ORDENANZA N° 4773.-

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN
12 SET 1991
Expte. N° 5509-260
M.G.E. — INTENDENCIA

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 04 de Setiembre de 1991.-

VISTO: La necesidad de preservar aquellos bienes de valor arquitectónico y patrimonial dentro del Municipio de San Miguel de Tucumán, muchos de los cuales fueron demolidos en los últimos años por la falta de legislación de protección, con la consecuente pérdida de identidad é historia urbana de la Ciudad; y

CONSIDERANDO:

Que el deterioro de este patrimonio es constante lo que compromete seriamente la subsistencia de nuestros edificios más valiosos;

Que se hace necesario contar con un instrumento legal que proteja este patrimonio urbano;

Que el convenio firmado entre esta Municipalidad, la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos y el Servicio Nacional de Arquitectura, con fecha del 1° de Agosto de 1990, establece como uno de sus objetivos la elaboración de una legislación de protección del patrimonio urbano y arquitectónico de la Ciudad de San Miguel de Tucumán;

Que la existencia de esta norma permitirá ir controlando las intervenciones que sobre este patrimonio se realicen,

EL INTERVENTOR FEDERAL A/C DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL
SANCIONA Y PROMULGA CON ALCANCE DE
O R D E N A N Z A :

ARTICULO 1°.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las acciones de preservación de aquellos bienes considerados componentes del Patrimonio Cultural de la Ciudad y fijar el alcance de las declaraciones llamadas de "Interés Municipal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanísticos", que esta Municipalidad realizará sobre los bienes de propiedad pública o privada, situados dentro del tejido del Municipio.-

ARTICULO 2°.- En función de lo establecido por el artículo anterior, serán calificados y declarados como de "Interés Municipal" aquellos bienes inmuebles y sectores urbanos, cuyos valores intrínsicos los constituyan en irreemplazable por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada como componente de la herencia espiritual e intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites físicos de la Ciudad de Tucumán, Podrán ser estos de carácter individual o formar conjuntos ligados entre sí, dispuestos en continuidad o conformando unaunidad cuyo interés particular los individualice del resto de la estructura urbana.-

ARTICULO 3°.- Se considerarán como bienes " Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico" aquellos de naturalezainmueble que sin ser necesariamente excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano, testimonien optimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la Ciudad de Tucumán a través del tiempo.-

ARTICULO 4°.- La declaración de bienes de " Interés Municipal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico" se realizará en cada caso en particular, por disposición del Departamento Ejecutivo y de común acuerdo con el propietario. La Dirección de Planeamiento Urbano y la Comisión Técnica designada para el proyecto de Centro Histórico según convenio firmado a tal efecto, mientras se encuentra en vigencia, y con posterioridad la oficina Municipal de Preservación del Patrimonio Arquitectonico, Urbano y Natural a crearse, elevará previamente un informe en el que se fundamentará la necesidad de la declaratoria y se precisará los alcances de la misma para cada inmueble, constituyendo este la base del acuerdo a firmarse entre el propietario y el Municipio.-

ARTICULO 5°.- Los bienes a que hacen referencia los artículos 2° y 3° de la presente Ordenanza, así como los elementos de la naturaleza, autóctonos o no, transformados por el hombre o no , considerando solo aquellos que por sus valores favorezcan a una mayor calidad del ambiente y el paisaje; constituye el patrimonio cultural de la Ciudad, sin perjuicio de destacar que el mismo no agota sus componentes en los descriptos en la presente norma.-

ARTICULO 6°.- Los inmuebles de "Interés Municipal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico " serán inscriptos en un Registro especial que llevará La Dirección de Planeamiento Urbano y la Comisión de Centro Histórico, mientras dure el convenio y a su finalización, por una oficina municipal a crearse de preservación de patrimonio Arquitectónico Urbano y Natural.-

ARTICULO 7°.- La inscripción de los bienes pertenecientes a las personas físicas o jurídicas de derecho privado o público será voluntaria.
La Comisión de Centro Histórico hará un inventario de aquellos edificios y/o sectores urbanos, que por sus características represente valores arquitectónicos, urbanos, históricos y culturales indiscutibles para la sociedad, confeccionando un registro de los mismos. Una vez realizada una identificación y categorización de los inmuebles y sitios a declarar, la Municipalidad informará a los propietarios concientizándoles sobre las ventajas de la puesta en valor y conservación de estos edificios no solo a nivel individual sino también como aporte comunitario.-

ARTICULO 8°.- Los elementos de la naturaleza a que se hace referencia el artículo 5°, se rigen por las ordenanzas municipales vigentes que contemplan y regulan su desenvolvimiento, sin perjuicio de las declaraciones de "Interés Municipal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico" de que pudieren ser objetos dichos elementos, por aplicación de la presente normativa.-

ARTICULO 9°.- Los bienes existentes dentro del egido Municipal de la Ciudad de Tucumán, cualquiera sea su naturaleza, que fueren calificados

////Por Ley Nacional o Provincial como monumento o lugar histórico, o como bienes de interés histórico, cultural, científico o equivalente se regirán por las respectivas leyes de su calificación, sin perjuicio de la acción concurrente que a los fines de resguardo de dichos bienes estuviere determinada o se determinará en el futuro, a través de normas-convenio entre esta Municipalidad y los restantes niveles de gobierno.-

ARTICULO 10°.- A los fines de su aplicación definense los vocablos utilizados por la presente Ordenanza del modo que se indica a continuación:

a - Preservar o Conservar: accionar a los efectos de garantizar la supervivencia de un edificio o grupos de ellos, como así mismo de elementos de la naturaleza.-

b - Restaurar: Intervenir sobre un eidificio a los fines de reconstituir sus valores estéticos e históricos, respetando sus elementos autenticos y originales.-

c - Refuncionalizar: proveer de un nuevo uso o función a un edificio, en forma total o parcial, restaurando y adecuando el mismo a exigencias contemporaneas.-

d - Revalorizar : Jerarquizar un edificio o grupos de ellos, interviniendo sobre su naturaleza, de modo tal que sin destruírlas, sean realzadas /- sus características.-

ARTICULO 11°.- En lo referente a los bienes mencionados en el artículo 2° /- los alcances de la declaración de "Interés Municipal", se refieren a toda acción a emprender al o los bienes en materia de modificación, ampliación conservación, reestauración y refuncionalización, cambio de uso o destino demolición total o parcial o cualquier alteración en cualquier concepto.- Para lograr una acción coordinada entre los intereses individuales de los propietarios y el interés comunitario representado por la Municipalidad se/ celebran acuerdos entre ambas partes tendientes a lograr un desarrollo armónico de la ciudad que contemple la preservación del Patrimonio Histórico/ Cultural de la misma.-

Para elaboración de estos acuerdos se contará con el asesoramiento de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad y la Comisión del Centro Histórico creada a tal efecto, quienes propondrán las acciones que en cada caso sea necesaria para la preservación del bién (restauración de fachadas, control de las intersecciones urbanas a realizarse en el área circundante, etc,). La Municipalidad lo brindará al propietario que decida acogerse a este proyecto una serie de garantías y beneficios que le permitan no solo valorizar el bien sino también una mejor disponibilidad del mismo.-

ARTICULO 12°.- El acuerdo a celebrarse entre el Municipio a través de su Departamento Ejecutivo y el o los propietarios de los inmuebles considerados de "Interés Municipal" y "Componentes del Patrimonio" se realizará a solicitud de este último previa evaluación del Departamento Técnico correspondiente.-

ARTICULO 13°.- Por medio de este acuerdo la Municipalidad se compromete brindarle al propietario los siguientes beneficios:

a - Exención del pago de tributos Municipales que incidiesen sobre el bien declarado de "Interés Municipal".-

b - Excencion del pago de derechos de edificación en el caso de intervenciones que se realizaren en los inmuebles con asesoramiento Municipal.-

C - Asesoramiento Técnico gratuito que se llevará a cabo por la Dirección de Planeamiento Urbano y la Comisión Técnica de Especialistas que se formará tal efecto.-

d - Gestiones Municipales para la obtención de exenciones impositivas Por parte de otros niveles de gobierno, como asimismo de créditos monetarios ante instituciones bancarias oficiales, con destino a los trabajos a realizarse en los inmuebles declarados de "Interés Municipal" que se llevan a cabo conforme al asesoramiento municipal sin que implique la obligación del municipio de otorgar garantías o avales.-

e - Gestionar ante empresas privadas o fundaciones relacionadas con la construcción y la cultura el apoyo para la restauración de los bienes de "Interés Municipal" en virtud del aporte que esto significa para el mejoramiento de la calidad urbana en General.-

f - Implementar toda otra medida que colabore al logro de los fines de la presente Ordenanza,

ARTICULO 14°.- A los fines del artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal determinará en cada caso aquellos que serán otorgados.-

////4. conforme se analizare y acordare especificamente.-

ARTICULO 15º.- Por medio de este acuerdo el propietario se compromete a:

a - Mantener las caracteristicas tipológicas y estilísticas del edificio y en caso de ampliación o cualquier intervención física en el mismo, contará con el asesoramiento y aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano y la Comisión del Centro Histórico.-

b - Remitir a la mencionada Dirección toda la documentación Técnica, memoria, fotos, documentos, copias de planos antiguos y publicaciones existentes sobre el edificio. Se permitirá a la Municipalidad el uso de este material para la divulgación de los valores del patrimonio arquitectónico de la Ciudad.-

c - El Convénio tendrá una duración mínima de 5 años, pudiendo ser renovado por igual plazo en forma sucesiva.-

El cumplimiento de estas obligaciones les permitirá acogerse a los beneficios establecidos en el artículo 13º, Incisos a,b,c,d,e, y f..-

ARTICULO 16º.- Los edificios que fueron objetos de declaración de "Interés Municipal" y de " Componentes del Patrimonio Arquitectónicos y Urbanístico" podran ser eximidos de determinadas disposiciones del Código de Planeamiento Urbano vigente que se contrapongan a los fines de la conservación, salvo la normativa referida a salubridad, Previo a producir la o las eximiciones correspondientes, el Departamento Ejecutivo requerirá informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Catastro y Edificación.-

ARTICULO 17º.- Las eximiciones a que se hace referencia el artículo anterior sólo se producirán cuando:

a -, Sea estrictamente necesario para la protección de los valores detentados en el edificio.-

b - Los trabajos de intervención que se lleven a cabo conforme al asesoramiento técnico previo de la Comisión de Centro Histórico y la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad.-

c - No se vulneren con la eximisión, los valores de seguridad, salubridad e higiene, protegidos por las normas de edificación.-

ARTICULO 18°.- A los fines de preservar el espacio urbano en que estan insertos los edificios de "Interés Municipal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico" y Urbanísticos", deberán ser autorizada por la Dirección de Planeamiento Urbano y la Comisión de Centro Históricos, toda intervención que se realice al equipamiento de los espacios Públicos y que puedan afectar al espacio urbano.-
Todo lo que antecede lo es sin perjuicio de la intervención que correspondiere a la Dirección de Catastro y Edificación y Dirección de Espacios Verdes en los aspectos que hicieren a su competencia.-
ARTICULO 19°.- En caso de venta del inmueble o muerte del propietario caducará de pleno derecho el convenio efectuado.-
ARTICULO 20°.- El convenio podrá ser rescindido por el titular del inmueble pero deberá restituir al Municipio el valor actualizado a la fecha de rescisión, de las inversiones de cualquier tipo, que la Municipalidad hubiere realizado en el predio.-
ARTICULO 21°.- El propietario que se acogiere al régimen previsto en la presente Ordenanza deberá renunciar expresamente al ejercicio de cualquier acción tendiente a lograr la expropiación del inmueble beneficiado.-
ARTICULO 22°.- La Dirección de Catastro y Edificación deberá poner en conocimiento inmediato de la Dirección de Planeamiento Urbano toda Clase de intervención que se intentare efectuar sobre los inmuebles sujetos a este convenio y que llegaren a su conocimiento por via de la presentación de planos, solicitudes de permisos y de avisos de obra o constatación de inspecciones en lo que se violará los términos del convenio. Este será causa de rescisión del convenio, pudiendo exigir la Municipalidad el pago actualizado de las inversiones realizadas en el inmueble a la fecha de la rescisión
ARTICULO 23°.- Las Empresas y/o personas que aporten mano de obra o materiales para el mantenimiento y mejoramiento de estos inmuebles, también tendrán beneficios de tipo impositivo que serán considerados en cada caso en particular en función de las características de la prestación ofrecida por el Departamento Ejecutivo previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.-

ARTICULO 24°.- El Departamento Ejecutivo propiciará todo tipo de acción destinada a difundir - por medio de los organismos municipales competentes al efecto - los conceptos de la presente Ordenanza y toda acción destinada a contribuir a la formación de la conciencia del ciudadano y valoración por parte de la población de los elementos componentes del Patrimonio Cultural de la Ciudad.-

El Departamento Ejecutivo, además realizará el auspicio de reuniones técnicas entre el municipio y cualquier otro organismo nacional, provincial, de otros municipios o instituciones privadas especializadas, realizando los convenios que a tales fines fueren necesarios.-

ARTICULO 25°.- En caso de incumplimiento o alteraciones en los acuerdos entre la Municipalidad y los propietarios de bienes declarados de "Interés Municipal" y de "componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico" por parte de estos últimos, quedarán sin efectos las exenciones impositivas y toda otra forma de compensación o estímulo que se hubiere acordado a los propietarios de acuerdo con el artículo 13°.-

ARTICULO 26°.- Facúltase al Ejecutivo a reglamentar los términos de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 27°.- Comuníquese y archívese.-

Municipalidad de San Miguel de Tucumán

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y PRODUCCION

DECRETO N° 676 /SPI

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 03 JUN 1994

Visto:

La Ordenanza N° 1773/91 por la que se establecen acciones de preservación sobre aquellos componentes del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijando el alcance de las declaraciones llamadas de "Interés Municipal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico" y

Considerando:

Que resulta necesario precisar distintos aspectos de la misma mediante un Reglamento que establezca formas y procedimientos para el trámite requerido en cada caso.

Que ha caducado el Convenio para el Proyecto de Centro Histórico y que la Dirección de Planeamiento Urbano se ha reorganizado como Dirección de Desarrollo Urbano en cuyo organigrama se encuentra prevista la "Sección Patrimonio" que entre sus funciones reúne las que debería tener la Oficina Municipal de Preservación del Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Natural que menciona la norma en su artículo 4°.

Que el mencionado Reglamento debe, respetando la particularidad de cada caso, sistematizar el procedimiento y fijar exigencias mínimas para la presentación de documentación a los fines de agilizar la tramitación.

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

Artículo 1°.- Establécese que las funciones asignadas a la "Oficina Municipal de Preservación del Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Natural" mencionada en artículo 4° de la Ordenanza N° 1773/91 serán cumplidas por la "Sección Patrimonio" dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano, según reestructuración establecida por Decreto N° 647-SSP de fecha 15/JUL/93.

Artículo 2°.- A los efectos de aplicación de lo prescripto en Ordenanza N° 1773/91, la propuesta para declarar de "Interés Municipal" o "Componente del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico" a cualquier inmueble del éjido, podrá provenir del mismo Organismo Municipal, de otras Instituciones del medio o de particulares interesados.

Artículo 3°.- En el caso de terceros, la presentación de la iniciativa deberá hacerla el interesado en la Dirección de Desarrollo Urbano con una nota que exprese los argumentos de la misma. Esa nota deberá acompañarse con la siguiente documentación:

1. Denominación: Se denominará por la tipología funcional y el nombre por el cual se conoce el bien considerado. Se colocará en primer término el nombre actual y luego el anterior (histórico), si lo tuviere. En aquellos casos en que no se conozca una denominación en particular se los designará con el nombre del propietario actual.

2. Ubicación:

a) Se indicará la calle y el número. En caso que estos datos no sean fácilmente identificables se consignarán otros que permitan determinar sin dudas su localización (calles que lo rodean, ubicación relativa a mojones importantes, etc). También se especificará el barrio en el que se implanta.

b) Datos catastrales: Nomenclatura y padrón provinciales y municipales.

3. Propietario: Nombre del o los propietarios actuales.

4. Estado de ocupación del inmueble: ocupado por el propietario, alquilado, usurpado, etc.

5. Datos históricos:

a) Propietarios, usos y significado del bien desde sus orígenes hasta el presente. El inmueble como testimonio cultural de una época y sus sucesivos cambios en el tiempo.

b) Autor/es del proyecto y/o dirección (persona o institución); Constructor: persona, empresa u organismo responsable de la ejecución; Año de Proyecto-Construcción-Inauguración; Año de las principales modificaciones.

6) Valoración del bien: Análisis-diagnóstico de los aspectos relevantes del bien que fundamenten su elección para ser preservado. Se considerarán los siguientes aspectos: valor paisajístico ambiental, valor artístico arquitectónico y valor histórico cultural.

7) Estado actual del inmueble:

a) Consignar si el inmueble está resguardado por alguna declaratoria anterior nacional, provincial o municipal. En ese caso indicar número de Decreto y si se mantiene esa condición; de no ser así, aclarar la causa de la revocatoria.

b) Descripción de la/s función/es actual/es del inmueble.

c) Indicar el estado de conservación general (bueno, regular o malo). Se aclarará esta situación por sectores, el deterioro principal actual, su importancia y la prioridad de intervención (fallas estructurales, de cubierta, instalaciones, pisos, etc).

8) Elementos de identificación gráfica:

a) Planos históricos (indicar el lugar donde se encuentran); planos actuales (planta general, cortes y frente/s con escala gráfica.

b) Fotos antiguas (consignar propietario y lugar donde se encuentran; fotos actuales.

c) Otros elementos gráficos (perspectivas del edificio o del área urbana donde se inserta.

Artículo 4°.- La solicitud y documentación presentadas, una vez estudiadas y con opinión de la mencionada Sección Patrimonio, se elevarán a consideración e informe de la Dirección de Desarrollo Urbano. Si éste fuera favorable, expresará:

a) Los fundamentos de la necesidad de declaratoria y precisión sobre el carácter de la misma (artículo 4° de Ord. N° 1773/91).

b) Sugerencias, basadas en la necesidad de preservación del bien, sobre beneficios a otorgar al propietario a cambio del compromiso a adquirir (artículo 13° de Ord. N° 1773/91).

Artículo 5°.- Con la base del informe de la Dirección de Desarrollo Urbano, la "Sección Patrimonio" iniciará gestiones ante el/los propietario/s a fin de interesarlo/s en la posible afectación del bien en los términos de la Ordenanza N° 1773/91. En el caso de que el propietario manifieste su voluntad en forma positiva, deberá hacerlo por escrito con firma certificada por escribano público. La misma expresará:

a) La voluntad de afectar el inmueble de su propiedad en los términos de la Ordenanza N° 1773/91 y

b) La renuncia a iniciar cualquier trámite tendiente a lograr la expropiación del inmueble afectado.

Esa manifestación se acompañará con copia del título de propiedad del inmueble y un informe del Registro Inmobiliario de la Provincia en el que conste la situación legal de la propiedad. La misma deberá estar libre de gravámenes de cualquier naturaleza.

En caso de que la propuesta involucrara voluntades de terceros (otros organismos públicos, empresas del medio, etc) deberá acreditarse su conformidad por escrito y en esta instancia.

Artículo 6°.- Cumplido lo expresado en artículo anterior, la Sección Patrimonio formará el **"Legajo del Inmueble"** con:

a) La documentación técnica mencionada en artículo 3°.

b) La documentación legal correspondiente al inmueble: título de propiedad e informe del Registro Inmobiliario de la Provincia.

c) Cualquier otro dato de interés que enriquezca la propuesta.

d) Detalle de la bibliografía y otros medios usados: textos, documentos originales, publicaciones, informantes, etc.

Artículo 7°.- Toda la documentación reunida se elevará a conocimiento y resolución del Departamento Ejecutivo, jerarquía que resolverá en definitiva sobre la declaración y los alcances del beneficio. En ese caso deberán, simultáneamente, formalizarse los acuerdos con las terceras personas, físicas o jurídicas, que hubieren comprometido su esfuerzo a la preservación del bien afectado (artículo 23° de Ord. N° 1773/91).

Cumplido, las actuaciones serán devueltas a la Sección Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Urbano la que comunicará por escrito y con copia del mencionado Decreto a la Dirección de Catastro y Edificación y a todas las dependencias públicas que en cada caso corresponda.

Artículo 8°.- Será responsabilidad de la Sección Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Urbano mantener actualizado el archivo de los bienes afectados en los términos de la Ordenanza N° 1773/91 y de todas las intervenciones que sobre los mismos se hicieren a lo largo del tiempo detallando responsables de la iniciativa y proveniencia de los fondos.

Artículo 9°.- La venta del inmueble afectado o la muerte del titular del dominio (artículo 19° de Ord. N° 1773/91) deberá comunicarse a la Sección Patrimonio dentro de los 30 (treinta) días de producido el hecho.

Artículo 10°.- En el caso que el propietario del bien opte por rescindir el compromiso en cualquier momento del mismo (artículo 20° de Ord. N° 1773/91), deberá presentar en la Dirección de Desarrollo Urbano:

a) Nota comunicando su voluntad de rescindir el compromiso adquirido de afectación del inmueble. La firma del propietario deberá estar certificada por escribano público.

b) Informe del Registro Inmobiliario de la Provincia actualizado.

c) Constancia expedida por la Sección Patrimonio de la Dirección de Desarrollo Urbano en la que se detallen las inversiones que la Municipalidad hubiere hecho en el predio.

Con informe de la Dirección de Desarrollo Urbano, el Departamento Ejecutivo podrá resolver mediante Decreto la rescisión del compromiso y los términos de la misma.

Artículo 11°.- En caso de que el propietario introdujera modificaciones o interviniera en el edificio violando los términos del convenio celebrado (artículos 22° y 25° de Ord. N° 1773/91), la Dirección de Catastro y Edificación informará de inmediato a la Sección Patrimonio la que, previo estudio detallado, pondrá la situación en conocimiento de la Superioridad a los fines previstos de rescición del convenio.

Artículo 12°.- Dése al Registro Municipal de Ordenanzas, Decretos y Resoluciones, comuníquese, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.