

## Programa FAUD ABIERTA

---

**Primera charla: “Proyecto de Futura Ordenanza de Patrimonio Histórico de Córdoba”**

**Disertante:** Mgtr. Arq. Joaquín Peralta. Representante de la FAUD en el Consejo Asesor de Patrimonio de la Municipalidad de Córdoba.

**Moderador:** Arq. Cristian Terreno.

**Fecha:** Martes 5 de septiembre de 2017 – 18:00.

The poster features a black and white photograph of a classical building facade with a sign that reads "RENOVÁ TU CASA \$150.000 SIMPLE Y RÁPIDO". Overlaid on the image is the date "5/9" and the time "18hs". To the right, on a black background, is the title "PROYECTO DE FUTURA ORDENANZA SOBRE PATRIMONIO EN CÓRDOBA" in large white letters. Below the title, the speaker and moderator information is listed: "Disertante: Mgtr. Arq. Joaquín Peralta Representante de la FAUD en el Consejo Asesor de patrimonio de la Municipalidad" and "Moderador: Arq. Cristian Terreno". At the bottom right, there are three circular logos: "SEC EXT", "SEC INV", and "SEC GRAD". The date and time "Martes 5 de septiembre / 18hs / Aula B" are printed at the bottom left, and three small icons are at the bottom right.

**5/9**  
**18hs**

**RENOVÁ TU CASA**  
**\$150.000** SIMPLE Y RÁPIDO

**PROYECTO DE FUTURA ORDENANZA SOBRE PATRIMONIO EN CÓRDOBA**

**Disertante:** Mgtr. Arq. Joaquín Peralta  
Representante de la FAUD en el Consejo Asesor de patrimonio de la Municipalidad

**Moderador:** Arq. Cristian Terreno

SEC EXT    SEC INV    SEC GRAD

Martes 5 de septiembre / 18hs / Aula B

## **Acta síntesis**

El día martes 5 de septiembre de 2017, en el aula B de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño (FAUD) se lleva a cabo una disertación y debate sobre el “Proyecto de nueva Ordenanza de Patrimonio para la ciudad de Córdoba”.

La charla debate se desarrolla en el marco del *Programa FAUD Abierta* y es organizada por las Secretarías de Investigación, Extensión y Área de Posgrado. El evento cuenta con la participación de alumnos de grado, posgrado, profesores, ex profesores y egresados de esta Casa.

La presentación del tema está a cargo del Mg. Arq. Joaquín Peralta, representante de la FAUD<sup>1</sup> ante el Consejo Asesor de Patrimonio de la Ciudad de Córdoba, creado por Ordenanza N° 11.202, donde participan representantes de la Universidad Nacional de Córdoba -FAUD, FFyH, FCEfyN, FA- Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba, Colegio de Arquitectos de Córdoba, Colegio de Ingenieros Civiles de Córdoba, Junta Provincial de Historia de la Provincia de Córdoba y la Dirección y Subdirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba.

La disertación comprende una breve síntesis del marco regulatorio del patrimonio urbano y arquitectónico, desde un enfoque histórico, repasando el conjunto de planes urbanos y regulaciones desde la década de 1940 hasta la situación actual. En esta línea, se observa cómo se ha ido modificando la concepción de los elementos patrimoniales, desde qué hacer con el centro histórico, el listado de bienes patrimoniales y sus distintas ampliaciones, la declaración de la UNESCO de Patrimonio de la Humanidad a la Manzana Jesuítica, hasta la incorporación de Áreas de Protección Patrimonial (APP), entre otros.

Para el tratamiento del nuevo proyecto de Ordenanza se parte del marco regulatorio actual: la Ordenanza N° 12.282 de 2014, y se presenta la nueva Ordenanza modificatoria, observando los siguientes aspectos:

### **Sobre el mecanismo de discusión de la ordenanza**

El proyecto impulsado por el Departamento Ejecutivo Municipal, del que participa el Consejo Asesor de Patrimonio, propone modificar la Ordenanza N° 11.202 y dejar sin efecto las modificaciones realizadas a la Ordenanza N° 12.282.

La modificación se orienta a mejorar el mecanismo de autorización de obras de intervención en bienes catalogados como patrimoniales, cuya aplicación es compleja y poco eficiente.

---

<sup>1</sup> Designado por decreto municipal N°401 del 11 de marzo de 2015, a partir de terna elevada por FAUD-UNC según Resolución Decanal N° 1.293/14.

Se diagnostica que es necesario desagregar las acciones posibles sobre bienes inmuebles catalogados.

Desde la representación de la FAUD en el Consejo Asesor, se objeta que se discutan las acciones sobre el patrimonio edificado sin poner en cuestión los objetivos y criterios generales a implementar, contenidos en las Ordenanzas N° 11.190, 10.626, 12.201, 11.202, entre otras.

Se observa la complejidad burocrática que implica operar con un conjunto de ordenanzas de diferentes períodos, con terminologías y reglamentaciones diferentes, no coincidentes, que generan confusión y áreas grises que deben ser resueltas en forma discrecional por los funcionarios, analizando expediente por expediente.

Se sugiere la unificación de las normas en un digesto único que elimine los solapamientos y compatibilice los criterios.

En ese sentido, también se sugiere que las normas sobre el patrimonio cultural edificado de la ciudad se articulen con las ordenanzas de ocupación, fraccionamiento y uso del suelo, para evitar situaciones de ambigüedad respecto a los potenciales edificables de los inmuebles.

En todos los casos, se señala como crítica la ausencia de una discusión más amplia sobre el proyecto de ciudad, que incluya aspectos básicos de la planificación urbana como la extensión y adecuación de infraestructuras, dotaciones y equipamientos.

Se observa también la escasa posibilidad de participación de la ciudadanía en general en la toma de decisiones fundamentales para el futuro de Córdoba Capital, la escasa o nula incorporación de aspectos sociales y ambientales en las normas, y la ausencia de sistemas de monitoreo ciudadano.

Por lo expuesto, se explica que el representante de la FAUD-UNC se abstuvo de firmar el dictamen del Consejo Asesor que avala la presentación del Departamento Ejecutivo ante el Concejo Deliberante de la Ciudad, solicitando la ampliación de la discusión en otros ámbitos que permitan la inclusión de diversos actores sociales.

## **Discusión y observaciones expuestas en el debate**

### **Sobre ocupación de las parcelas afectadas a estos usos**

- En la nueva Ordenanza no se avanza en el estudio de las APP (Áreas de Protección Patrimonial) y APH (Áreas Patrimonio de la Humanidad), ya que si bien se establecen los polígonos a afectar a esa condición, no se dispone de un diagnóstico adecuado de la realidad existente en cada caso. Se

valora como positivo el objetivo de querer preservar la posible existencia de bienes que se valoren como patrimoniales dentro de estas áreas.

- Al no tener certezas de lo que se desea preservar en las APP y otras zonas (áreas de patrimonio ferroviario, policial, hidráulico y barrios completos: Cerro de las Rosas y entre otros) estos procesos conllevan a incrementar las acciones de los privados sobre los distintos bienes patrimoniales, mientras está en estudio su posible categorización y condicionamiento de uso, redundando en una mayor intervención y potencial pérdida de los mismos.

- Es necesario contar con planes especiales sobre las zonas con bienes patrimoniales.

#### **Aspectos de protección, preservación de los bienes patrimoniales**

- Se establece una nueva clasificación de las acciones sobre los bienes patrimoniales, que si bien en algunos aspectos es superadora de la existente, deja a criterio del área de planeamiento municipal, la acción en la que finalmente se encuadraría cada bien catalogado.

- Se recomienda regular sobre los tipos de intervención a indicar en cada una de las categorías, reduciendo el margen de decisión discrecional de los técnicos que reciben y dictaminan sobre cada expediente.

#### **Aspectos legales**

- Es necesario establecer el mecanismo de transferencia de edificabilidad: registro de menor edificabilidad sobre los bienes patrimoniales y mayor edificabilidad sobre las zonas donde se transfieren las posibilidades de edificación.

#### **Sobre nuevas áreas a densificar o renovar**

- Se debería valorar el impacto sobre las áreas de la ciudad donde se prevé transferir los derechos de edificabilidad -fijadas por la nueva ordenanza de ocupación de suelo recientemente modificada-, como áreas de promoción, teniendo en cuenta la disponibilidad de servicios de las áreas a renovar o densificar.

- Se debería avanzar en regular los modos de intervención sobre los bienes en cuestión.

Finalmente se alerta sobre un posible mecanismo especulativo sobre la edificabilidad de los bienes patrimoniales y su potencial transferencia a otras áreas de la ciudad, sin lograr el resguardo de los mismos y su real rehabilitación y preservación de las condiciones espaciales, ambientales, arquitectónicas y urbanas, que lo califican como tal.

Al cierre del encuentro se procede a planificar acciones futuras, entre las que se acuerda nombrar un suplente del arquitecto Joaquín Peralta a la Comisión de Patrimonio; convocar a reuniones periódicas conforme el representante deba llevar una opinión en representación de la Facultad, y seguir realizando acciones sobre la temática en relación al patrimonio desde el compromiso FAUD.