Protección Patrimonial

ORDENANZA N° 29113
SANCIONADA: 28.11.1996
PROMULGADA: 13.12.1996
PUBLICADA: 13.12.1996
(Texto ordenado con las modificaciones introducidas por las ordenanzas n° 32784 y 33221)
ARTICULO 1°.- COMPETENCIA: La Municipalidad de Concordia planificará y llevará a cabo, por intermedio de la Dirección de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Humano, las acciones, proyectos, programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todos los edificios, áreas u objetos que las normas contenidas en la presente ordenanza así lo prescriban .-
ARTICULO 2°.- ORGANO DE APLICACIONES: Es la Dirección de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Urbano.
Esta Dirección contará con el apoyo de un Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia que se conforma a tal efecto integrado por representantes del Colegio de Arquitectos, del Colegio de Ingenieros y por personas dedicadas al estudio y/o rescate histórico, arquitectónico y cultural de nuestra ciudad.-
ARTICULO 3°.- OBLIGACION DE PROTEGER: La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados por esta norma de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.
Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarado como tales por ordenanza municipal sancionada al efecto, confeccionada por la Comisión Asesora de Protección del Patrimonio de Concordia.-
ARTICULO 4°.- PROTECCIÓN: Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales, históricos y arquitectónicos.-
Se refiere al espacio público, e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos, sean de propiedad pública o privada.-
ARTICULO 5°.- PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTORICOS: En parcelas frentistas o adyacentes a edificios y lugares declarados Monumentos Históricos, así como espacios verdes deberá consultarse al órgano de aplicación en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.-
ARTICULO 6°.- TUNELES Y SOTANOS: Los propietarios de parcelas en los cuales existan o se descubran túneles con cualquier vestigio de valor arqueológico o sótanos, deberán informar al órgano de aplicación de su existencia, para su registro y catalogación.-
ARTICULO 7°.- INMUEBLES QUE POSEAN PARA LA CIUDAD VALOR PATRIMONIAL: Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir del dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un convenio urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.
Este convenio, elaborado por el órgano de aplicación será suscripto entre el propietario y el señor Intendente ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante.
El órgano de aplicación deberá:
Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del consejo asesor.
Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada. La compensación podrá contemplar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela a otra u otras parcelas del mismo propietario.
Gestionar el convenio urbanístico que incluirá:
a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
Toda información o publicidad mediante carteles, clasificados, catálogos, folletos, etcétera, referida a la oferta de ventas o alquiler de inmuebles con una antigüedad anterior al año 1940, sitios o predios declarados patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, cultural, paisajístico, ambiental de la ciudad, deberán disponer en la parte inferior la siguiente leyenda: "PROPIEDAD DECLARADA DE INTERES PATRIMONIAL, CONFORME ORDENANZA N° 29113/96 Y SUBSIGUIENTES". (*)
b) El condicionamiento de la habilitación que se otorgue a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

El convenio urbanístico y las normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente ordenanza aprobatoria por parte del Honorable Concejo Deliberante.-
ARTICULO 8°.- INCENTIVOS: El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial en acciones específicas. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas de gestión:
Créase el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (F.E.R.E.C.), cuyos recursos provendrán de:
El veinticinco por ciento (25%) de la recaudación del Municipio por Derecho de Edificación (Título 11 de la Ordenanza TRIBUTARIA).
Los fondos que provengan de las partidas que específicamente destine el presupuesto anual a tales efectos.
c) Los recursos que provengan de entidades nacionales o extranjeras, con destino a la protección patrimonial.
Donaciones o legados de particulares, que instituyan al Fondo como beneficiario.
A los efectos de la utilización de estos recursos, el Departamento Ejecutivo deberá crear una cuenta extrapresupuestaria, donde serán registrados y contabilizados tanto los ingresos como los egresos y los saldos consiguientes.
El Departamento Ejecutivo, a través de la Dirección de Rentas deberá transferir mensualmente a dicha cuenta, el importe resultante de lo recaudado por aplicación del inciso a), sin perjuicio del ingreso de aquellos fondos que provengan de la aplicación de los incisos b), c) y d).
Anualmente, la Dirección de Planeamiento, previo acuerdo con el Consejo Asesor de Protección del Patrimonio, elaborará un Presupuesto de Gastos destinado a atender la catalogación, el mantenimiento y/o la restauración de los bienes considerados con valor patrimonial para la comunidad. El mismo se deberá ajustar a los recursos resultantes de la adición de los ingresos previstos para el Ejercicio, más el saldo del Ejercicio anterior. A los efectos de su implementación, deberá ser convalidado mediante decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de los treinta (30) días.
En cuanto a los bienes con valor patrimonial pertenecientes al dominio privado, será facultativa la afectación de parte de los recursos disponibles para el otorgamiento de créditos circunscriptos al destino expuesto precedentemente. Esto se efectivizará mediante Convenios ad-hoc con la Caja Municipal Mixta de Préstamos, y cada operación en particular deberá ser autorizada mediante ordenanza.
Las prioridades que conformen los presupuestos anuales, se fundamentarán en proyectos de mantenimiento y/o restauración, sea del dominio público como del privado, evaluado conforme a un sistema de puntaje que será establecido por decreto del Departamento Ejecutivo. (/)
ARTICULO 9°.- PROCEDIMINETO PARA DECLARAR DE VALOR PATRIMONIAL A BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:
Se considerarán los siguientes criterios de valoración:
VALOR URBANISTICO: son las cualidades que posee un edificio que define el paisaje urbano o el espacio público.
VALOR ARQUITECTONICO: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
VALOR HISTORICO-CULTURAL: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y en uso social actual.
VALOR SINGULAR: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.
Los criterios de valoración anteriormente expuesta deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.
El catálogo y la normativa correspondiente para el área aprobados por ordenanza municipal, serán publicadas en dos diarios de nuestra ciudad por tres días consecutivos.
Los particulares poseerán sesenta (60) días a partir de la última publicación para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito al órgano de aplicación. Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.
Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo. El órgano de aplicación, con consulta previa del consejo asesor elaborará el proyecto modificatorio del catálogo, que será remitido para su consideración al Honorable Concejo Deliberante. Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo constarán en las respectivas registraciones catastrales, con indicación del número de ordenanza municipal.
Luego del dictado de un acto administrativo o sanción de una ordenanza que tienda a la elaboración de un catálogo de bienes con valor patrimonial, el Departamento Ejecutivo deberá denegar cualquier

pedido de obra o demolición que se le solicite hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificio al catalogo en cuestión.-
ARTICULO 10°.- DESGRAVACIONES: El Departamento Ejecutivo podrá proponer desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100%) de la tasa inmobiliaria municipal. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencias, serán determinados para cada propiedad de acuerdo con los siguientes criterios:
Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
Antigüedad: Cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.
La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.
Para determinar la desgravación que se aplicará a cada caso particular se tendrán en cuenta las particularidades de cada propiedad, fijándose para los mismos, los límites de desgravación.
A los efectos de la aplicación de estos parámetros el órgano de aplicación deberá considerar las siguientes formas de ponderación.
Protección Ambiental: por encontrarse en áreas de protección ambiental, tendrá preferencia en cuanto al porcentaje de desgravación.
Usos: se privilegiará aquellos edificios que tengan destinado el uso residencial más del 70% aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.
Las desgravaciones impositivas serán Ad-Referéndum del Honorable Concejo Deliberante.-
ARTICULO 11°.- DERECHOS A VENTA, GRAVAMEN O ALQUILER DE LOS PROPIETARIOS:
Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial podrán vender, gravar o alquilar sus propiedades. En el registro catastral de la municipalidad se dejará constancia de haber sido declarado de interés patrimonial de la Ciudad de Concordia.-

(*) Texto ordenado según ordenanza 33221
(/) Texto ordenado según Ordenanza 32784