

CAPITULO XI – PRESERVACION DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

XI.1

1. Declárese de interés comunitario, la protección y conservación tanto del Patrimonio Cultural, constituido por todos los edificios, monumentos, ruinas y demás bienes muebles e inmuebles, de dominio público o privado, que por sus valores estéticos son ejemplos representativos de algún período artístico, o que por los hechos en ellos ocurridos constituyen un documento o testimonio del pasado histórico del Partido, como del Natural, integrado por aquellos elementos de origen natural o vegetal con características singulares, mencionados en el catálogo del Anexo 5 que forma parte de la presente normativa, y los que eventualmente se incorporen al mismo, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.
2. En el presente Capítulo se establecen los derechos y obligaciones que a tal fin compete a cada sector interesado y las condiciones a que se ajustará dicha protección.

XI.2

1. La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes del Partido, así como de las personas circunstancialmente en tránsito por el mismo, a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.
2. La protección establecida por el Artículo anterior implica, en principio, propiciar el uso racional y/o educativo de los bienes inventariados, y su salvaguarda, imponiendo la prohibición expresa de demoler, total o parcialmente, modificar, ampliar o refaccionar los edificios y sitios incluidos en el listado, y la realización de trabajos de mantenimiento, restitución, rehabilitación y/o puesta en valor, incluyendo éstos hasta la aplicación de pinturas, que afecten las características naturales y/u originales de los mismos, sin autorización previa de la Autoridad de Aplicación.

XI.3

La protección aludida se entenderá aplicable en general, a fin de consolidar los atributos que hacen valiosos los bienes, de acuerdo al siguiente criterio:

- a. Solares históricos: sobre los indicadores oficiales del sitio, existentes o a instalarse en el futuro.
- b. Edificios e inmuebles de valor arquitectónico: sobre las fachadas y techumbres visibles desde el espacio libre público y desde el espacio privado con accesibilidad pública..
- c. Edificios e inmuebles de valor histórico: sobre la totalidad integral del bien.
- d. Ruinas arqueológicas y/o históricas: sobre la totalidad del castro y/o unidad parcelaria donde se ubican.
- e. Monumentos y elementos de valor ornamental: sobre su integridad y su ubicación puntual dentro del espacio culturizado.
- f. Elementos naturales y/o vegetales: sobre su integridad y su condición simbólica, o paisajístico-ambiental dentro del marco natural propio del Partido.

XI.4

Los bienes inventariados incluidos en el Anexo 5 estarán asimismo protegidos en lo particular, según los criterios de valoración que especifiquen los respectivos Dictámenes de Inventario que al efecto se realicen sobre cada uno de los mismos. Los Dictámenes estarán avalados por la Autoridad de Aplicación y deberán ser formalmente notificados a los propietarios de los mismos, o a los responsables de su mantenimiento y/o conservación, en caso de tratarse de bienes de dominio del Estado. A tal fin, se establecen los siguientes criterios de valoración:

- a. Valor urbanístico: referido a las cualidades del bien como hito singular, o por la coherencia tipológica de conjunto dentro del paisaje urbano o culturizado.
- b. Valor arquitectónico: referido a los edificios poseedores de cualidades propias de un estilo o escuela de composición, u otra particularidad relevante.
- c. Valor histórico-cultural: referido a aquellos elementos testimoniales que configuran la memoria histórica colectiva.
- d. Valor singular: referido a las características propias de su naturaleza y que sean irreproducibles de materialización por manufactura humana, o a las de calidad y/o de diseño del edificio, sitio o elemento.

XI.5

Los propietarios y/o administradores de los bienes inventariados dispondrán de un plazo de 60 (sesenta) días corridos, contados a partir de la fecha de notificación del respectivo Dictamen de Inventario mencionado en el Artículo anterior, para formular cualquier objeción a los valores de protección atribuidos ante la Autoridad de Aplicación. Transcurrido ese lapso sin mediar presentación alguna, se considerará firme el Dictamen, y perdido el derecho a formular reclamos.

XI.6

Cualquier propietario de un bien no inventariado, como asimismo un particular o entidad que considere que el mismo posea valores como los descriptos en el Artículo XI.4, podrá solicitar, en cualquier momento u oportunidad, su inclusión en el listado del Anexo 6, aunque en tal caso, la Autoridad de Aplicación deberá reconocer el valor patrimonial del bien, previamente a la incorporación formal, la cual será resuelta en todos los casos por el Concejo Deliberante.

XI.7

La responsabilidad primaria de la conservación, mantenimiento y/o reparación de los bienes componentes del Patrimonio Cultural y Natural del Partido, recaerá exclusivamente en los propietarios de los inmuebles donde ellos se ubiquen, sean éstos personas de existencia física o jurídica, aún cuando no ocuparen efectivamente los mismos. En los casos de inmuebles pertenecientes al Estado, o a organismos oficiales, la responsabilidad mencionada recaerá en el funcionario de mayor jerarquía a cargo de los mismos.

XI.8

Las obligaciones de protección y conservación establecidos por el presente Capítulo permanecerán en vigencia plena aun cuando los bienes fueran enajenados, cedidos, donados, alquilados o sometidos a derechos reales que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

XI.9

La Comisión Permanente de Defensa del Patrimonio Cultural y Natural del Partido de Tandil, creada por Ordenanza 4969, además de las funciones de las que son propias, tendrá a su cargo la actualización del inventario y la realización de la catalogación de los bienes preservables, pudiendo asimismo elaborar proyectos particularizados y/o programas de difusión referidos a la protección patrimonial, y llevar a cabo, con la colaboración del poder público, las acciones que fueran necesarias para el rescate de los bienes protegidos que presenten peligro inminente de ruina o colapso.

XI.10

1. La Comisión Permanente de Defensa del Patrimonio Cultural y Natural del Partido de Tandil confeccionará un Registro de Inventario, el que deberá estar compuesto por fichas individuales de cada uno de los bienes patrimoniales preservables, incluyendo las mismas la descripción más detallada posible, indicándose al efecto, como mínimo:
 - a) Propietario actual registrado;
 - b) Domicilio del bien o vinculación por vía pública;
 - c) Nomenclatura catastral completa del inmueble;
 - d) Planimetría de plantas y alzados, en caso de edificios o monumentos, a escala conveniente;
 - e) Referencia a Expedientes de obra registrados, en caso de edificios;

- f) Fotografías de fachadas o del solar;
 - g) Atributos del bien, según clasificación establecida en el Artículo XI.3,
 - h) Dictamen de valores atribuidos al bien, según criterios establecidos en el Artículo XI.4,
 - i) Valor económico del bien, determinado en base a los atributos particulares preservables, o al surgido de la tasación oficial;
 - j) Otras referencias u observaciones.
1. La custodia del Registro estará a cargo de la Autoridad de aplicación, o del organismo o institución en que éste delegue la responsabilidad, debiendo estar dicho Registro disponible para consulta de quien lo solicite. La actualización del inventario, tanto como la recatalogación de los bienes preservables, se hará con una periodicidad no mayor a los 2 (dos) años.

XI.11

Los bienes protegidos deberán estar convenientemente señalizados con cartelería oficial visible desde la vía pública, con la única finalidad de brindar a la comunidad la información histórico-turística indispensable respecto de los valores preservables de los mismos y sin perjuicio de incluir en ella advertencias sobre las penalidades que pesan sobre los responsables, en caso de eventuales daños y/o destrucción total o parcial del patrimonio cultural o natural. La colocación de placas indicativas oficiales sobre los bienes protegidos no podrá ser rehusada por los propietarios, inquilinos o eventuales ocupantes del inmueble donde aquellos se ubican. Queda expresamente prohibida la colocación de toldos y/o anuncios publicitarios fijados a dichos bienes, a menos que los mismos correspondan a un establecimiento comercial que eventualmente desarrolle allí su actividad, y siempre que no afecten los valores atribuidos en particular al bien preservado.

XI.12

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo anterior, la protección impuesta a los bienes inmuebles deberá constar fehacientemente en cada planimetría, ficha catastral, minuta de dominio, y demás documentos, confeccionados manualmente o por medios digitalizados, que constituyan elementos de la base de datos oficiales registrados en los distintos organismos municipales, como asimismo deberá consignarse dicha protección en toda Constancia, Certificado, o documentación emitida o visada por los mismos. Será obligatorio también que los señores Escribanos, o el Juez, en caso de una subasta judicial, hagan mención de la condición de bien protegido por el presente Plan, en toda transmisión de dominio o constitución de derechos reales sobre inmuebles incluidos en el listado del Anexo 6.

XI.13

1. A los efectos de tramitar la aprobación para cualquier intervención sobre los bienes protegidos, los propietarios deberán realizar una presentación ante la Autoridad de Aplicación, acompañando la siguiente documentación, la que deberá estar avalada por el/os profesional/es con competencia y habilitado/s, que asumirán la responsabilidad de la correcta ejecución de los trabajos:
 - a. Diagnóstico de los deterioros observados en el bien, que hacen necesaria la intervención; o propuesta de adecuación funcional del edificio o monumento a nuevas necesidades de su propietario.
 - b. Planimetrías generales de plantas, cortes, alzados y detalles constructivos en los casos de ampliaciones y/o reformas de edificios o monumentos existentes.
 - c. Memoria descriptiva de los trabajos a realizar, indicando técnicas, materiales, y etapas y plazo de ejecución de los mismos.
 - d. Mención de la empresa constructora a cargo de los trabajos, y de su/s representante/s técnico/s, y domicilios legales y reales de los mismos.
 - e. Presupuesto estimado y mención de la fuente de financiación (crédito, subsidio, etc.).
 - f. Otra documentación que la autoridad de aplicación estime necesario agregar, por las características propias del bien.
2. La documentación presentada será analizada por la Autoridad de Aplicación en el plazo más breve posible, y de existir conformidad por la calidad de los trabajos propuestos, la misma emitirá el correspondiente Aval de Intervención Conforme, documento que resultará imprescindible para obtener el Permiso de Obra establecido en el Código de Edificación

vigente. En este caso, los trabajos estarán exentos del pago de los Derechos de Construcción correspondientes.

XI.14

1. Toda intervención sobre un bien protegido, aun las que se realicen argumentando fines de recuperación, restauración, restitución, o puesta en valor del mismo, sin tramitar previamente la conformidad expresa de la Autoridad de Aplicación, verificada por ésta o por algún otro organismo municipal, dará lugar a la inmediata paralización de los trabajos y a la automática aplicación por la Justicia de Faltas municipal de las penalidades correspondientes a todas las personas que resulten responsables.
2. Las infracciones a las que hace mención el Inciso anterior serán consideradas Faltas Graves según lo especificado en el Código de Faltas.
3. Los trabajos podrán reanudarse sólo cuando hayan sido abonadas las multas aplicadas, se haya presentado la documentación exigida en el Artículo anterior y haya sido emitido el Aval de Intervención Conforme por la Autoridad de Aplicación. En este caso, deberán abonarse los Derechos de Construcción correspondientes, mas un recargo equivalente a dicho valor determinado.

XI.15

Sin perjuicio de las penalidades establecidas, los daños, parciales o totales, ocasionados al Patrimonio Cultural y/o Natural del Partido, serán evaluados por la Autoridad de Aplicación y penalizados por la Justicia de Faltas municipal, según sea el grado de afectación y/o merma de sus valores particulares que el bien haya sufrido, según el siguiente criterio:

1. Por destrucción parcial del bien protegido:
 - a. Como resultado de actitud negligente verificada por la Autoridad de Aplicación:
 - a.1. El propietario del inmueble donde se ubica el bien, deberá reconstruirlo íntegramente a su costa, en el plazo determinado por la Autoridad de Aplicación, restituyendo, de ser posible, los mismos materiales estructurales y respetando hasta en el mínimo detalle, las técnicas constructivas, diseños, texturas y/o cromatismos originarios. En caso de imposibilidad de reconstruir, material y fielmente el bien, la destrucción podrá considerarse total, correspondiendo en tal caso aplicar las penalidades previstas para esos casos.
 - a.2. Los profesionales y/o empresas de construcciones o demoliciones que tuvieran responsabilidades en la generación del daño, deberán abonar una compensación pecuniaria proporcional al mismo, calculada en base al valor atribuido del bien, consignada en el Registro de inventario.
 - b. Como resultado de actitud deliberada verificada por la Autoridad de Aplicación:
 - b.1. El propietario del inmueble donde se ubica el bien, además de reconstruirlo a su costa, en las mismas condiciones establecidas en a.1., deberá abonar una compensación pecuniaria proporcional al daño causado, calculada en base al valor asignado al bien, consignada en el Registro. Las empresas de construcciones o demoliciones que tuvieran responsabilidades en el hecho, abonarán una compensación equivalente.
 - b.2. Los profesionales que tuvieran responsabilidades en la generación del daño, deberán abonar una compensación equivalente a la establecida en a.2., sin perjuicio de aplicarse asimismo las penalidades que correspondan, previstas en el Código de Edificación vigente.
2. Por destrucción total del bien protegido:
 - a. Todos los responsables de la pérdida total del bien protegido (propietario/s, profesional/es, etc.) deberán abonar particularmente una compensación pecuniaria equivalente al doble del valor asignado al bien, consignado en el Registro, sin perjuicio de la aplicación de las otras penalidades accesorias mencionadas en I. a quien corresponda, según se verifique en el sumario que se realice oportunamente.
 - b. Todas las compensaciones deberán abonarse exclusivamente en efectivo, en los plazos que determine la Justicia de Faltas, los que no deberán exceder el lapso de 12 (doce) meses desde la fecha de la sentencia correspondiente.

XI.16

Toda actuación de profesionales matriculados, que fuera causal de daños al Patrimonio Cultural y Natural del Partido, dará facultad a la Autoridad de Aplicación a solicitar, por intermedio del Departamento Ejecutivo municipal, la intervención del Colegio respectivo para la evaluación de sus conductas individuales en el hecho considerado, sin perjuicio de recurrir a la Justicia Civil o Penal según sea la gravedad del daño causado a los bienes y del perjuicio a la comunidad.

XI.17

Cuando por razones de índole económica el propietario de un bien protegido no pueda afrontar la conservación del mismo, la Autoridad de Aplicación, previa certificación de indigencia expedida por el organismo municipal competente, o verificación de la incapacidad financiera de aquél, podrá tramitar el otorgamiento de subsidios o subvenciones a tal fin. En este último caso, los bienes que se hayan beneficiado con algún tipo de subvención, no podrán ser objeto de transferencia de dominio, hasta tanto no se haya reintegrado la totalidad del monto otorgado, actualizado a la fecha de su efectivo pago.

XI.18

El propietario de todo bien inventariado, mientras realice acciones de preservación y/o conservación del mismo, podrá gozar de una exención total o parcial en la Tasa Retributiva de Servicios, cuyo porcentaje será determinado por la Autoridad de Aplicación en base a la importancia y cuantía de las inversiones que debe realizar para su conservación, el que será elevado al Concejo Deliberante para su consideración y aprobación.

XI.19

El Departamento Ejecutivo, a través del organismo competente, deberá dar adecuada difusión, por los distintos medios y con una periodicidad razonable, de los inmuebles protegidos, para su debido conocimiento por la comunidad del Partido. Asimismo, deberá incluirse una referencia a este Capítulo y a sus alcances, en toda la folletería y promoción de carácter turístico que se emita con carácter oficial.

XI.20

El propietario de un bien protegido podrá acordar con la Municipalidad de Tandil el ejercicio de un derecho de preferencia a favor de ésta, en igualdad de condiciones de venta, en los casos de una eventual oferta de transferencia de dominio del mismo. La incorporación al patrimonio municipal del bien protegido sólo será factible si el mismo es considerado de necesaria utilidad para el desarrollo de funciones específicas propias de la administración, atribuidas por el Decreto Ley 6769/58 - Ley Orgánica de las Municipalidades.

XI.21

Queda establecida la formación de un Fondo de Reserva para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Partido, mediante una cuenta especial creada al efecto en la Sucursal Tandil del Banco de la Provincia de Buenos Aires, y constituido con los siguientes recursos:

- a. Los montos provenientes de la Tasa por Retribución de Servicios (o su equivalente aplicable en zonas no urbanas) correspondientes a los inmuebles donde se ubican bienes protegidos,
- b. Los montos provenientes de las multas aplicadas en virtud de las penalidades establecidas en los Artículos XI.15 y XI.16,
- c. Las donaciones, legados y/o contribuciones voluntarias efectuadas con ese fin por particulares, instituciones privadas u organismos oficiales.

Los montos depositados en el Fondo de Reserva serán acumulables en los sucesivos ejercicios fiscales y tendrán como destino específico tanto posibilitar el cumplimiento de los fines y propósitos de la Autoridad de Aplicación establecidas en el Artículo XI.9, como coadyuvar al mantenimiento de los bienes protegidos en los casos contemplados en el Artículo XI.17.

El Departamento Ejecutivo tendrá a su cargo el manejo de las disponibilidades del Fondo de Reserva, conforme los mecanismos administrativos habituales, pudiendo la Autoridad de Aplicación requerir en cualquier momento un informe de estado de dicha cuenta especial, al organismo municipal competente.

