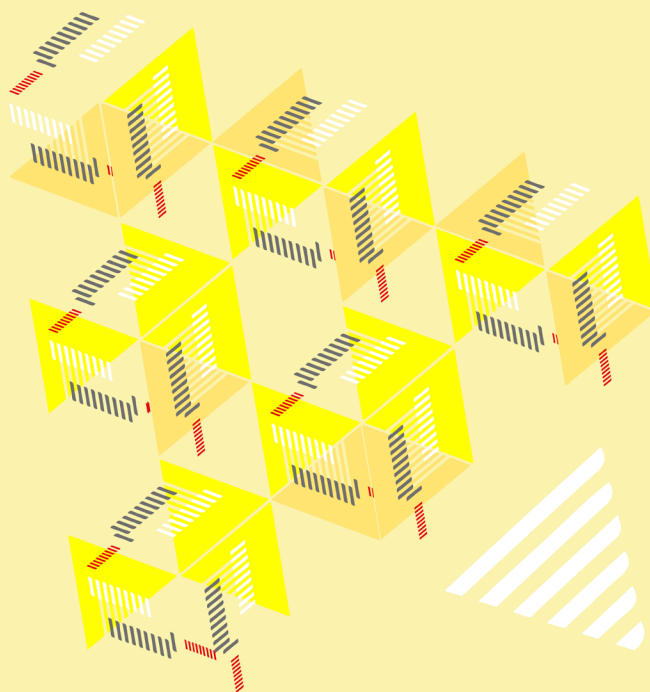


DERECHO A LA CIUDAD

ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA
Y RESOLUCIONES



DERECHO Y CONTROL 3

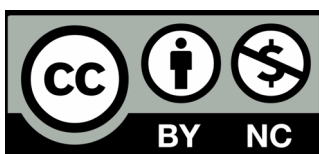
DIRECTOR: HERNÁN G. BOUVIER

EDITORAS: VICTORIA FERNÁNDEZ,
NATHALIE MOUSIST, CATALINA TASSIN WALLACE

Derecho a la ciudad : derecho y control 3 : análisis de jurisprudencia y resoluciones /Hernán Galo Bouvier ... [et al.] ; editado por Catalina Tassin Wallace ; Victoria Fernández ; Nathalie Mousist. - la ed adaptada. - Mendiolaza : Hernán Galo Bouvier, 2023.
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-88-8454-7

I. Urbanismo . 2. Control de Legalidad. 3. Ciudadanía. I. Bouvier, Hernán Galo. II. Tassin Wallace, Catalina, ed. III. Fernández, Victoria, ed. IV. Mousist, Nathalie, ed. CDD 342.09



Esta obra está bajo una Licencia

[Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Este libro fue realizado con el subsidio de SECyT- UNC para publicación.

© De los autores, 2022

Derecho y Control (3)

Derecho a la ciudad

Análisis de jurisprudencia y resoluciones

Director: Hernán G. Bouvier

Editoras: Victoria Fernández, Nathalie Mousist y Catalina Tassin Wallace



Colección Ideas

Los artículos aquí reunidos son fruto del trabajo colectivo en el Proyecto “Derecho y Control: el derecho a la ciudad” bajo la dirección de Hernán G. Bouvier, radicado en el Centro de Investigaciones Jurídicas y Sociales (CIJS). La publicación del presente dossier contó con subsidio de la Secretaría de Ciencia y Técnica proyecto “Derecho y Control” (3): “el derecho a la ciudad”. Se reúnen en el presente una serie de análisis de jurisprudencia y resoluciones que constituyen una parte de las investigaciones realizadas en el marco del Proyecto. Este trabajo es producto de dos años de trabajo y más 30 sesiones de lectura, discusión y diálogo. La mayoría realizados vía virtual debido a la pandemia. El grupo contó además con algunxs invitadxs que generosamente compartieron sus perspectivas. Agradecemos en este sentido a Sebastián Malecki, Sebastián Cortez Oviedo y Hernán Petrelli.

ÍNDICE

Decisiones judiciales sobre actuar policial y control del espacio urbano. Hernán G. Bouvier.	- 7
El acoso callejero como forma de violencia hacia las mujeres. Comentario a fallo del Juzgado de Control y Faltas n° 2. Daniela Domeniconi.	- 23
Accesibilidad de personas con discapacidad. Daños punitivos por inaccesibilidad de un usuario de silla de ruedas a un local comercial. Paula Gastaldi.	- 36
Apuntes sobre un interdicto penal. Una vía del capital. Joaquín Andrés González.	- 58
Casas de medio camino y el derecho a la ciudad en el modelo comunitario de salud mental. Belén Gulli.	- 75
Principio Precautorio Ambiental y Derecho del Trabajo. Una defensa. Romina C. Lerussi.	- 97
Banco municipal de inmuebles de la ciudad de Córdoba: modificaciones legislativas y judicialización de su falta de reglamentación. María Florencia Pasquale.	- 121
Comentario a las ordenanzas que regulan el patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba. Sofía Pezzano.	- 138
Análisis de la Ley de personas en situación de calle y familias sin techo. Nathalie Mousist, Valentina Risso, Catalina Tassin Wallace.	- 165

Comentario a las ordenanzas que regulan el patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba

Sofía Pezzano¹

Ordenanza 11190/06 [Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba]. Protección del Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y de Áreas de Valor Cultural de la ciudad de Córdoba, 16 de enero de 2007.

Ordenanza 11202/07 [Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba]. Acciones de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad de Córdoba, 14 de febrero de 2007.

Sumario: 1. Introducción, 2. Patrimonio arquitectónico urbano, 3. La protección del patrimonio urbano y el derecho de dominio en el CCCN: derechos de incidencia colectiva y límites al dominio, 4. Regulación jurídica del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba, 4.1. Ordenanza 11190/06, 4.2. Ordenanza 11202/07, 4.3. Análisis crítico, 5. Conclusiones, 6. Bibliografía.

Resumen: Se analizan críticamente las ordenanzas 11190/06 y 11202/07 sobre el patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba, en las que se establecen las distintas categorías de protección del patrimonio y las consecuencias jurídicas de cada una de ellas. Para ello, se aplican consideraciones sobre el concepto de patrimonio arquitectónico urbano y las razones que justifican su protección. Se considera que, en los casos en que afecta al derecho al hábitat en sentido amplio, el patrimonio urbano debe ser protegido y funciona como un límite a la propiedad privada en función de los artículos 14 y 240 del Código Civil y Comercial de la Nación.

¹ Abogada (UNC). Maestranda en Derecho y Argumentación (UNC). Doctoranda en Filosofía (UNC). Becaria Doctoral CONICET. E-mail: pezzanosofia@gmail.com

Agradezco a Florencia Pasquale por la lectura y los comentarios sumamente enriquecedores.

1. Introducción

La preservación del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba es regulada por dos ordenanzas municipales –11190/06 y 11202/07– con sus correspondientes ordenanzas modificatorias. Estas, en términos generales, catalogan diversos inmuebles y áreas que se encuentran en la zona urbana de la ciudad en distintas categorías, las que se corresponden con niveles de conservación y, por consiguiente, en obligaciones para sus propietarios.

El objetivo del presente trabajo es analizar las mencionadas ordenanzas. Para ello, se lo divide en cuatro etapas. En primer lugar, realiza un recorrido por el concepto de patrimonio arquitectónico y los derechos en juego que justifican su protección jurídica. Se centra particularmente en derechos de incidencia colectiva en general, entre los que se incluyen el medio ambiente, los valores culturales y el hábitat en sentido amplio. En segundo lugar, determina y justifica que, en los casos vinculados a derechos de incidencia colectiva, la protección patrimonial funciona como un límite al derecho de dominio –según el art. 14 *in fine* y el art. 240 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN)–. Por último, analiza críticamente el articulado de las ordenanzas mencionadas en relación con su falta de adecuación al ordenamiento jurídico nacional (CCCN) y a la protección de los derechos de incidencia colectiva.

El trabajo se organiza de la siguiente manera: en el punto dos (2) se analiza el concepto de patrimonio arquitectónico y las razones normativas que justifican su protección. En el punto tres (3) se brindan razones para considerar algunos casos de protección del patrimonio arquitectónico como un límite al derecho de dominio. En el punto cuatro (4) se hace un recorrido descriptivo (4.1 y 4.2) y luego un análisis crítico (4.3) del articulado de las dos ordenanzas. Finalmente, en el punto cinco (5), se presentan las conclusiones.

2. Patrimonio arquitectónico urbano

Es necesario partir de dos preguntas: qué es el patrimonio arquitectónico –pregunta conceptual– y qué es lo que justifica su protección jurídica –pregunta normativa–.

En relación con la primera pregunta, Delgadillo (2015) define al patrimonio urbano como

un concepto que alude a grupos de inmuebles, calles y plazas urbanas, centros antiguos, barrios históricos e incluso ciudades enteras, que han sido (re)producidos en el pasado, y que desde un presente son considerados como una herencia colectiva que se debe salvaguardar en función de valores y atributos históricos, estéticos, simbólicos, sociales, espirituales, culturales, etc. (Delgadillo, 2015, 114).

Su salvaguarda, conservación o protección, como surge de esta cita, puede responder a razones diversas (estéticas, históricas, simbólicas, etc.). Es posible advertir también que el concepto trasciende y supera al del monumento aislado (Corti, 2021, 207).

En relación con la segunda pregunta, existen dos concepciones del patrimonio y la adopción de una u otra será determinante en la respuesta a la pregunta de si es deseable proteger el patrimonio urbano. Por un lado, se sostiene que el patrimonio **siempre** debe ser protegido, porque es un valor en sí mismo vinculado a la historia e identidad de nuestras ciudades. Por otro lado, se afirma que la protección y conservación del patrimonio no es deseable, ya que se vincula a una política **conservadora**, a la historia de las elites y, en la actualidad, “se ha convertido en una mercancía destinada al consumo cultural y turístico, o en una marca para hacer más competitiva a una ciudad frente a otras” (Delgadillo, 2015, 115).

Aquí se darán razones para adoptar una concepción que podría ser llamada *intermedia*, ya que considera que la conservación y protección del patrimonio arquitectónico urbano es valiosa en los casos en los que su destrucción implique una afectación de derechos de incidencia colectiva. Determinar cuándo esos derechos son afectados depende, principalmente, de las circunstancias políticas, sociales y territoriales de cada contexto. Aunque es posible fijar algunos estándares para distinguir en qué casos debemos proteger y en cuáles no, en la práctica es algo que debe ser analizado caso por caso.

La cuestión se vuelve más compleja en la medida en que entendamos que hay razones de diferente orden por las cuales se protege un bien, área o zona. Se verá más adelante que las ordenanzas consideran que un inmueble, área o zona puede ser valiosa por razones tipológicas, estéticas-arquitectónicas, urbano-ambientales, histórico-sociales y documentario-testimoniales. Se defiende aquí que las últimas tres razones son relevantes por estar vinculadas con derechos de incidencia colectiva como el derecho al hábitat en sentido amplio (no limitado al derecho a la vivienda), el derecho al ambiente y a los valores culturales.

La protección por razones “urbano-ambientales” es una incorporación novedosa. La valoración del patrimonio se fue modificando a lo largo del tiempo. En un inicio, se consideraba puntualmente que involucraba solamente a los monumentos de manera aislada. Luego, se comenzó a proteger los cascos y centros históricos, para luego rescatar áreas de valor y, finalmente, reflexionar sobre la ciudad en general (Corti, 2021, 148). Lo que se pretende conservar por medio de la preservación de edificios y áreas urbanas no es en sí mismo ese inmueble o ese espacio, sino una idea de barrio, zona o ciudad, en la que ese patrimonio se inserta. Se vincula con lo popular y lo identitario. En la base hay una valoración de lo intangible o inmaterial que se asienta en bienes materiales que reclaman ser puestos en valor por su importancia social. Cobran sentido en los aspectos intangibles, en un modo de vivir y sentir la ciudad, en una manera integral de entender la identidad (Corti, 2021, 150-151).

Ahora bien, esta forma de definir al patrimonio no implica negar que muchas veces hay una conflictividad social sobre la apropiación de determinado bien o conjunto de bienes patrimoniales. Distintos grupos sociales pueden asignarle una importancia diferente a esos bienes, y eso puede implicar también desfasajes en la protección legal de determinado conjunto patrimonial. Es decir, puede existir patrimonio urbano jurídicamente reconocido por leyes y normas, pero socialmente desapropiado o desconocido; y también patrimonio socialmente apropiado, aunque jurídicamente no reconocido como tal (Delgadillo, 2014, 4). Existe, sin embargo, un proceso de urbanización a gran escala que puede resultar en la destrucción del patrimonio urbano y, con ello, afectar derechos de incidencia colectiva de quienes habitan la ciudad. Este proceso, conocido como la **destrucción creativa**, es el que amenaza los derechos de incidencia colectiva que están en la base de la protección patrimonial. Se desarrollará brevemente a continuación.

Habitar las ciudades en la actualidad implica determinadas formas de vivir y de existir que están vinculadas a las condiciones en que el espacio urbano fue pensado, construido y es utilizado. Muchxs autorxs² se han preocupado por explicar el papel determinante del sistema económico capitalista y las lógicas neoliberales de mercado en el crecimiento y la producción de las ciudades en los últimos 50 años (Harvey, 2014; Lefebvre, 2013 y 2017; Sassen, 1991; entre otrxs).

Este sistema económico, sostienen los autores en cuestión, descansa en la búsqueda perpetua de plusvalor, cuyo logro exige la producción de un excedente –de capital y de mano de obra– que luego debe ser reinvertido. La urbanización absorbe ese excedente y lo utiliza para la construcción de obras e, incluso, de ciudades enteras. En este sentido, existe una relación íntima entre crecimiento de la urbanización y el desarrollo del capitalismo: este genera continuamente el excedente requerido para que la urbanización se produzca, y a la vez, los procesos de urbanización absorben los excedentes generados por la economía capitalista. Harvey (2014) afirma que:

² En el presente proyecto de investigación utilizo la x como estrategia de lenguaje inclusivo y no discriminatorio hacia las mujeres e identidades disidentes.

las ciudades han brotado de la concentración geográfica y social de un excedente en la producción. La urbanización ha sido siempre, por tanto, un fenómeno relacionado con la división en clases, ya que ese excedente se extraía de algún sitio y de alguien, mientras que el control sobre su uso solía corresponder a unos pocos. (Harvey, 2014, 21).

Este proceso, que es analizado por autorxs como David Harvey (2014) y Saskia Sassen (1991) a gran escala, también se traduce en cambios a escala de los individuos y de los barrios. La reconfiguración de la geografía urbana ha traído consigo grandes cambios en el estilo de vida: la vida urbana se convirtió en una mercancía, y el acceso a una mayor calidad depende exclusivamente de la posesión de recursos económicos (Harvey, 2014, 34). Surgen nuevas formas de habitar las ciudades, entre las que se destaca la difundida por el “nuevo urbanismo”, que profesa las virtudes de un estilo de vida de calidad, en comunidades apartadas que se autoproclaman íntimas y seguras, generalmente cerradas al exterior, donde viven personas del mismo estatus social y tienen todo lo que necesitan en el interior del barrio, sin necesidad de salir a tener contacto con el mundo real y con personas diferentes. Es un mundo, al decir del autor, gobernado por “la ética neoliberal del intenso individualismo posesivo” (Harvey, 2014, 35).

Uno de los aspectos más problemáticos del proceso de absorción del excedente por medio de la transformación urbana es la incesante reestructuración de las ciudades mediante la **destrucción creativa**: “para hacer surgir la nueva geografía urbana del derrumbe de la antigua se requiere siempre violencia” afirma Harvey (2014, 37), para destacar que quienes sufren en mayor medida estos procesos son las personas pobres, sin papeles, las desposeídas. En este sentido, “[l]a creación de nuevas geografías urbanas bajo el capitalismo supone inevitablemente desplazamiento y desposesión, como horrorosa imagen especular de la absorción de capital excedente mediante el desarrollo urbano.” (Harvey, 2014, 39).

Este proceso es necesario para que este sistema económico continúe funcionando. La producción y absorción de excedente debe darse de manera constante, y si los medios para la inversión de este excedente son los procesos de urbanización –en cualquier escala– continuamente el mercado debe generar oportunidades para la realización de proyectos de reforma urbana. De esta manera, la acumulación nunca se termina, pero siempre a costa de la destrucción y la desposesión. Citando nuevamente a Harvey,

[I]a urbanización, podemos concluir, ha desempeñado un papel crucial en la absorción de excedentes de capital, y lo ha hecho a una escala geográfica cada vez mayor, pero a costa de impetuosos procesos de destrucción creativa que implican la desposesión de las masas urbanas de cualquier derecho a la ciudad (Harvey, 2014, 45).

Frente a este “nuevo urbanismo” y a la inversión en urbanización privada, quienes habitan las ciudades están en constante riesgo de ser desplazados, ya sea de manera directa –a través de órdenes judiciales de desalojo, de las fuerzas de seguridad, o de violencia no estatal– o de manera indirecta –por la reconfiguración del barrio, la suba de los alquileres, de los precios de bienes y servicios que se pueden adquirir en la zona, el cambio de la fisonomía identitaria del barrio, y todo lo que suele englobarse en los llamados procesos de gentrificación o segregación urbana–.³ Ante este panorama, que comenzó a producirse a gran escala en la década de los 90 y se ha acelerado de manera exponencial hasta la actualidad, es que la conservación del patrimonio con valor urbano-ambiental, histórico-social y documentario-testimonial deviene necesario como una herramienta de protección frente a esos procesos de destrucción creativa de las ciudades que vulneran derechos colectivos. La oposición entre la ciudad “moderna” y la ciudad “tradicional” adquiere una nueva perspectiva.

³ Aunque son conceptos muy discutidos, en general, se relacionan con procesos de intervención y rehabilitación urbana de zonas deterioradas de la ciudad que tienen como efecto el desplazamiento de los sectores de la población empobrecidos que vivían en esa zona antes de que sea intervenida.

En consecuencia, si asumimos que hay algo relevante vinculado a la preservación del patrimonio urbano, es decir, un interés que subyace al hecho de conservar ese patrimonio, y entendemos que ese interés tiene que ver con la protección de derechos de incidencia colectiva (que incluyen el ambiente, el hábitat, la identidad de un grupo social y de un territorio, la forma de vida barrial, el derecho a no ser expulsado del territorio, etc.), derechos que resultan vulnerados por los procesos de destrucción creativa, debemos preguntarnos cómo hacemos para determinar qué patrimonio debe ser preservado y protegido.

La pregunta es compleja y no es posible responderla de manera abstracta y general, ya que tiene que ver con procesos territoriales concretos. Lo que sí puede afirmarse es que la participación y decisión de quienes habitan las ciudades y los barrios, quienes se relacionan cotidianamente con ese patrimonio y se identifican con él, se convierte en una herramienta central para definir el patrimonio a proteger.⁴ Además, los derechos en juego también determinarán el límite a ciertas protecciones del patrimonio arquitectónico urbano que se realizan con los objetivos de atraer al turismo, “regenerar” los barrios, aumentar la seguridad en el barrio en contra de las personas que lo habitan, establecer reglas sobre comportamientos y usos admisibles del patrimonio que excluyan la posibilidad de apropiación por parte del barrio,⁵ y todo lo que en definitiva, sea funcional a aquellos procesos de destrucción creativa anteriormente desarrollados.

⁴ Algunos ejemplos de procesos populares de lucha por la protección del patrimonio urbano se dieron en el barrio Alberdi de la ciudad de Córdoba en relación a la recuperación del cine-teatro La Piojera, del pasaje de la Reforma Universitaria, y actualmente del predio de la Ex Cervecería Córdoba. Sobre estas luchas en particular véase <https://latinta.com.ar/2019/04/piojera-viejo-cine-historia-futuro/> y https://www.cba24n.com.ar/sociedad/cordobazo-patrimonial--vecinos-de-alberdi-luchan-para-recuperar-la-historica-cerveceria_a628ceda2906342320111496e. Para ampliar sobre cómo se fue reconfigurando el barrio Alberdi véase Pereyra (2016).

⁵ Delgadillo (2014) sostiene que frecuentemente se realiza un uso retórico del discurso universalista de protección del patrimonio para habilitar políticas urbanas tendientes a actuar sobre las zonas más rentables de la ciudad y promover políticas de seguridad, sanción de normativa sobre el “buen comportamiento social y cívico en los espacios recuperados” con fines mercantiles y destinados al turismo. Para conocer la experiencia del centro histórico de Ciudad de México Véase Delgadillo (2014).

Sobre esta base, que implica un compromiso normativo sobre *una* concepción de patrimonio arquitectónico urbano merecedora de protección, basada en un conjunto determinado de intereses sociales que subyacen y justifican esa protección –los derechos de incidencia colectiva–, a continuación, se realizará un análisis crítico de las ordenanzas municipales que regulan el patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba. Sin embargo, primero es necesario aclarar cómo se conjuga en nuestro sistema jurídico la protección patrimonial con el derecho a la propiedad privada.

3. La protección del patrimonio urbano y el derecho de dominio en el CCCN: derechos de incidencia colectiva y límites al dominio

El Estado, a través del ejercicio del poder de policía, puede limitar el ejercicio del derecho de propiedad privada en función de cuestiones de derecho administrativo o por derechos de incidencia colectiva que resulten más relevantes que los derechos individuales (Petrelli, 2020, 13). El derecho ambiental y el derecho urbanístico son fuente de algunos de estos límites.

El poder de policía, entonces, limita el ejercicio de derechos individuales para proteger otros de mayor importancia social y así salvaguardar bienes jurídicos que el legislador debe preservar. Es decir, busca compatibilizar la vida social con el ejercicio y protección de los derechos individuales, de modo que no solo es el ejercicio de una atribución de limitación de derechos, sino también la tutela de estos y del interés general (Petrelli, 2020, 15). Las limitaciones o regulaciones por razones de ordenamiento territorial o ambiental pueden ser entendidas tanto como límites al dominio o como expresiones de la función social de la propiedad (Petrelli, 2020, 18).

En este marco, se considera que las limitaciones que se imponen a la disposición de la propiedad catalogada como patrimonio arquitectónico en protección de derechos de incidencia colectiva, se incluye dentro de las limitaciones a los derechos individuales previstas en los art. 10 y 240

del CCCN.⁶ Esto implica que el Estado tiene potestad para limitar el derecho de propiedad, sin obligación de compensación alguna hacia los propietarios (Petrelli, 2020). El derecho al ambiente, al hábitat entendido de manera amplia y el derecho a los valores culturales e identitarios, son derechos de incidencia colectiva que establecen límites a los derechos individuales, y una forma de protegerlos es a través de la protección del patrimonio urbano.

En función de lo expresado, se analizarán las ordenanzas dentro de este marco, que es determinante a la hora de establecer cómo se decide cuál es el patrimonio que merece ser protegido, qué modificaciones se habilitan a realizar en esos inmuebles o áreas, qué sanciones se aplican en caso de incumplimiento, y cómo se ejerce el control. Esto exige, como se verá, una reforma de las ordenanzas que las integre al marco legal en que se insertan, y que incorporen principios generales que guíen y limiten su aplicación.

A continuación, se analizan las ordenanzas que tenemos actualmente y se realizan algunas consideraciones críticas.

6 Artículo 14. 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.

Artículo 240. Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes. 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. Regulación jurídica del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba

4.1. Ordenanza n.º11.190/06

Sancionada en el año 2006, en su artículo 1 establece que su objeto general es regular, por un lado, (i) la protección y puesta en valor de bienes y lugares de patrimonio construido de acuerdo al orden público que poseen y, por otro, (ii) la protección y rehabilitación de áreas con valores urbanísticos y ambientales.

Como objetivos particulares, en el art. 2, se señalan (i) proteger los edificios de valor histórico y/ arquitectónico, ya que otorgan identidad al entorno en que se encuentran; (ii) preservar y poner en valor elementos del tejido urbano y las situaciones de valor ambiental que caracterizan los barrios históricos; (iii) implementar instrumentos para hacer efectivas la protección y puesta en valor del patrimonio.

En el art. 3 define dos conceptos relevantes:

Bien cultural: son aquellos inmuebles y lugares cuyos valores intrínsecos les confieran relevancia como componentes del patrimonio cultural de la población de la ciudad de Córdoba.

Áreas de Protección de Patrimonio (APP): son aquellas áreas o situaciones urbanas que por sus cualidades intrínsecas, caracterizadas por sus valores ambientales y/o funcionales, definen un paisaje urbano particular susceptible de ser mantenido y potenciado mediante acciones de intervención que no alteren la calidad ambiental del área. (art. 3, Ord. 11.190/06).

Tanto la delimitación de las APP como la categorización de los bienes que pertenecen al patrimonio arquitectónico y cultural son realizadas y actualizadas por el Departamento Ejecutivo Municipal (en adelante DEM) (art. 4 y art. 6).

Para delimitar las APP se deben tener en cuenta los objetivos señalados en el art. 5: **(i)** Proteger los edificios y situaciones urbanas singulares que constituyen elementos que caracterizan el ejido y le otorgan identidad; **(ii)** Controlar las intervenciones sobre bienes inmuebles con nivel de protección edilicia; **(iii)** Establecer condiciones de regulación urbanística para los inmuebles catalogados y no catalogados incluidos en una APP.

Para categorizar el patrimonio urbanístico y las áreas de valor cultural el DEM debe seguir los siguientes criterios establecidos en el art. 6: **(i)** Valor Tipológico: elementos representativos de estructuras de organización tipológica.; **(ii)** Valor Estético-Arquitectónico: elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, y otra particularidad relevante; **(iii)** Valor Urbano-Ambiental: refiere a las cualidades que posee un inmueble o grupo de inmuebles que definen o califican la trama, el paisaje urbano o el espacio público; **(iv)** Valor Histórico-Social y Documentario-Testimonial: elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Como resultado de la aplicación de esos criterios, el patrimonio quedará categorizado en alguna de las cinco categorías de valoración edilicia establecidas en el art. 7:

» **Monumental:** el valor edilicio es excepcional –se aplican todos los criterios de valoración–.

Alta: tiene un valor singular tipológico, estético-arquitectónico e histórico.

» **Media:** valor singular arquitectónico y urbano-ambiental.

» **Baja:** valor social, de identidad.

» **Testimonial:** valor documentario-testimonial.

El artículo 9 crea el Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba.

El art. 11 establece el procedimiento para incorporar nuevos elementos al catálogo: a propuesta del DEM, Consejo Deliberante, Organizaciones y/o Asociaciones Civiles, Centros Vecinales, previo estudio de las Direcciones de Cultura y Planeamiento Urbano.

Finalmente, el art. 12 establece que toda acción a realizarse sobre inmuebles o lugares catalogados que implique

modificación, ampliación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, o cualquier otra alteración deberá ser previamente autorizada por las áreas de Patrimonio Cultural y de Planeamiento Urbano, las que asesorarán respecto de la intervención en función de los objetivos de Protección. (art. 12, Ord. n.º11190/06).

4.2. Ordenanza n.º 11.202/07

Sancionada en el año 2007, esta ordenanza establece las acciones de tutela de los bienes que se encuentran incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba, creado por la ordenanza n.º11190/06. Además, crea el Consejo Asesor de Patrimonio y el Fondo Especial para la preservación del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba.

Según el art. 2, la Autoridad de Aplicación de la ordenanza es la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU). En el art. 3 define a las operaciones de conservación y enumera en detalle cuáles son.

Ya en el título II, a partir del art. 4, pasa a describir los **niveles de protección** y de intervención que se le asignan a los bienes catalogados. Establece cinco niveles (A, B, C, D, E y F), cada uno de ellos con subniveles. Se describirán los puntos más relevantes de cada uno.

Nivel A:

» **a.1.** aplicable a bienes culturales declarados o susceptibles de ser declarados Monumento Histórico Nacional (Ley 12.665) o bienes declarados Monumento Histórico, Lugar Histórico o de Interés Provincial (Ley 5.543). Su conservación es integral, incluyendo su entorno y las áreas libres y los bienes muebles en su interior. Solo se aceptan acciones de conservación, restauración y reacondicionamiento adecuado

Nivel B:

» **b.1.** Aplicable a inmuebles declarados o susceptibles de ser declarados Bienes de Interés Municipal (BIM) y/o Componente del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico (PAU) (ord. 10.626), y a bienes inmuebles, espacios públicos o componentes vinculados al Patrimonio Cultural Intangible e Inmaterial (ord. 12.241). Su conservación es integral, con las mismas características del nivel A.

» **b.2.** Aplicable a edificios cuyo valor reside principalmente en su estructura tipológica. Su conservación es *integral*. Con la salvedad de que se podrán autorizar intervenciones al interior del edificio que no alteren el orden tipológico, contemplando además el reacondicionamiento o adecuación tecnológica. Se considerarán propuestas que impliquen la incorporación de construcciones menores en partes vacantes de la parcela, pudiendo ser éstas para destino de dependencias accesorias, complementarias o de servicio necesarias para la puesta en función del bien (como cajas de escaleras, locales técnicos, etc.), siempre que el volumen agregado sea de menor envergadura respecto de la construcción original y que no se destaque por sobre el edificio a proteger.

Nivel C:

» **c.1.** Aplicable a edificios cuyo valor reside en su estructura tipológica original parcialmente conservada, considerándose lo original conservado como protegido, y sus agregados o ampliaciones desestimadas como elementos de valor, pudiendo resultar de aplicación a casos en que el edificio íntegramente conservado se sitúe en parcelas con predominancia de superficies vacantes, solo para operaciones de incorporación de construcciones nuevas que no produzcan interferencias negativas en la lectura del inmueble de patrimonio. En cualquier caso, independientemente de la obra a realizar, resulta imprescindible el mantenimiento de todos los locales originales conservados, y la/s fachada/s con los elementos estructurales que las conforman. La conservación es general, lo que implica la conservación de todos locales originales conservados, la/s fachada/s y/o los espacios libres de ocupación originales cualificados a mantener como tales. Posibilidad de intervención con aumento de la superficie edificada o incorporación de construcciones nuevas sin superposición con lo conservado.

» **c.2.** Aplicable a edificios cuyo valor reside parcialmente en su estructura tipológica, considerándose las partes valoradas como protegidas y objeto de conservación, desestimando del compromiso de preservación el resto de la construcción. En cualquier caso, resulta imprescindible el mantenimiento de la/s fachada/s y las partes comprometidas en la conservación. La conservación es parcial, abarcando la conservación de locales frentistas y/o elementos estructurantes de la tipología arquitectónica incluyendo la/s fachada/s, pudiéndose prescindir de algunas dependencias y/o elementos que no resulten necesarios para la interpretación del edificio, determinado a partir de estudios particulares por las áreas técnicas de competencia. Intervención con posibilidad de incorporación de construcciones nuevas en partes restantes de la parcela sin superposición con lo conservado, aumentando el volumen construido y/o la ocupación en planta.

Nivel D:

» **d.1.** Aplicable a edificios cuyo valor se encuentra fundamentalmente en la/s fachada/s y partes que lo relacionan con el espacio público, incluyendo otros elementos interiores de la parcela visibles desde la vía pública, como partes conservadas y protegidas. En cualquier caso, resulta imprescindible el mantenimiento de la/s fachada/s y de los elementos estructurales que las consolidan. La conservación es parcial, lo que implica la conservación de la fachada, pudiendo incluir partes y/o elementos interiores de la parcela visibles desde la vía pública o que la relacionan con ella. Intervención con posibilidad de incorporación de nuevas construcciones aumentando el volumen construido original y/o la ocupación en planta, y/o superando la altura de lo conservado. En caso de sustitución del interior por obra nueva se deberá mantener la coherencia de los niveles de planta en relación con la fachada.

Nivel E:

» **e.1.** Aplicable a edificaciones o elementos de interés, que testimonian el desarrollo de la ciudad, siendo factible su sustitución en función de condiciones referidas a regulación urbanística general. Se incluyen elementos que puedan ser objeto de relocalización o desplazamiento de su ubicación actual. La conservación es documentaria, lo que implica la elaboración de una memoria histórica del edificio incluyendo gráficos y fotos a fin de documentar las diferentes etapas del crecimiento de la ciudad. Una vez presentada y aprobada la documentación, se podrá proceder a la sustitución del bien catalogado por nuevas construcciones conforme a la normativa del área. En la construcción nueva se deberá incluir un panel gráfico/fotográfico y escrito con información histórica del inmueble sustituido a cargo del propietario.

Nivel F:

» **f.1.** Aplicable a las APP, tramos y conjuntos urbanos de diversas escalas y características, interés barrial o tipo de configuración de trama, definidos en función de sus características paisajísticas, ambientales, históricas y/o funcionales; como también al entorno propio de los inmuebles catalogados. Conservación e intervención de los inmuebles catalogados integrantes del área, tramo o conjunto se realiza según los niveles de protección correspondientes a su categoría, pudiéndose autorizar la sustitución de los inmuebles no catalogados susceptibles de demolición. Además de lo regulado de manera particular para inmuebles catalogados, para las construcciones nuevas se podrán determinar condiciones particulares.

» **f.2.** Aplicable a Plazas, Parques y otros Espacios Públicos catalogados, según su diseño integral original, y de los agregados o variaciones calificadas y valoradas.

La conservación es integral, lo que implica la preservación de la condición de espacio libre de ocupación, incluyendo todos los elementos naturales y artificiales que los conforman, los definen y delimitan. Las intervenciones posibles son: operaciones de mantenimiento necesarias a los efectos de no comprometer la seguridad y salubridad pública, y para asegurar su funcionalidad, pudiendo comprender además tareas de adecuación de la infraestructura; el reemplazo de vegetación en mal estado fitosanitario requerirá formulación de plan de forestación, acorde al diseño original; la restauración de los elementos relacionados con el trazado, el mobiliario particular y las construcciones accesorias originales.

A continuación, en el art. 4 bis, regula acciones de conservación que son aplicables a todos los niveles, que establecen lo que está permitido o prohibido en las tareas de conservación, restauración y construcción de nuevas edificaciones.

En el art. 5 se articulan estos niveles y tipos de conservación con las categorías de protección que establece el art. 7 de la Ord. n.º11.190/06. En este sentido, a la categoría monumental le corresponden el nivel de protección a.1; a la categoría alta le corresponden los niveles b.1, b.2 y c.1;

para la categoría media rigen los niveles c.1 y c.2; para la categoría baja el c.2 y d.1; a la categoría testimonial le corresponde el nivel e.1.; finalmente, las intervenciones sobre áreas, conjuntos, tramos, y del entorno propio de los inmuebles catalogados se regirán por el nivel f.1. y las intervenciones sobre plazas, parques y espacios públicos por el nivel f.2.

Desde el art. 6 hasta el 27 incluidos se desarrolla el Título III, que contiene todo lo atinente a acciones de preservación: obligaciones, instrumentos y sanciones. Se desarrollarán solo los puntos que se consideran más relevantes.

En relación con la responsabilidad de conservación, el art. 6 establece que la salvaguarda de los bienes es responsabilidad de todos los ciudadanos, y en particular, de los propietarios y profesionales actuantes.

Lx propietario está obligado a mantener el inmueble catalogado en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de no comprometer la seguridad, salubridad e imagen urbana. Esto implica el desarrollo periódico de tareas de mantenimiento, las que deberán contar con la aprobación de la Dirección General de Cultura y Patrimonios (en adelante DGCP) (art. 7). La obligación de protección tendrá vigencia aun cuando estos fueran enajenados, alquilados, o sometidos a otras disposiciones de sus propietarios (art. 8).

Los bienes catalogados serán objeto de control periódico por parte de la DGCP, la que deberá constatar y registrar el estado de conservación (art. 9).

El DEM promoverá los medios para la obligación de proteger, disponiendo de las siguientes herramientas: **(i)** distinción a los propietarios de inmuebles catalogados por vía reglamentaria; **(ii)** reconocimiento de actuación; **(iii)** Desgravación; **(iv)** Bono de cancelación de obligaciones fiscales; **(v)** asesoramiento técnico gratuito a los propietarios; **(vi)** programas municipales de acciones de conservación con aportes provenientes del Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio de la Ciudad (art. 10).

El art. 11 establece que previo a toda acción a emprender sobre los bienes catalogados (incluye las acciones de conservación), se deberá contar con el informe favorable de la DPU y la DGCP. Para obtener el Certificado Final de Obra, también se debe contar con informe de la DPU y la DGCP,

que certifiquen el efectivo cumplimiento de las acciones comprometidas. 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.

Si hay controversias sobre el tipo y alcance de la intervención a autorizar, se optará por la más restrictiva.

Luego, se establecen algunos derechos y limitaciones urbanísticas de los inmuebles catalogados, más allá de las obligaciones específicas que se fijaron en los niveles de conservación.⁷

Desde el art. 17, se regula el Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (en adelante CEPT), que es básicamente un instrumento que sirve para compensar las restricciones de edificabilidad que impone la preservación de bienes del patrimonio. Es decir, cuando no fuera factible aprovechar la capacidad constructiva de la parcela, el DEM podrá autorizar su transferencia a otra parcela receptora, a través de la emisión de un CEPT. En él se expresará la superficie cubierta que resulta de la diferencia entre la capacidad edificable potencial permitida por norma en la parcela

⁷ El art. 12 establece que la Secretaría de Planeamiento e Infraestructura o quien la sustituya a futuro, previo informe técnico de las DPU 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 solo podrán otorgarse cuando resultaren estrictamente necesarias para la protección del bien y las intervenciones contarán con el asesoramiento técnico municipal, según lo establecido en el Art. 10° inc. 5 de la presente.

El art. 12 bis indica que los trámites de subdivisión o unión de parcelas que involucren inmuebles catalogados, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección General de Cultura y Patrimonios. Art. 12 bis.

Finalmente, el art. 13 afirma que en caso de que en un inmueble catalogado se propusiere desarrollar alguna de las actividades reguladas por las Ordenanzas n° 8133/85 (Uso de Suelo) y n° 11684/09 (Espectáculos Públicos) y sus respectivas modificatorias, se deberán respetar las condiciones físico-funcionales que en cada caso fijare la DPU, a fin de compatibilizar el legítimo ejercicio de las actividades arriba mencionadas con las finalidades perseguidas por la presente. Los edificios catalogados no podrán ser destinados a finalidades incompatibles con su valor o significación artística o histórica, o a usos que de alguna manera afecten a su conservación.

en la que se encuentra el inmueble catalogado y la superficie construida del mismo (arts. 17 y 18). En el art. 20 se establece que la emisión de CEPT solo será posible en casos de inmuebles catalogados en Categoría Alta, excepto a propuesta de la Autoridad de Aplicación.⁸

Para finalizar, la ordenanza establece las sanciones en caso de incumplimiento de lo establecido en ella.⁹

4.3. Análisis crítico

Para analizar críticamente las dos ordenanzas descritas con anterioridad, se hará foco en cinco aspectos: **(i)** Principios generales y derechos protegidos; **(ii)** Categorías de protección y niveles de conservación; **(iii)** Procedimiento para actualizar el catálogo; **(iv)** Obligaciones y compensaciones para el propietario; **(v)** Autoridades de aplicación y control. Se ofrecerán razones para propender a una reforma de las ordenanzas a los fines de que se adapten al marco jurídico nacional (CCCN) y a la protección de los derechos de incidencia colectiva en juego.

Principios generales y derechos protegidos

Ninguna de las dos ordenanzas menciona los derechos de incidencia colectiva como derechos a proteger, ni tampoco establecen principios marco que guíen la actuación de las autoridades de aplicación.

Solamente en el art. 1 de la ordenanza n.º 11.190/06 se establece dentro del objeto de la ordenanza “la protección y puesta en valor de bienes y lugares de patrimonio construido *de acuerdo al orden público que poseen*” (la cursiva es propia) y “la protección y rehabilitación de áreas con valores urbanísticos y ambientales”, sin definir en función de qué principios se les reconocen a las áreas esos valores y se les otorga el carácter de orden público.

⁸ Para ampliar sobre las condiciones de aplicación y emisión del CEPT véase arts. 21-25.

⁹ Para ampliar sobre las sanciones, véase arts. 26-27.

Categorías de protección y niveles de conservación

De la lectura de las ordenanzas, lo primero que puede ser observado es que hay una proliferación de clasificaciones y categorías técnicas que resulta muy confusa. Se presentan al menos cuatro clasificaciones que aplican a los inmuebles y las áreas a conservar: los criterios de valoración, las categorías de valoración edilicia, los tipos de conservación y los niveles de protección e intervención. Para comprender qué se puede hacer y qué no se puede hacer en el inmueble o área protegida, se debe tener en cuenta cómo queda categorizado/a dentro de las últimas tres. Los criterios, en cambio, son estándares valorativos que sirven al DEM para determinar si un bien o área necesita protección. Es decir, se utilizan en una instancia previa.

Las *categorías de valoración edilicia* en las que pueden quedar comprendidas los inmuebles o áreas urbanas son cinco: monumental, alta, media, baja y testimonial. Para incluir un inmueble o área en alguna de estas cinco categorías, el DEM debe valorar los inmuebles o áreas teniendo en cuenta los criterios: valor tipológico, estético-arquitectónico, urbano-ambiental, histórico-social y documentario-testimonial. Esto se encuentra regulado en la ordenanza n.º11.190/06.

Los *tipos de conservación*, en cambio, son cuatro: integral, general, parcial y documentaria. Esto se refiere a las acciones de conservación que deben realizarse sobre los bienes y a las intervenciones que están permitidas. Cada uno de estos tipos admiten distintas clases de acciones, que van desde la conservación y mantenimiento, a la demolición y construcción de nuevas edificaciones, con sus características particulares según el área o inmueble a conservar. Estas son las que figuran en la ordenanza n.º11.202/07 como niveles de *protección y de intervención* (del A al F).

Es decir, para comprender en qué categoría se incluye un inmueble o área, qué obligaciones tiene el propietario y qué acciones puede hacer en ellas, es necesario acudir a dos ordenanzas muy extensas que, de una primera lectura, no permiten conocer cuál es el estado del inmueble o

área, ya que hay una diversidad de categorías superpuestas y confusas. Esto, sin contar que el catálogo de bienes inmuebles y el mapa se encuentran aparte.¹⁰ Esta crítica es relevante porque implica un límite al acceso a la información pública, la que debe ser clara y accesible para todxs lxs ciudadanxs.

La segunda crítica que puede realizarse en este punto ya no tiene que ver con cuestiones de redacción y decisiones metodológicas en el texto de la ordenanza, sino con el contenido; y va de la mano de las consideraciones realizadas en el punto dos del presente trabajo en relación con la concepción de patrimonio que se defiende. Como puede observarse, la categoría *testimonial* es la menos relevante, la que menos protección tiene y la que menos obligaciones exige al propietarix.

En la ordenanza n.º11.202/07, se establece que el nivel e.1 es el que corresponde a la categoría *testimonial*, cuyo tipo de conservación es meramente *documentaria*, y habilita a sustituir por completo el bien o área, estableciendo como única obligación que “en la construcción nueva se deberá incluir un panel gráfico/fotográfico y escrito con información histórica del inmueble sustituido a cargo del propietario” (art. 4).

Las razones para realizar esta crítica ya fueron dadas con anterioridad, cuando se defendió la concepción de patrimonio urbano vinculada a la protección de valores urbano-ambientales e histórico-sociales. Esta última categoría no tiene la suficiente prioridad en la normativa.

Propietarix: obligaciones y compensaciones

Lo que se plantea en este punto será breve porque se relaciona con lo desarrollado en el apartado tres, donde se sostuvo que la protección al patrimonio arquitectónico urbano, entendido desde la concepción que aquí se defiende, funciona como un límite a la propiedad privada o al

10 El catálogo se encuentra en el anexo y el mapa en <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/data/datos-abiertos/categoria/planeamiento/patrimonio-arquitectonico-urbano/32> ; <https://gn-idecor.mapascordoba.gob.ar/maps/333/view> o <https://www.idecor.gob.ar/nuevo-mapa-patrimonio-arquitectonico-urbano-de-ciudad-de-cordoba/>

derecho de dominio. Ello implica, como se señaló anteriormente, que **no exige compensación alguna para lx proprietarix** (Petrelli, 2020).

En la ordenanza 11202/07, por el contrario, se establecen una serie de compensaciones que van desde el otorgamiento de un reconocimiento hasta la exención impositiva. Además, se prevé el caso del CEPT, instrumento que se utiliza para compensar al propietario en aquellos casos en que, en virtud de las limitaciones establecidas por la protección patrimonial, pueda edificar en menos altura y superficie que la que le correspondería de no existir la protección patrimonial.

Todo ello resulta en obligaciones para el Municipio que se suman a las ya previstas en la ordenanza –de control, autorización y conservación– y en gastos públicos que favorecen a lxs proprietarixs de manera excesiva e innecesaria, ya que los derechos de incidencia colectiva que se protegen en la normativa son superiores en importancia al derecho de propiedad, tal como lo regula el CCCN.

Procedimiento para actualizar el catálogo: ¿participación?

La ordenanza 11190/06 establece que el órgano encargado de categorizar los bienes y delimitar las áreas (APP) es el DEM.

Luego, sostiene más en detalle que el catálogo puede ser actualizado a propuesta del DEM, Consejo Deliberante, Organizaciones y/o Asociaciones Civiles, Centros Vecinales, previo estudio de las Direcciones de Cultura y Planeamiento Urbano.

Como se afirmó anteriormente, la opinión y participación de quienes habitan la ciudad en la definición de qué cuenta como patrimonio a proteger y la determinación de los bienes y áreas es relevante porque su protección está vinculada a cuestiones urbano-ambientales (intrínsecamente relacionadas con el derecho al hábitat y al ambiente) y con cuestiones histórico-sociales- testimoniales (relacionadas con el derecho a la protección de los valores culturales). Si bien se menciona en la ordenanza que las “Organizaciones y/o Asociaciones Civiles” y los “Centros Vecinales” pueden proponer alguna incorporación al catálogo, no resulta

suficiente para garantizar una participación plena por varias razones. En primer lugar, porque solo incluye a la ciudadanía en instar el proceso de incorporación, pero deja la última palabra a las Direcciones de Cultura y de Planeamiento Urbano. En segundo lugar, porque no establece criterios previos ni transparentes que esas direcciones deban seguir a la hora de realizar esa evaluación, ni asegura que esa evaluación sea pública y motivada. En tercer lugar, porque el requisito de que sean Organizaciones y/o Asociaciones Civiles o Centros Vecinales parece ser excluyente –aunque no se aclara–, ya que requiere que quien propone cumpla requisitos legales previos. Finalmente, porque no establece la obligatoriedad de alguna instancia de decisión pública –o, al menos, de consulta ciudadana– para la incorporación final al catálogo.

Autoridades de aplicación: discrecionalidad y falta de control ciudadano

Un último punto crítico, vinculado al anterior, es el problema de la discrecionalidad y la falta de control por parte de la ciudadanía del accionar de las autoridades de aplicación de la normativa.

De la lectura de las ordenanzas surge que, en muchos casos, se deja la decisión última al DEM, la DGCP; la Dirección de cultura o la DPU, sin establecer criterios normativos que limiten esa decisión, ni obligación de motivarla.

Es cierto que la ordenanza funciona como gran marco dentro del cual se toman las decisiones, pero esta está plagada de términos técnicos sin definir, o utiliza terminología extremadamente vaga.¹¹ Es posible afirmar que las autoridades de aplicación de la norma tienen una discrecionalidad que deriva de la existencia de una norma que las habilita a decidir (las ordenanzas aquí analizadas) sin restricción alguna en relación con el contenido de su decisión o con una restricción muy limitada. Este senti-

¹¹ Por ejemplo, en el art. 5 de la Ord. 11190/06 se establecen los objetivos que debe tener en cuenta del DEM para delimitar las APP. En el art. 6 los criterios para valorar el patrimonio, ya desarrollados. Todos están definidos de manera amplia y vaga, y solo parecen tener un fin orientativo no vinculante, ya que tampoco se establecen mecanismos para impugnar o cuestionar tales decisiones, ni obligación de hacer públicos los criterios que influyeron en la decisión.

do de discreción no cumple con un criterio de legalidad material (puesto que la normativa no establece alternativas posibles de decisión), aunque sí con un criterio de legalidad formal (porque hay una norma que habilita esa discreción) (Caracciolo, 2012).

La discrecionalidad en sí puede no ser un problema. En este caso, sin embargo, se encuentran en juego derechos de incidencia colectiva. Habilitar *cualquier tipo* de decisión, aunque no necesariamente sea eso lo que sucede en la práctica, posibilita que se tomen decisiones que atentan contra esos derechos. De allí la importancia de incorporar en la normativa principios generales que guíen la actuación de las autoridades.

5. Conclusiones

En el presente trabajo se abordaron críticamente las dos ordenanzas que regulan la protección del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad de Córdoba.

Para ello, se presentaron en primer lugar distintas concepciones sobre la deseabilidad de proteger el patrimonio urbano, y se defendió una concepción que aquí fue llamada intermedia, que considera que solo bajo ciertas condiciones de posible afectación de derechos de incidencia colectiva, el patrimonio urbano debe ser protegido. Asimismo, se describió el proceso de urbanización bajo el sistema económico actual y, más concretamente, el proceso de destrucción creativa como vía de vulneración de los derechos de incidencia colectiva vinculados al patrimonio arquitectónico urbano.

Luego, se enmarcó la protección patrimonial jurídicamente como un límite al derecho de propiedad privada, regulado por el CCCN, lo que tiene determinadas consecuencias, principalmente en relación con los derechos y obligaciones de lxs propietarixs de los bienes catalogados como sujetos a protección patrimonial.

Finalmente, a partir de ese marco teórico y jurídico, se describieron y analizaron críticamente las ordenanzas n.º 11.190/06 y n.º 11.202/07 desde cinco puntos de vista, en los que se sostuvo la necesidad de una reforma para adaptarlas al marco jurídico nacional y a la protección de los derechos de incidencia colectiva en juego.

BI- BLIO- GRAFÍA.

»Caracciolo, R. (2012). Paradigmas de decisión judicial. En *Revista Brasileira de Filosofía*, Núm. (61) Vol. (238) (pp.65-90).

»Corti, H. (2021) (ed.). *Glosario de las ciudades*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

»Delgadillo, V. (2014). La política del espacio público y el patrimonio urbano en la Ciudad de México. Discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento social. XIII *Congreso Mundial de Geocrítica*: Barcelona.

»Delgadillo, V. (2015). “Capítulo 5: Patrimonio urbano, turismo y gentrificación”. En Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L., *Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México*. Ciudad de México: UNAM.

»Harvey, D. (2014). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Buenos Aires: Akal.

»Lefebvre, H. (2013 [1974]) *La producción del espacio*. España: Capitán Swing.

»Lefebvre, H. (2017 [1968]) *El Derecho a la Ciudad*. España: Capitán Swing.

»Pereyra, A. S. (2016). Gentrificación, Planificación Urbana y disputas urbanas en los barrios de Güemes y Alberdi. *Congreso Internacional Contested cities*. Núm. (4) Vol. (514) (pp.1-12). Recuperado de <http://contested-cities.net/working-papers/2016/gentrificacion-planificacion-urbana-y-disputas-urbanas-en-los-barrios-de-guemes-y-alberdi/>

»Petrelli, H. (2020). El Derecho y la gestión urbana. *Guía de conceptos jurídicos para actuar en el territorio*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

»Sassen, S. (1991). *The Global City*. New York, London, Tokio. Princeton: Princeton University Press.

LEGISLACIÓN

»**Ley 5.543** [Legislatura de la Provincia de Córdoba] Protección de los Bienes Culturales de la Provincia, 27 de abril de **1973**.

»**Ley 12.665** [Congreso de la Nación Argentina] Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, 15 de octubre de **1940**.

»**Ley 26.994** (Código Civil y Comercial de la Nación en Argentina (CCC)), **2014**.

JURISPRUDENCIA

»**Ordenanza 8133/85** [Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba] Uso del suelo, 22 de noviembre de **1985**.

»**Ordenanza 9387/95** [Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba] Código de Edificación, 11 de diciembre de **1995**.

»**Ordenanza 10626/03** [Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba] Reglamentación de la Preservación del Patrimonio Cultural de la Ciudad, 15 de agosto de **2003**.

»**Ordenanza 11190/06** [Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba], Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y de Áreas de Valor Cultural de la ciudad de Córdoba, 16 de enero de **2007**.

»**Ordenanza 11684/09** [Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba] Código de Espectáculos Públicos, 12 de noviembre de **2009**.

»**Ordenanza 11202/07** [Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba], Acciones de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad de Córdoba, 14 de febrero de **2007**.

»**Ordenanza 12241/13** [Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba] Reconocimiento y Preservación del Patrimonio Cultural Intangible e Inmaterial de la Ciudad, 29 de noviembre de **2013**.