



**ORDENANZA N° 027/2023**

**Y VISTO:** La necesidad de contar con un instrumento normativo que permita la protección integral del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de San Javier;

**Y CONSIDERANDO:** Que resulta necesario preservar nuestras raíces culturales, muchas de las cuales permanecen latentes desde tiempos remotos, tratando de rescatar nuestra identidad.

Que, en tal sentido, el patrimonio urbano arquitectónico local resulta un elemento determinante de la identidad y las raíces de nuestra ciudad.

Que no existe en el marco de la ciudad de San Javier instrumento normativo que tenga por finalidad la constitución de un sistema orientado a la preservación, protección y tutela del patrimonio arquitectónico urbanístico, histórico, turístico, cultural y ambiental, y con la necesidad de trazar una política para la salvaguardar, preservar y restaurar el patrimonio arquitectónico urbano.

Que es deber de este Honorable Concejo Deliberante contribuir al desarrollo y consolidación del patrimonio cultural, dándole una protección legal, que garantice su valor histórico, urbano, cultural o estético, como así también su conservación y uso por parte de la comunidad.

Que la pérdida de del patrimonio urbano de la ciudad por obras o intervenciones de demolición y/o transformaciones sobre inmuebles han generado a lo largo del tiempo un perjuicio del valor testimonial o histórico de estos.



**POR ELLO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD**  
**DE SAN JAVIER SANCIONA LA PRESENTE ORDENANZA N° 027/2024.**

**CAPÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1:** Créase el Programa de Preservación del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de San Javier, el que se regirá por las disposiciones de la presente Ordenanza. Éste tendrá por finalidad la protección, preservación y tutela del Patrimonio Arquitectónico Urbano de la ciudad de la ciudad de San Javier

**ARTÍCULO 2:** Entiéndase por Patrimonio Urbano Arquitectónico al conjunto de bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de la ciudad de San Javier, integrado por obras arquitectónicas o ingenieriles, de equipamiento urbano o territorial, ubicado dentro de los límites de su territorio, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, y que por su valor ostenten significación cultural, histórica, documental, edilicia, urbanística, paisajística, natural o ambiental para la ciudad.

**ARTÍCULO 3:** La autoridad de aplicación de la presente Ordenanza será el Departamento de Coordinación, Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Javier o quien la reemplace en su futuro.

**CAPÍTULO II- PATRIMONIO URBANO ARQUITETÓNICO.**

**ARTÍCULO 4:** Serán considerados integrantes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de San Javier y por tanto objeto de protección todos los bienes inmuebles incluidos en el “Catálogo de Bienes del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de San Javier” conforme los procedimientos dispuestos por las disposiciones de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 5:** La declaración de patrimonio arquitectónico del inmueble catalogado incluye:



- a) La parcela con todas sus características físicas, topográficas y naturales;
- b) El o los edificios implantados en la parcela identificados como objeto de protección;
- c) Los sectores libres de la parcela, cuando estos sean importantes para la conservación de su valor;
- d) La vegetación que esta incluya, sólo cuando la misma sea parte importante del valor del bien;
- e) La materialización del límite, como ser rejas, cercos u otros cerramientos cuando estos sean originales o característicos;
- f) Los elementos de equipamiento, como ser bancos, farolas, fuentes, esculturas, glorietas, entre otros que se consideren como valiosos y parte integrante del bien.

**ARTÍCULO 6:** La declaración de un bien inmueble como integrante del Catálogo de Bienes de Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de San Javier se realiza en base a los siguientes criterios de valoración:

- a) VALOR HOSTÓRICO, SOCIAL O SIMBÓLICO: Se refiere a inmuebles en los cuales haya tenido origen o haya transcurrido algún hecho de importancia en la historia de la Ciudad, la Provincia, la Nación o un grupo social específico; que sea un elemento testimonial de una organización social o forma de vida; o que sea portador de un valor simbólico para la identidad de la comunidad o uno o más sectores de la misma.
- b) VALOR PAISAJÍSTICO: Se refiere a inmuebles con valor especial desde el punto de vista paisajístico.
- c) VALOR ARQUITECTÓNICO: Se refiere a inmuebles valorados en virtud de criterios basados en su arquitectura o ingeniería específica, comprendiendo las características inherentes a la obra, sea por considerarse representativa de un período histórico, corriente estilística o tipología particular, sea por poseer un diseño de calidad, relaciones proporcionales y/o resoluciones técnicas



destacadas, por considerarse sus sistemas constructivos o detalles constructivos como destacados, por su autoría o por la autoría de su ornamentación y/o desarrollos escultóricos. Se valora aquí también el estado de conservación del bien, su grado de autenticidad y sus características irreproducibles.

### **CAPÍTULO III- CATÁLOGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO.**

**ARTÍCULO 7:** Créase el “Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de San Javier” en el que se registrarán la totalidad de bienes declarados como tutelados conforme las disposiciones y con los alcances de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 8:** El mismo funcionará en la órbita de la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza, quien tendrá a su cargo la confección del mismo, su actualización y publicidad.

**ARTÍCULO 9:** A los efectos de la inclusión de un bien inmueble en el catálogo al que refiere el artículo 7, se aplicará el siguiente procedimiento:

- a) **SOLICITUD:** El Departamento Ejecutivo Municipal, a iniciativa de la autoridad de aplicación, elevará al Honorable Concejo Municipal solicitud de declaración de un bien como integrante del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad. La solicitud deberá contener dictamen técnico emitido por la autoridad de aplicación, el que deberá contener el criterio de valoración en el que se sustenta la solicitud, las características y descripción del inmueble, los datos catastrales del mismo, la identificación precisa de su ubicación y se detallará el nivel de protección solicitado, identificando en el caso de que sea parcial la porción de este que abarcaría. Asimismo, deberá identificar la propuesta de limitaciones e intervenciones permitidas sobre el inmueble así como las partes del mismo sobre las cuales se admitirían.



- b) TRATAMIENTO: El Honorable Concejo Deliberante, analizará la solicitud, expidiéndose negativa o positivamente, notificando ello al Departamento Ejecutivo Municipal.
- c) RECHAZO: En caso de expedirse negativamente, deberán expresarse los fundamentos de dicha resolución.
- d) DECLARACIÓN: En caso de que el Honorable Concejo Deliberante se expida positivamente, procederá a declarar el inmueble como integrante del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad por medio de Ordenanza, consignando el criterio de valoración en el que se sustenta la declaración, las características y descripción del inmueble, los datos catastrales del mismo, la identificación precisa de su ubicación y la consignación del nivel de protección, y las partes y/o porciones del inmueble alcanzados por la protección en el supuesto en que sea parcial. Asimismo, deberá determinar las limitaciones e intervenciones permitidas sobre el inmueble, así como las partes del mismo sobre las cuales se admitan. Declarado el inmueble deberá notificar ello al Departamento Ejecutivo Municipal para su catalogación.
- e) CATALOGACIÓN: El Departamento Ejecutivo Municipal, por medio de la autoridad de aplicación proceda a catalogar el inmueble incorporándolo en el “Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de San Javier”.
- f) NOTIFICACIÓN: El Departamento Ejecutivo Municipal notificará a las personas con derechos reales sobre el inmueble la inclusión del bien en el catálogo, el nivel de protección que le corresponda, las limitaciones e intervenciones permitidas, así como todo otro dato de relevancia o interés.
- g) PUBLICIDAD: El Departamento Ejecutivo Municipal dará publicidad de la condición patrimonial del inmueble en los registros y comprobantes municipales referidos al mismo.

#### **CAPÍTULO IV- NIVELES DE PROTECCIÓN.**



**ARTÍCULO 10:** La protección integral de un inmueble alcanza todas sus partes constitutivas originales, su entorno propio, su forma de ocupación del espacio, sus áreas libres y jardines, y todo lo que sea considerado como parte integral del bien por la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 11:** La protección parcial de un inmueble alcanza aquellas partes determinadas del mismo, las cuales deberán ser identificadas e individualizadas a los efectos de su protección.

### **CAPÍTULO V- TIPOS DE INTERVENCIÓN**

**ARTÍCULO 12:** A los efectos de determinar las intervenciones edilicias autorizadas para cada inmueble catalogado se establece la siguiente clasificación.

- a) **Preservación:** Constituye el conjunto de medidas cuyo objetivo es prevenir del deterioro a los inmuebles. Es una acción que antecede a las intervenciones de conservación y/o restauración, procurando que, con estas actividades, las alteraciones se retarden lo más posible, e implica el realizar operaciones continuas que buscan mantener el inmueble en buenas condiciones.
- b) **Conservación:** Consiste en la aplicación de los procedimientos técnicos cuya finalidad es la de mantener unidas las partes que conforman el bien, no dejando deteriorar ninguna de estas, y actuando para que el mismo permanezca en el tiempo lo menos alterado posible.
- c) **Restauración:** Intervención física que implica procedimientos técnicos que buscan restablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando su historicidad.
- d) **Mantenimiento:** Está constituido por acciones cuyo fin es evitar que un inmueble intervenido vuelva a deteriorarse, por lo que se realizan después de que se han concluido los trabajos de conservación o restauración efectuados en el inmueble.
- e) **Liberación de agregados:** Es la intervención que tiene por objeto eliminar adiciones, agregados y/o materiales que no corresponden al bien inmueble original así como la supresión de elementos



agregados sin valor patrimonial que dañen o alteren al bien, afecten la conservación o impidan el conocimiento del objeto.

f) Demolición: Acción de deshacer un edificio o parte de él.

g) Reformas Internas: Es la intervención a realizar dentro de un inmueble sin modificar la superficie cubierta o el volumen construido.

h) Incorporación de anexos o agregados de adecuación tecnológica: Incorporación de elementos accesorios de adecuación tecnológica necesarios para la habitabilidad del inmueble o incorporación de dependencias accesorias, complementarias o de servicio necesarias para el funcionamiento de las mismas y/o garantizar las condiciones de seguridad o habitabilidad del inmueble.

i) Ampliación: Acción de aumentar las dimensiones, superficie cubierta o el volumen de un edificio o lugar. Esta puede darse como un agregado adosado a la superficie existente o como un volumen exento dentro de la misma parcela.

## **CAPÍTULO VI- VISADO PATRIMONIAL.**

**ARTÍCULO 13:** Para el otorgamiento de permiso de obra o autorización que pudiera corresponder, previo a toda intervención a realizar, cualquiera sea naturaleza, magnitud o importancia sobre los bienes inmuebles incorporado al catálogo se deberá obtener el visado patrimonial como requisito ineludible, el que será otorgado por la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza.

Se entiende por visado patrimonial a la herramienta de evaluación de las propuestas de intervención edilicia a realizar sobre los inmuebles catalogados previo a toda intervención edilicia.

Es también la herramienta de evaluación para la unificación o subdivisión de parcelas que incluyan inmuebles catalogados.



**ARTÍCULO 14:** Previo a la realización de cualquier tipo de obra o intervención sobre un inmueble catalogado, el interesado deberá solicitar visado patrimonial a la autoridad de aplicación, informando la intervención a realizarse, el alcance de la misma, los sectores o partes del inmueble alcanzados, y todo otro dato relevante a tales efectos.

La autoridad de aplicación determinará las características y condiciones particulares que deberá reunir la documentación gráfica y escrita que sea necesaria para una correcta interpretación de propuestas para obtener las factibilidades y/o autorizaciones reguladas por la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 15:** Previo a toda intervención en inmuebles catalogados la persona profesional interviniente deberá realizar un informe completo del bien a los fines de comprender su estructura portante, estructura tipológica, técnicas y tecnologías de construcción, instalaciones, patologías, deterioro de los materiales, y todo lo que se considere necesario para una correcta preservación, conservación y/o restauración del bien. Para la elaboración de este informe podrá contar con asesoramiento municipal y el informe final deberá ser evaluado y aprobado por la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 16:** Para el otorgamiento del visado patrimonial, la autoridad de aplicación, deberá tomar en consideración las siguientes prescripciones:

- a) Toda intervención a realizar sobre el inmueble debe estar orientada a mantener el valor integral del edificio.
- b) Toda intervención u obra a realizar sobre el inmueble debe estar orientada a mantener el significado cultural del bien, el que se basa en su autenticidad y en su sustancia material original o significativa por ello en las tareas de restauración se exigirá la continuidad de los materiales respetando los acabados superficiales.
- c) En caso de operaciones que impliquen sustitución de partes o materiales irrecuperables o restitución de elementos faltantes se exigirá la utilización de procedimientos y técnicas originales o bien compatibles con el inmueble.



- d) En las fachadas no se aceptarán variaciones dimensionales de las mismas o de elementos compositivos originales como aberturas, aleros, cornisas, entre otros.
- e) Toda reforma interna o modificación en edificios catalogados debe ser respetuosa con la integridad del bien a conservar, lo que no imposibilita la modernización del edificio.
- f) Toda obra nueva de ampliación a plantearse en los edificios catalogados tiene que convivir e integrar el sector a conservar, propiciando una lectura clara de los elementos originales respecto de los nuevos.
- g) Las intervenciones internas, subdivisiones o instalaciones a introducirse en inmuebles catalogados deberán pensarse con el concepto de reversibilidad donde sea técnicamente factible. Procurando permitir en el futuro su remoción o reemplazo por una aplicación tecnológica superior.
- h) En los casos en que el inmueble catalogado incluya jardines, trazados paisajísticos, mobiliario u otro elemento de valor, el deber de conservación se hace extensivo a éstos como parte integral del bien. Esto incluye jardines, trazados paisajísticos o plantaciones según su diseño y distribución original y/o sus variaciones calificadas y valoradas, el mobiliario particular como asientos, farolas, entre otros, las piezas de arte ornamental como esculturas, fuentes, estructuras, etc. y las especies arbóreas que los conforman, y aquellas que sin formar parte de jardines sean visibles desde el espacio público, o que amplíen corredores o conjuntos verdes de calidad paisajística.
- i) Para la inclusión de elementos accesorios o de publicidad se deberán respetar los siguientes parámetros:

Cartelería y publicidad: Todo elemento de cartelería y/o publicidad a incluir en un inmueble catalogado deberá integrarse armónicamente a la fachada patrimonial. En caso de carteles de identificación de comercios, o informativos, no se admitirán los de superficie excesiva que oculte elementos de arquitectura o los de diseño discordante, debiendo localizarse dentro de los encuadramientos de fachada.

Equipos de refrigeración: Los equipos de refrigeración de los inmuebles catalogados deberán ubicarse preferentemente en azoteas, cuando esto no sea técnicamente posible se



podrá evaluar su colocación en patios internos o fachadas secundarias. Cuando no exista otra posibilidad se podrán incorporar como excepción en la fachada del inmueble en un sector a definir previo visado patrimonial.

**Extractores:** Todo elemento de extracción de humos de establecimientos gastronómicos y/u otros usos que lo requieran, ubicados en edificios catalogados, bajo ninguna circunstancia podrá realizarse por la fachada. Este deberá extraerse por la cubierta y no deberá ser visible de la vía pública, ni tampoco comprometer estructuralmente el edificio. Siempre deberá primar el concepto de reversibilidad de la instalación a incorporar a un inmueble catalogado.

**Toldos:** Todo elemento de control solar o pluvial a incorporar deberá integrarse armónicamente con la fachada original, respetando la morfología edilicia, acompañando ritmos, respetando medida de vanos o aberturas existentes. Deberán ser totalmente removibles en caso de cambio de uso. Los mismos no podrán incluir publicidad de ningún tipo, sólo será permitido el logotipo del comercio que funcione en el inmueble. La autoridad de aplicación se reserva el derecho a exigir su retiro o recambio cuando por el transcurso del tiempo este presente un deterioro visible, un riesgo para el edificio a conservar o para la seguridad de los transeúntes.

- j) La demolición total o parcial de un inmueble catalogado, solamente será autorizada en caso de descatalogación conforme el procedimiento establecido en la presente Ordenanza. En caso de descatalogación parcial, solo se habilitará la demolición parcial de la parte del inmueble afectada por la descatalogación.

**ARTÍCULO 17:** Los trámites de subdivisión o unión de parcelas que involucren inmuebles catalogados de protección deberán solicitar visado patrimonial a los fines de determinar la pertinencia de la modificación y la definición de la protección a asignar en el caso de nuevo lote resultante.



**ARTÍCULO 18:** El Profesional interviniente en una futura construcción en relación a una edificación que date de la fecha correspondiente al año 1900 en adelante y que tenga un estilo arquitectónico destacado debe obligatoriamente notificar al Departamento Ejecutivo Municipal de la Municipalidad de San Javier a los efectos de que se arbitren la medidas correspondientes.

### **CAPÍTULO VIII- DESCATALOGACIÓN.**

**ARTÍCULO 19:** La catalogación de un inmueble podrá ser modificada o desestimada en base a cualquier fundamentación que justifique que hayan desaparecido los valores por los cuales se lo incluyó en el catálogo. Esta situación sólo podrá justificarse por eventos fortuitos y no por incumplimiento de la persona titular dominial o la persona poseedora o tenedora del inmueble de su obligación de conservar el bien dispuesta reglamentariamente. Asimismo, en el caso de inmuebles catalogados que puedan verse afectados por obras públicas de infraestructura o ensanche de vías podrá iniciarse un proceso de descatalogación, justificando que la conservación del bien es incompatible con la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 20:** Asimismo, la catalogación de un inmueble podrá ser modificada o desestimada por situación de ruina.

**ARTÍCULO 21:** La descatalogación podrá ser total o parcial, según afecta la totalidad o parte del inmueble previamente declarado como integrante del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad.

**ARTÍCULO 22:** La descatalogación de un inmueble como integrante del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad se registrará de conformidad con el siguiente procedimiento:

- a) El Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de la autoridad de aplicación, solicitará al Honorable Concejo Deliberante la descatalogación del inmueble, justificando tal pedido y acompañando los informes técnicos.



- b) El Honorable Concejo Municipal, se expedirá por resolución fundada, aceptando o rechazando la solicitud.
- c) En caso de resolución de descatalogación, la autoridad de aplicación deberá eliminar el inmueble del catálogo, debiendo notificar tal circunstancia a los titulares de derechos reales del inmuebles y/o terceros interesados.

### **CAPÍTULO IX- RÉGIMEN SANCIONATORIO.**

**ARTÍCULO 23:** Las infracciones corresponden a conductas contrarias a lo establecido en esta normativa, ya sea por parte de las personas titulares dominiales, las personas poseedoras, tenedoras del inmueble o profesionales responsables o intervinientes en obras se regirán por las disposiciones del presente Capítulo.

**ARTÍCULO 24:** incumplimiento del deber de conservación, preservación y/o mantenimiento de la integridad del inmueble catalogado será sancionado con multa de 100 a 300 Unidades Fijas.

**ARTÍCULO 25:** La realización de cualquier tipo de intervención sobre bienes inmuebles catalogados con incumplimiento de los trámites previstos en la presente ordenanza, será sancionada con multa de 200 a 400 Unidades Fijas.

**ARTÍCULO 26:** La realización de cualquier tipo de intervención sobre bienes catalogados que cause perjuicio a los valores patrimoniales fundamentales del bien catalogado, previa evaluación de las áreas de incumbencia, será sancionada con multa de 250 a 450 Unidades Fijas.

**ARTÍCULO 27:** La destrucción o demolición total sin autorización o abandono deliberado del inmueble hasta su ruina total, u otros daños parciales que impliquen la pérdida de los valores patrimoniales fundamentales del inmueble catalogado será sancionada con multa de 400 a 550 Unidades Fijas.

**ARTÍCULO 28:** En todos los casos, y sin perjuicio de las sanciones prescriptas, pesará sobre los responsables, la obligación restituir las obras a su estado anterior.



**ARTÍCULO 29:** La autoridad de aplicación, podrá disponer, sin perjuicio de las sanciones aplicables la clausura y detención de la obra.

**ARTÍCULO 30:** Será competencia del Tribunal de Faltas Municipal el juzgamiento de las infracciones prescriptas en la presente.

La autoridad de aplicación, por medio de los verificadores de obras, constará las infracciones y remitirá las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas.

A los efectos de la determinación del valor de la Unidad Fija se estará a lo establecido en el artículo 8 de la Ordenanza Municipal Nro. 009/2021 o la que en su futuro la reemplace.

#### **CAPÍTULO X- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**ARTÍCULO 31:** El Departamento Ejecutivo Municipal realizará un relevamiento de bienes inmuebles sitios en el ámbito de la jurisdicción de la ciudad para la incorporación al catálogo prescripto por el artículo 7 de aquellos que revistan valor en los términos previstos por la presente normativa.

**ARTÍCULO 32:** Será misión del Departamento Ejecutivo Municipal, difundir y promover aspectos relacionados con la preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de la ciudad, a los fines de lograr en la población una conciencia colectiva sobre el particular. Asimismo, se difundirán en medios periodísticos y se publicitará el catálogo de edificios y áreas de Protección urbana.

El Departamento Ejecutivo Municipal informará a los propietarios de aquellos inmuebles que hayan sido catalogados, así como los que vayan incorporándose al catálogo, por intermedio de un anuncio o leyenda impresa en la TGI, y por cualquier otro mecanismo que considere conveniente.

**ARTÍCULO 33:** Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a celebrar con los titulares de dominio, tenedores y/o poseedores de inmuebles catalogados “convenios de colaboración a la



conservación del patrimonio urbano” a fin de implementar incentivos que se trasladen directamente a una inversión en tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración del inmueble, por medio los cuales podrá:

- A) Otorgar exenciones o reducciones impositivas con relación al inmueble.
- B) Otorgar asesoramiento técnico tendiente a planificar o realizar intervenciones en miras a la conservación, mantenimiento, preservación o restauración del inmueble catalogado.
- C) Otorgar o gestionar herramientas crediticias tendientes a realizar tareas de conservación, mantenimiento, restauración o preservación del inmueble catalogado.
  
- D) Planificar, coordinar y otorgar los recursos humanos, técnicos para la preservación, mantenimiento o restauración del inmueble catalogado.
- E) Otorgar otros beneficios particulares tendientes a la realización de tareas de conservación, mantenimiento, preservación o restauración del inmueble catalogado.

**ARTÍCULO 34:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación y archívese.

---

*Dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Javier, en Sesión Ordinaria N° 10, 19 de septiembre de 2024, consta en acta N° 1097.-*