



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

PRESENTACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y PAISAJISTICO  
URBANO

La presentación del patrimonio arquitectónico, urbanístico y natural representa un importante medio para el desarrollo comunitario tendiendo a un mayor respeto por el pasado de los pueblos, por su arte y por su cultura.

Es necesario promover una responsabilidad colectiva respecto de su patrimonio ya que el mismo constituye la expresión material de su identidad histórica y material.

Todo edificio, monumento, complejo arquitectónico, etcétera, se halla indefectiblemente relacionado con su entorno físico, económico o social; su origen pudo obedecer a razones o funciones que tal vez se perpetúen o no. Su supervivencia está ligada a un número considerable de factores, pero esencialmente a la "percepción", que el hombre tenga de esas obras.

La preservación no tiene por objeto rescatar los testimonios de un pasado sólo para su contemplación pasiva. La nueva visión que poseamos del patrimonio, debe motivar su revalorización para integrarlo a la nueva vida activa de la comunidad.

La preservación deberá ser dinámica e integrada a su contexto, permitiendo una participación plena de los sitios preservados. Se deberán tener en cuenta no sólo los valores históricos o culturales, sino también los socioeconómicos, como asimismo ser cautos con los posibles usos que se impongan, pues algunos pueden desvirtuar la identidad o el carácter del bien y en consecuencia, del patrimonio.

Cuando se habla de la recuperación de los valores del patrimonio se incluyen los del hombre y la cultura; el patrimonio adquiere significado si lo tiene para el hombre que lo va a apreciar y disfrutar. De igual modo, la interpretación del concepto de valor económico surge de la economía de recursos que supone recuperar un bien existente.

La preservación del patrimonio cultural urbano y paisajístico requiere de una norma que explicité fundamentos, establezca los bienes que serán objeto de regulación, delimite responsabilidades y autoridad para el manejo de los recursos patrimoniales por un lado y reglamente las acciones por el otro.

Los problemas más importantes a resolver, en lo que respecta principalmente al patrimonio histórico-arquitectónico de las ciudades, están relacionadas con los siguientes ítems:



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

- Considerar el bien patrimonial, no en su individualidad, sino como parte del ambiente que lo circunda.
- El poder de la administración pública y el poder de las sanciones civiles y penales.
- Las políticas de exención fiscal y crediticia.
- El rol de los propietarios particulares en la preservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural.

Las normas jurídicas no pueden solucionar las cosas por sí mismas, deben ser la resultante de una toma de conciencia comunitaria.

Las restricciones que se establezcan deben atender como condición para su validez, los principios jurídicos de generalidad, igualdad y razonabilidad.

Las acciones de preservación del patrimonio urbano (tanto arquitectónico como natural) tienden a salvaguardar los bienes de cada comunidad, ya sean edificios, monumentos, áreas con carácter propio y zonas adyacentes, que resultan esencialmente valores culturales que brindan a los pueblos la conciencia de su historia y destino común. Dichos bienes constituyen, generalmente, elementos irrepetibles en otro tiempo o lugar y son patrimonio comunitario, no en el sentido de propiedad pública o estatal, sino como riqueza cultural. Por ello, sólo el interés general y la responsabilidad colectiva pueden protegerlos contra los crecientes riesgos que amenazan su descuido y deterioro, demolición premeditada, incongruente reconstitución o sustitución por edificación nueva y uso intensivo o inadecuado.

Los habitantes de nuestra provincia, por lo general no reconocen y por ende no protegen el valor de las construcciones urbanas porque éstas no superan el siglo de antigüedad en la mayoría de los casos. Por excepción la conservación se ha limitado a los sitios o edificios con significado histórico, olvidando que las obras del hombre y su medio ambiente dejan huella cada día y conforman en su conjunto la identidad o imagen de nuestro pueblo.

En 1975, año del patrimonio arquitectónico europeo, se produjo la llamada Declaración de Amsterdam, donde se sintetizan los objetivos y medios aplicables para dichos fines. Allí se sostiene que la conservación del patrimonio arquitectónico es parte del planeamiento urbano y regional y como tal realiza un intento de recuperar la dimensión humana, los espacios circundantes, la interacción de funciones y la diversidad social y cultural que caracterizó la trama urbana de las viejas ciudades. También toma conciencia del significado de la conservación de edificios antiguos en la economía de recursos y permite asignarle nuevas funciones relacionadas con las necesidades de la vida contemporánea. Al mismo tiempo, una acción de tal naturaleza promueve



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

alternativas laborales para artistas y artesanos y por ende jerarquiza valores estéticos.

La declaración que comentamos pone especial énfasis en la participación de la población, para lo cual las decisiones provinciales y municipales deben tomar estado público, en cada etapa de elaboración de los planes, usando un lenguaje claramente comprensible, de modo que los habitantes puedan entender, discutir y evaluar sus bases.

En el campo de la planificación aplicada a la protección de los valores urbanos, puede optarse por promover u obtener resultados en base a políticas que tiendan a la acción voluntaria y espontánea o posean carácter coactivo. Las primeras se asientan principalmente en tres órdenes de estímulos tributarios (gravámenes diferenciados, exención impositiva, deducción de inversiones para cierto tipo de tributos); financieros (avales y líneas de créditos para obras de preservación o restauración); y urbanísticos (indicadores preferenciales que admitan un uso del suelo más intensivo).

Cuando la acción importe una conducta obligatoria es menester el dictado de normas de alcance específico consistentes en restricciones administrativas al dominio, servidumbres públicas, adquisición de la propiedad por expropiación o mediante opciones de compra en favor del Estado. Las soluciones expropiatorias o adquisición del dominio para el Estado por otros medios deben evitarse, en virtud de sus costos económicos en acciones de envergadura y las dificultades para asignar destino o mantener un nutrido patrimonio fiscal.

En el presente proyecto las técnicas de preservación y los instrumentos jurídicos que las impongan tienden a los siguientes objetivos: 1) Impedir modificaciones de la fachada y características exteriores de los edificios. 2) Condicionar la reforma y mejoras interiores. 3) Limitar los cambios de uso o destino. 4) Exigir acciones de conservación, mantenimiento o restauración.

Cuando se trata de acciones implementadas a nivel municipal, dichos objetivos requerirán la sanción de ordenanzas especiales condicionadas a los principios jurídicos de generalidad, igualdad y razonabilidad o proporcionalidad. A ese fin deben evitarse las restricciones indeterminadas o imprecisas, en particular las de carácter excesivo que afecten o degraden de manera significativa el derecho de propiedad, ya sea en cuanto al uso, goce o disposición del inmueble.

Constituyen normas excesivas aquéllas que imponen restricciones absolutas, impidiendo toda modificación, cambio de uso o destino y las que exigen obras de mantenimiento o recuperación de altos costos a cargo exclusivo del propietario. Por ello, entendemos que la ley provincial número 718, sancionada en el año 1972, es de dudosa



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

aplicación, porque se ha conducido en este último sentido, es decir, aparece como una norma excesiva para los objetivos que se propone y en tal sentido debe ser reemplazada.

En el presente proyecto se plantea el establecimiento de estímulos que favorezcan la acción espontánea de la comunidad, a través de beneficios tributarios, financieros y urbanísticos. Dichos estímulos actuarán como compensadores de las limitaciones impuestas a la propiedad privada.

Además de las tradicionales como son por ejemplo, las exenciones impositivas, se proponen algunos incentivos novedosos, como son una mayor liberalidad en el uso del suelo y compensación de indicadores urbanísticos (F.O.T., F.O.S. y Densidad) cuando la preservación de bienes privados declarados "Bienes Patrimoniales" implique, la reasignación por parte del propietario de una mayor explotación del terreno en su capacidad edilicia.

El inventario, al evaluar lo existente, a través de publicaciones, exposiciones, acciones entre autoridades y colectividades locales, es sobre todo una obra de sensibilización.

Gracias a su papel revelador es el principal auxiliar de las políticas culturales. Contribuye a definir el rol y la responsabilidad que el campo social corresponde al Estado, al propietario, al profesional, al usuario.

La preservación se convierte en una tarea compartida y posible. Más allá de las medidas administrativas la fuerza del inventario está en la descripción y en la explicación.

El objetivo del inventario es ante todo el recuento completo del patrimonio cultural y debe ser concebido como una herramienta de la conservación, preservación y puesta en valor de dicho patrimonio.

Su sentido está en formar un hábito nuevo frente al patrimonio, invitando a registrar intelectualmente los objetos de una medida administrativa, pero que está en vías de desaparecer y que deben ser estudiados cuando todavía se está a tiempo.

Por los fundamentos expuestos es que solicitamos el tratamiento del siguiente proyecto de ley.

Por ello:

AUTOR: Eduardo Mario Chironi



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
L E Y**

Artículo 1°.- La presente ley establece las actuaciones de preservación de aquéllos bienes públicos o privados, considerados, componentes del patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico de la Provincia de Río Negro y fija el alcance de las declaraciones de "Bienes Patrimoniales" de aquéllos.

Artículo 2°.- En función de lo establecido en el artículo anterior, serán calificados y declarados "Bienes Patrimoniales", aquéllos bienes muebles e inmuebles, cuyos valores intrínsecos los constituyan en únicos e irremplazables por sus características excepcionales, o que testimonien, por sus particulares características históricas, arquitectónicas, ambientales y/o paisajístico, las diferentes etapas del desarrollo de la provincia a través del tiempo.

Artículo 3°.- La norma tiene por finalidad la planificación, ejecución y control de las políticas culturales de conservación y preservación de muebles e inmuebles, sean estos últimos sitios, lugares o inmuebles propiamente dichos, públicos provinciales o municipales o privados declarados provisoria o definitivamente como patrimonio cultural.

Artículo 4°.- Será órgano de aplicación de la presente norma y su reglamentación la Dirección de Cultura y Bibliotecas, dependiente de la Secretaría de Estado de Acción Social de la Provincia de Río Negro.

Artículo 5°.- Compete a la Dirección de Cultura y Bibliotecas, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Relevamiento, registro e inventario del patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico de la provincia.
- b) Proponer y ejecutar programas de conservación, restauración y refuncionalización o de asistencia técnica.
- c) Tramitar acuerdos con propietarios de bienes del dominio privado.
- d) Declarar provisoriamente la pertenencia de bienes



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

al patrimonio cultural.

- e) Ordenar la suspensión de obras que afecten a los bienes comprendidos en el régimen y registrar denuncias sobre obras o trabajos que afecten a los mismos.
- f) La tutela, oficialmente reconocida de los bienes del patrimonio cultural de la Provincia de Río Negro.
- g) Formular, conjuntamente con los propietarios las pautas jurídicas, económicas, técnicas, con el objeto de lograr una adecuada preservación de los mismos.
- h) La adopción de medidas tributarias y financieras, para aquéllas personas e instituciones que conserven adecuadamente, elementos dignos de preservación, o quieran efectuar tareas tendientes a su conservación.
- i) La concertación de convenios con organismos públicos o privados, para la ejecución de intervenciones que se efectúen sobre dichos bienes, las que se llevaran a cabo bajo su exclusiva supervisión.
- j) Promover un adecuado contacto entre las áreas específicas provinciales a fin de obtener la información y asesoramiento adecuado en el análisis de las acciones.
- k) Promover contactos tendientes a lograr la cooperación y asesoramiento con la Comisión Nacional de Monumentos, Sitios y Lugares Históricos organismos no gubernamentales, nacionales e internacionales idóneos en la materia, y todos aquéllos que se consideren convenientes para los fines descriptos.

Artículo 6°.- La declaración de pertenencia al patrimonio cultural provincial, ya sea provisoria o definitiva, implica el sometimiento de los bienes afectados a su conservación y preservación de acuerdo a las normas que dicte la Dirección de Cultura. Esa sujeción es obligatoria cuando se trate de bienes del dominio público provincial.

Artículo 7°.- La Dirección de Cultura y Bibliotecas, para poder declarar los bienes muebles e inmuebles privados, como "Bienes Patrimoniales", analizará convenios con los propietarios de los mismos, ajustándose las partes a las disposiciones de la presente.

Artículo 8°.- Cuando se trate de bienes privados, ya sea por declaración provisoria o definitiva queda prohibida la destrucción, deterioro, demolición, ampliación, reconstrucción o transformación en todo o en parte sin previa



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

autorización de la Dirección de Cultura y Bibliotecas de la provincia. La restricción comprende tanto a su aspecto interno como externo de los edificios.

Artículo 9°.- La declaración provisoria compete a la Dirección de Cultura y Bibliotecas y la definitiva requiere ley especial. Ambas declaraciones se basarán en el valor testimonial de los bienes o en su importancia para la historia, arqueología, arte, antropología, paleontología, arquitectura, urbanismo, tecnología, ciencia, como así también su entorno paisajístico y natural.

Artículo 10.- La aplicación del artículo 10 tendrá los siguientes efectos:

- a) Los bienes muebles o inmuebles quedan exentos de cargas impositiva.
- b) No podrán ser intervenidos en todo o en parte en el sentido de realizar obras o trabajos sobre los mismos que implique afectar su aspecto exterior y/o interior.
- c) No podrán ser vendidos, enajenados, hipotecados o gravados cuando se traten de bienes de dominio público provincial o municipal.
- e) El titular del inmueble declarado provisoria o definitivamente como patrimonio cultural está obligado a permitir la intervención de la autoridad competente en el sentido de admitir inspecciones o respetar la suspensión de obras.
- f) Los bienes inmuebles declarados "Bienes Patrimoniales" gozarán de promoción expresa en el uso del suelo, fundamentalmente para comercio, educación y equipamiento de servicios.

Artículo 11.- Los bienes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, estuvieran ya declarados como "Bienes Patrimoniales", quedan sujetos a esta, con sus efectos y alcances.

Artículo 12.- Los propietarios de bienes declarados "Bienes Patrimoniales", podrán solicitar compensación de indicadores urbanísticos en otras parcelas urbanas, cuando la preservación del inmueble implique resignar una mayor explotación del terreno en su capacidad edilicia.

Ellos serán: Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y Densidad Habitacional Neta y Pleno Límite. La autoridad de aplicación reglamentará su forma de implementación.

Artículo 13.- Las autoridades municipales, a través de sus Concejos Deliberantes podrán dictar normas que,



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

ajustándose a las disposiciones de la presente ley, sean concurrente con los objetivos planteados por ésta.

Artículo 14.- Para el dictado de normas, a nivel de las autoridades municipales se recomienda:

- Usar como base de estudio del ejido de áreas urbanas y rurales, especialmente su estructura, sus relaciones complejas y las características arquitectónicas y naturales de sus espacios edificados y abiertos.
- Asignar funciones a los edificios que, al tiempo de recuperar su carácter, correspondan a las necesidades de la vida contemporánea y así asegurar su supervivencia.
- Considerar que el tamaño excesivo de los ámbitos para el desarrollo de los servicios públicos deteriora su calidad y efectividad.
- Destinar fondos públicos para tal política y estimular la actividad privada.
- Designar profesionales idóneos para entender en todos los asuntos que conciernen al planeamiento y al patrimonio arquitectónico.
- Facilitar la formación y funcionamiento de asociaciones voluntarias para obras de restauración y rehabilitación.

Artículo 15.- Derógase la ley provincial n° 718 y toda norma que se oponga a la presente.

Artículo 16.- De forma.