASE** el Fondo Especial para la preservación del Patrimonio de la Ciudad a los fines de financiar los gastos que demandare la aplicación de la presente Ordenanza, y que se constituirá con fondos provenientes de donaciones, legados, aportes nacionales e internacionales, porcentaje de lo recaudado en concepto de derechos de edificación, fondos provenientes de transferencias de CEPT y todo otro concepto que se determine a tal fin. El Fondo Especial estará destinado a atender erogaciones derivadas de Programas de educación y concientización, Programas de recuperación de espacio público, de Puesta en valor de áreas de protección de patrimonio, entre otros.-----

Art. 33°.- **AUTORÍZASE** a la Secretaría de Planeamiento, Finanzas y Desarrollo Económico a la creación de una Cuenta de Afectación Específica bajo la denominación Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio de la Ciudad.-----

Art. 34°.- **DERÓGASE** la Ordenanza N° 9541/96 y toda otra disposición que se oponga a la presente.--



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 35°.- **LA** presente Ordenanza se reglamentará en un plazo de 90 días hábiles a partir de su promulgación.-----

Art. 36°.- **COMUNÍQUESE**, publíquese, dése al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL SIETE.-----

nds.