

**El valor histórico del barco pesquero “El Tordillo”  
como factor determinante para su inclusión en el  
Código de Preservación Patrimonial.**

José Luis Nogueira

<https://orcid.org/0000-0003-1747-3894>

[jolunog@hotmail.com](mailto:jolunog@hotmail.com)

2021

Estación Hidrobiológica de Puerto Quequén.

MACN -CONICET

## **TÍTULO**

### **EL PATRIMONIO CULTURAL DE NECOCHEA**

## **SUBTÍTULO**

**El valor histórico del barco pesquero “El Tordillo” como factor determinante para su inclusión en el Código de Preservación Patrimonial.**

## **ÍNDICE**

• RESUMEN	Pag 2
• PALABRAS CLAVES	Pag 3
• MARCO TEÓRICO	Pag 3
• HIPÓTESIS	Pag 4
• OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES	Pag 4
• METODOLOGÍA	Pag 5
• INTRODUCCIÓN	Pag 5
• DESARROLLO	Pag 10
• CONCLUSIONES	Pag 15
• BIBLIOGRAFÍA	Pag 19
• ANEXO FOTOS	Pag 21
• ANEXO ORDENANZAS	Pag 33

## **RESUMEN**

En el año 1981 surge en Necochea la posibilidad de promover una normativa que proteja el Patrimonio Histórico Urbano y en 1986 el Colegio de Arquitectos impulsó la promulgación de una Ordenanza relacionada con la preservación del Patrimonio Arquitectónico local. En el año 2000 se sanciona el “Código de Preservación Patrimonial” con el objeto de establecer acciones de preservación y protección de aquellos bienes considerados competentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico y ambiental, tangible e intangible. Por esto, reconoce de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés: *histórico-simbólico-social; valor artístico-arquitectónico y ambiental*. A partir de acciones ligadas a la gestión cultural, el Centro de Estudios Históricos

Navales y Biológicos de Necochea promueve la incorporación del barco pesquero “El Tordillo” al listado de bienes que deben ser preservados pues considera que por el año de matriculación (1888), su valor histórico está dado por su antigüedad y por su cercanía a la fundación de la ciudad. En el siguiente trabajo se expondrá que si bien la antigüedad del buque fue el principal atributo considerado para su valoración, otros, no menos relevantes, fueron considerados para su inclusión en el “Código de Preservación Patrimonial”

## **PALABRAS CLAVES**

Patrimonio, Gestión Cultural, Necochea, Valoración patrimonial, Legislación municipal.

## **MARCO TEÓRICO**

El estado de la cuestión está dado por un pedido del Centro de Estudios Históricos Navales y Biológicos de Necochea para incorporar al barco pesquero “El Tordillo” en el Código de Preservación Patrimonial por medio de una Ordenanza Municipal con el objetivo de que pase a formar parte del Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén, inexistente al momento del pedido; por lo que surgen las preguntas ¿Se logró incluir al barco en el Código? ¿Se construyó el Museo y Parque Marítimo Necochea? ¿Se logró considerar al barco dentro de los objetos patrimoniales de Necochea? ¿De qué forma?

El marco teórico fue elaborado a partir del material aportado por la Cátedra y por la bibliografía, especialmente:

Ballart, Josep. “El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso”. Editorial Ariel, S.A. Barcelona 1997; Limón Delgado, Antonio. “Patrimonio ¿De quién?” En Aguilar Criado, Encarnación (1999) Patrimonio Etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. Páginas: 8-15.

García Canclini, Néstor. “Los usos sociales del Patrimonio Cultural”. En Aguilar Criado, Encarnación (1999). Patrimonio Etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. pp. 16-33.

Limón Delgado, Antonio. “Patrimonio ¿De quién?” En Aguilar Criado, Encarnación (1999) Patrimonio Etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. Páginas: 8-15

Llop Bayd, Francese. “Los inventarios, herramienta de creación del patrimonio etnológico”. En “Catalogación del Patrimonio Histórico”. Junta de Andalucía, Sevilla, 1996.

Ordenanzas del Concejo Deliberante de Necochea. Entrevistas a las personas relacionadas con el caso.

Con estos instrumentos se tratará de determinar el curso de los acontecimientos sucedidos desde el pedido de incorporación del barco al Código y su posterior uso museológico hasta su destino final actual y las circunstancias que conformaron los hechos.

## **HIPÓTESIS**

Para la inclusión del barco pesquero “El Tordillo” dentro del Código de Preservación Patrimonial necochense fue muy relevante su condición de ser el barco más antiguo de la flota pesquera de Necochea, su donación al Centro de Estudios Históricos, Navales y Biológicos Necochea y que pase a formar parte del “Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén”.

## **OBJETIVOS GENERALES**

- Identificar cuáles son los campos de interés que se establecen en las ordenanzas vigentes en Necochea para la elección del patrimonio cultural, si algunos de esos campos prevalecen sobre otros y los atributos que aquellos bienes deben tener y verificar el cumplimiento de lo establecido por las ordenanzas relacionadas con el caso.

## **OBJETIVOS PARTICULARES**

- Determinar cuáles de esos campos fueron los que se tomaron en cuenta en el caso de la valoración de “El Tordillo” para su inclusión en el Código de Preservación Patrimonial.
- Establecer si el valor de uso actual del objeto patrimonial está relacionado con los valores que se tomaron en cuenta para su inclusión en el Código de Preservación Patrimonial.
- Verificar si efectivamente el barco es parte del “Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén”.
- Evaluar si en Necochea para la elección patrimonial prima el concepto de Patrimonio Autorizado (Smith 2011), que se desarrolló en Europa occidental en el siglo XIX,

luego de la discusión de arqueólogos y arquitectos por la protección de la cultura material, que consideraban de valor innato y heredable.

## **METODOLOGÍA**

**Fuentes de datos de primer orden:** Cédulas de matriculación, títulos de propiedad, datos del barco en su expediente en la Prefectura Naval Argentina.

**Fuentes de datos de segundo orden:** Ordenanzas municipales, archivos de Prefectura y fuentes fotográficas.

**Diseño bibliográfico:** búsqueda bibliográfica referente al tema, búsqueda de experiencias similares

**Diseño de campo:** Recolección de datos a través de entrevistas con los protagonistas del proceso, relevamiento fotográfico.

## **INTRODUCCIÓN**

El valor que posee un objeto puede estar dado por el mérito que atesora, por la utilidad que manifiesta, o por su aptitud para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar. Este valor está dado por las personas y puede crecer o decrecer dependiendo de los contextos históricos, culturales, sociales, económicos y psicológicos al que pertenezcan los grupos de personas que atribuyan ese valor.

En el caso del barco pesquero “El Tordillo”, la atribución de valor fue cambiando según el paso del tiempo. En primer término fue una balandra a vela utilizada en el puerto de Ajó, con el nombre de “Amelia Bava”, sin poder determinarse hasta ahora con qué fin, pero se supone alguno ligado al transporte. Luego pasó a ser una lancha pesquera a motor, con el objetivo de la pesca comercial costera; hasta que fue llevada a tierra luego de que se hundiera dos veces, anclada y amarrada en el puerto, perdiendo su valor según los testimonios de los pescadores que dicen: “*ahora “El Tordillo” no sirve para nada*”. Pero por otra parte, grupos de especialistas en patrimonio lo consideran un objeto de alto valor patrimonial.

Siguiendo los conceptos de Josep Ballart<sup>1</sup>, el valor instrumental o el valor como recurso de “El Tordillo” no fue el mismo en los años siguientes a su construcción en 1886, que en las muy productivas actividades de las que fue parte en las décadas del 40, 50 o 60,

---

<sup>1</sup> El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso. Editorial Ariel, S.A. Barcelona 1997

del siglo XX, hasta su aparente carencia total de valor en la que había caído. Evidentemente la atribución de valor se produce en contextos históricos y sociales reales. Entonces, hay un contexto de atribución de valor determinado por los factores económicos y de mercado, esto es, el bien produce utilidades a necesidades comunes; de ahí su *valor económico*.

También hay un valor determinado por los gustos dominantes, por tradiciones estéticas y aún por factores relacionados con la psicología de los individuos, determinando el *valor estético*.

El *valor asociativo* es el valor atribuido por el tipo de conocimiento tradicional y por el imaginario colectivo asociado a las tradiciones orales y escritas y la mitología; y por ser objetos que representan cosas sobre las personas que lo crearon y utilizaron.

Y el *valor informativo* es el determinado por algún tipo de investigación formal practicada por alguna ciencia.

Además, Ballart propone una categorización de los valores que caben atribuirle al patrimonio histórico en función del contexto económico, para dar un marco concreto ya que los usos del patrimonio son valorados en dinero, y distingue tres categorías: un valor de uso, un valor formal y un valor simbólico, y los define como:

- Valor de uso: En el sentido de pura utilidad, es decir el patrimonio pensado como que sirve para hacer alguna cosa con él, que satisface una necesidad material, de conocimiento o de deseo. Es la dimensión utilitaria del objeto histórico.
- Valor formal: Este valor responde al hecho indiscutible que determinados objetos son apreciados por la atracción que despiertan a los sentidos, por el placer que proporcionan por razón de la forma y otras cualidades sensibles, y por el mérito que presentan.
- Valor simbólico: Es la consideración en que se tienen los objetos del pasado en tanto que son vehículos de alguna forma de relación entre las personas que los produjeron y los utilizaron y sus actuales receptores. En este sentido los objetos actúan como presencias sustitutivas y hacen de nexo entre personas separadas por el tiempo, por lo que son testimonio de ideas, hechos y situaciones del pasado.

En nuestro caso, “El Tordillo” posee un potencial *valor de uso*: su utilización como posible museo de sitio y su consiguiente uso turístico, educativo, de investigación científica, de deleite, entre otros. Un *valor formal* dado por su ingeniería y singularidad, que promueve

la inspiración técnica y artística. Y un *valor simbólico* que es el que “El Tordillo” posee desde la mitología de los pescadores de Puerto Quequén, que dicen que el barco apareció hace años “al garete”, sin tripulantes, y los hermanos Messina, se lo apropiaron y lo utilizaron como pesquero durante décadas, participando de la historia de la actividad en ese puerto. Además, al barco se le atribuyen cualidades, por ejemplo: gran capacidad de carga siendo un barco chico, que tiene que ver más con el mito que con la realidad.<sup>2</sup>

Debemos también tomar en cuenta lo establecido por la Ordenanza N°4338/00 que establece Los siguientes campos de interés:

**ARTÍCULO 1º**:- La presente Ordenanza, que se denomina *Código de Preservación Patrimonial*, tiene por objeto establecer las acciones de preservación y protección de aquellos bienes muebles o inmuebles, públicos o privados, considerados competentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental, tangible e intangible, tutelado por las Constituciones Nacionales y de la Provincia de Buenos Aires, y fijar el alcance de las declaraciones de interés patrimonial de aquéllos. En función de esto serán de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguiente campos de interés:-

a) ***HISTÓRICO-SIMBÓLICO-SOCIAL: documento, objeto, mueble, monumentos, edificio, sitio o área urbana que haya sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, la Provincia o la Nación; o por alguna razón sea un caso único y referente comunitario. En esta categoría se incluye:-***

- 1) Relevancia del propietario, proyectista y/o constructor.-
- 2) Grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico.-
- 3) Significación que la comunidad le otorga como referente urbano.-

---

<sup>2</sup> Entrevistas del estudiante a pescadores de Puerto Quequén.

**b) VALOR ARTÍSTICO-ARQUITECTÓNICO:** se valora la factura del hecho artístico-arquitectónico, comprende las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y de soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como especiales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. En esta categoría se incluye:-

- 1) Grado de representatividad de una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares.-
- 2) Importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación, equipamiento.-
- 3) Tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción, calidad de sus materiales.-

**c) AMBIENTAL:** Se refiere a las características del edificio y del entorno, intensidad y modalidad con la que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. En esta categoría se incluye:-

- 1) Integración a un conjunto homogéneo o conformación de un sitio especial que caracterice el paisaje urbano.-
- 2) Cualidades de parques, jardines o forestación especial.-
- 3) Grado de integración de los espacios públicos y privados.-

El objeto patrimonial “EL Tordillo” cumple con los requisitos de la categoría “a” de la normativa, la que se refiere a campo de los valores HISTÓRICO-SIMBÓLICO-SOCIAL: documento, objeto, mueble, monumentos, edificio, sitio o área urbana que haya sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, la Provincia o la Nación;

o por alguna razón sea un caso único y referente comunitario. Pues en esta categoría se incluye: Relevancia del propietario, proyectista y/o constructor, el grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico y la significación que la comunidad le otorga como referente urbano.

En la ordenanza que dio lugar a la inclusión del barco dentro del Código de Preservación Patrimonial los miembros del Centro de Estudios Históricos Navales y Biológicos de Necochea consideran que se lo debe incluir pues posee estos cinco primeros atributos:

- 1) Que el buque pesquero “El Tordillo” cuyo año de construcción se calcula entre 1882 y 1888, este último el de su primer matrícula N° 3599 bajo el nombre de “A. Bovia” (primer nombre ilegible) con arboladura de balandra y declarado para la navegación de cabotaje;*
- 2) Que su primer dueño (armador) fue el señor José Bovia;*
- 3) Que dado el año de matriculación, su valor histórico está dado en primer lugar por su antigüedad y por su cercanía a la fundación de nuestra ciudad;*
- 4) Que el buque fue construido con una determinada ingeniería naviera, en lugar y tiempo determinado con un fin específico, haciéndolo cumplir con ciertas cualidades las que están documentadas;*
- 5) Que en el año 1928 tomó nombre de “El Tordillo” bajo el N° 3599 y que fue rematriculado con el N° 1619, la que aún conserva;*

Luego enumera cinco atributos más

- 1) Que se representa en la historia del buque el proceso económico y productivo de la actividad pesquera en Puerto Quequén y que cuenta con valores de signos tales como color, forma y tamaño que lo caracterizan, que utilizaba determinadas artes de pesca y su tripulación nunca excedió las cinco personas y que la distribución de las ganancias se realizaba de determinado modo;*
- 2) Que a través de los años conservó las líneas de casco que hacen a la estética del mismo y que despierta en el espectador sentimientos y emociones que pueden derivar en expresiones artísticas;*
- 3) Que la leyenda de éste dice que fue encontrado a la deriva en las costas de General Lavalle y traído a Quequén;*

*4) Que “El Tordillo” participó desde principio en la actividad pesquera de Puerto Quequén, dejando tras de sí la historia de sus tripulaciones;*

*5) Que aún hoy, la existencia de aquellos que han navegado en “El Tordillo” y que nos cuentan y dejan para nuestro patrimonio cultural sus historias y vivencias para la memoria social de nuestra comunidad y aprendizaje de nuestros niños y adolescentes:*

Y termina diciendo que “la importancia histórica del buque y su valor cultural, hicieron que el Centro de Estudios Históricos, Navales y Biológicos Necochea, solicite a su dueña la donación del mismo, la cual fue otorgada y se encuentra en trámite con el sólo fin de que pase a formar parte del Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén”.

El hecho es que si bien el Consejo Deliberante de Necochea declaró al barco dentro de su “Código de Preservación” la donación del mismo al Cenhabi no se concretó, el Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén no se construyó y el Centro de Estudios Históricos, Navales y Biológicos Necochea poco tiempo después dejó de funcionar.

Aún así, “El Tordillo” fue restaurado por el Consorcio de Gestión de Puerto Quequén, quien consigue su propiedad y está enclavado en una plaza que lleva su nombre, en la zona portuaria de Necochea. ¿Porqué se produjeron estos cambios? y como se pregunta Ballart ¿significan alguna cosa para nosotros los objetos del pasado? ¿Es “El Tordillo” signo de alguna cosa para la comunidad de Necochea?

## **DESARROLLO**

En Necochea, el patrimonio arquitectónico urbano es el que más atención ha recibido por profesionales, instituciones y autoridades. La lista de bienes patrimoniales declarados Patrimonio Histórico Municipal por la Ordenanza N° 7106/10 es más que elocuente.

Por ello, como el patrimonio etnológico todavía no tiene grupos organizados que den cuenta de él, es difícil que esta parte del patrimonio necochense sea visualizada y puesta en valor. Prueba de esto es que el patrimonio móvil, el mobiliario, las estatuas y esculturas, y menos aún “El Tordillo”, a pesar de ser declarados patrimonio por ordenanza antes que la modificatoria, aún no forman parte del listado oficial en la Ordenanza N° 7106/10

Antonio Limón Delgado (1999), plantea que el modo habitual de atraer la atención o despertar el interés sobre los bienes culturales ha sido A) Que fueran objetos, y por tanto, materiales, tangibles; B) Que fueran escasos o raros; C) Que fueran antiguos, pues contra

más antiguos más escasos; D) Que fueran bellos, pues también contra más bellos, más escasos.

Señala también el sentido economicista que llevan implícito estos bienes cuando tiene el concepto de escasez (cuando empezaron a escasear ciertos bienes, entraron en el terreno de bienes culturales). Y además su condición de objetos efectiviza la percepción de cosas valiosas, por escasas y raras.

“El Tordillo” cumple con casi todas estas condiciones, pero se trata de un bien cultural que fue, y sigue siendo, parte de los sectores populares; y la producción cultural de los obreros, observa Eunice Dirham “...casi nunca se archiva. La memoria popular, en la medida que depende de las personas, “es una memoria corta”, sin los recursos para alcanzar la profundidad histórica que logra el patrimonio reunido por los intelectuales en la universidad.”<sup>3</sup>

El patrimonio etnológico es el conjunto, íntimamente relacionado, de conocimientos, actividades, y objetos materiales, propios de una comunidad, en un momento dado y cambiará con el tiempo, y con las necesidades del grupo que lo sustenta<sup>4</sup>.

El patrimonio etnológico es cambiante, mutable y la comunidad guarda aquello con lo que se identifica, y que a veces no es el significado original de la cosa o actividad conservada. Entonces, la idea del patrimonio etnológico va íntimamente asociada con la consideración que se tiene de él. Patrimonio es aquello que significa más de lo que es, porque se relaciona con el pasado, el presente o el futuro de la comunidad que lo sustenta. Y no sólo es menester valorizar el patrimonio que puede llegar a desaparecer, sino que se debe definir, en un momento dado, que elementos, inmuebles, muebles o actividades, conforman y explican la sociedad de la que forman parte.

### **El caso de “EL Tordillo”**

Podemos caracterizar el proceso de valoración patrimonial de “El Tordillo” en tres etapas.

---

<sup>3</sup> Eunice Ribeiro Dirham. “Cultura, patrimonio e preservação. En Antonio Arantes (comp). “*Produzindo o passado. Estratégias de construção do patrimônio cultural*”. Sao Paulo, Brasil, 1984, pp.32-33

<sup>4</sup> Francese Llop Bayd. “Los inventarios, herramienta de creación del patrimonio etnológico. En “Catalogación del Patrimonio Histórico”. Junta de Andalucía, Sevilla, 1996.

La primera comienza en el año 2007 y está dada por un informe realizado por el autor de este artículo que dio cuenta de los valores patrimoniales que el barco pesquero presentaba<sup>5</sup>, en la investigación desarrollada para un trabajo de investigación para una materia de la Tecnicatura de Gestión Cultural de la UNMdP.

Una segunda etapa empezó en el año 2008 y consistió en la intervención del Centro de Estudios Históricos Navales y Biológicos Necochea (Cehnabi) que conociendo aquel informe y acrecentándolo con sus argumentos y conocimientos propusieron ante la Comisión de Conservación de Patrimonio de la Municipalidad de Necochea, incorporar a “El Tordillo” al patrimonio cultural municipal.

Juan Piotto, el entonces Presidente del Cehnabi, afirma (Entrevista del estudiante, 2021) que luego de las protestas de los pescadores con respecto al barco y en relación a que “molestaba” en los lugares en los que se lo había depositado inicia las mencionadas gestiones ante la Comisión de Patrimonio Municipal presidida por el Arq. Martín Sarazibar, durante el gobierno municipal del Dr. Daniel Molina, para que además forme parte de un Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén. Piotto resalta que la valoración patrimonial del barco y los considerandos que figuran en la Ordenanza fueron elaborados por la Entidad que presidía y que la Comisión de Patrimonio Municipal se limitó a presentar el pedido ante el Concejo Deliberante.

Como resultado de estas gestiones el Departamento Ejecutivo promulgó la ordenanza N° 6865/10 que incorpora a “El Tordillo” al Código de Preservación Patrimonial.

Pero poco tiempo después el Cehnabi deja de funcionar, el Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén no se construyó y el destino del barco quedó otra vez a la deriva.

La tercera etapa comenzó cuando el Consorcio de Gestión de Puerto Quequén se interesó en el caso. Uno de los motivos de estas acciones vuelve a ser la protesta de los pescadores ante la presencia de un barco en el puerto, ya sea amarrado o en “dique seco”, que interfería con el normal movimiento portuario. Otro de los motivos fue el precario sistema de sostén que tenía el barco cuando se encontraba en “dique seco”, pues se temía por su derrumbe accidental. Y un tercer motivo es el conocimiento por parte de Consorcio de la

---

<sup>5</sup> VALOR PATRIMONIAL DEL BARCO PESQUERO “EL TORDILLO” TRABAJO DE INTEGRACIÓN Y SÍNTESIS TERCERA ETAPA. Materia PATRIMONIO CULTURAL de la Tecnicatura de Gestión Cultural de la UNMdP. 2007

documentación que acreditaba al barco como objeto patrimonial y la alta valoración que los funcionarios de la entidad tuvieron sobre él.

En el 2015 el barco se encontraba en un franco deterioro y por ello, el Consorcio adquirió el barco, pues el Cehnabi, nunca recibió la donación legal del mismo, lo restauró y lo reubicó en una zona portuaria construyendo una plaza, La Plaza de “El Tordillo”, donde a través de la información tomada del primer informe se realizaron gigantografías que acompañan y complementan la exhibición.

Este proceso da cuenta de la diversidad de actores involucrados en la identificación del patrimonio popular y de que a pesar de que el proceso en su totalidad duró aproximadamente diez años, la Gestión Cultural dio el puntapié inicial que resultó en un proceso parcialmente exitoso; pues aún y pese a que ha sido declarado Patrimonio Cultural a mediados del 2010 no forma parte del listado del Patrimonio Necocheño en la ordenanza N°7106/10, la última promulgada en diciembre de ese año. Además los vaivenes con respecto a la propiedad del barco, de alguna forma, conspiraron para su conservación.

### **Qué se incluye y quién lo incluye**

El proceso anteriormente detallado da cuenta de que es posible que desde la Gestión cultural se impulsen acciones que tengan como objetivo la detección de objetos patrimoniales que permitan la realización de un inventario patrimonial que incluya este tipo de objetos.

Sería deseables que en un primer inventario se incluya todo aquello que la sociedad necocheña considere como patrimonio, mueble o inmueble, tangible o intangible (en este tipo de patrimonio se recomienda incluir lo que pueda ser medido o definido, tanto en los gestos como en el espacio y el tiempo).

Pero, la sociedad necocheña, a veces no considera que ciertos objetos o actos formen parte de su patrimonio. Por ello es necesario que este criterio de selección se complete con la intervención de los especialistas desde las universidades, que con sus distintos departamentos de investigación amplían el conocimiento.

Otro grupo a tener en cuenta es el de los coleccionistas privados, que suelen tener muchos conocimientos sobre una determinada tecnología o actividad, a la vez de atesorar objetos.

El estado, la municipalidad en nuestro caso, no realiza estos inventarios pues la tendencia predominante en la identificación de objetos patrimoniales aún relega al patrimonio etnológico y en general se desconoce su existencia. Es por ello muy importante que el conocimiento traído desde fuera de la sociedad pueda incorporar un reconocimiento, un cambio de actitud sobre el patrimonio etnológico, para que no sólo la antigüedad del objeto sea condición sine qua non para que sea valorado.

Podríamos decir que en Necochea para la elección patrimonial prima el concepto de Patrimonio Autorizado (Smith 2011), que se desarrolló en Europa occidental en el siglo XIX, luego de la discusión de arqueólogos y arquitectos por la protección de la cultura material, que consideraban de valor innato y heredable.

El discurso patrimonial autorizado define el patrimonio como objetos materiales, sitios, lugares y/o paisajes estéticamente placenteros y que no son renovables, y que la herencia ofrecida por el patrimonio cultural es la creación de un sentido común y compartido de la identidad humana.

Pero Smith nos señala tres consecuencias si adoptamos este concepto:

La primera es que el discurso patrimonial autorizado excluye aquellas comprensiones del patrimonio que se encuentran fuera de él o se oponen a él. Por lo tanto, las formas de patrimonio que no provienen de las élites, que son subnacionales, o que no son occidentales, son ignoradas y descartadas, y son definidas como los alegatos especiales de los intereses de la minoría.

La segunda consecuencia es que valida aquellas formas de conocimiento y valores que le han contribuido a él mismo. Disciplinas como la arquitectura y arqueología occidental, que han contribuido al desarrollo del discurso patrimonial autorizado, continuamente refuerzan el discurso al mantener los valores en los que se fundamenta. El discurso patrimonial autorizado reconoce y valida ciertos cuerpos de conocimiento, y al hacerlo les otorga un acceso privilegiado a los recursos patrimoniales, que son tanto materiales como simbólicos. Esto quiere decir que a menudo a los expertos les interesa mantener el discurso que les asegura no sólo el acceso a la información, sino también que sus valores, conocimiento y pronunciamientos sobre el patrimonio tengan una posición privilegiada en los debates públicos y en los foros sobre la interpretación y significado del pasado.

En tercer lugar, el discurso patrimonial autorizado oscurece la producción cultural y los procesos que ocurren en el manejo y conservación del patrimonio, y en torno a él, y en particular oscurece o deslegitima el debate y las controversias en cuanto a la interpretación del pasado y el presente. Además, el discurso patrimonial autorizado oscurece la producción cultural que él mismo crea y disemina.

El patrimonio no es la cosa, el sitio ni el lugar: “el patrimonio son los procesos de creación de sentido y de representación que ocurren cuando se identifican, definen, manejan, exhiben y visitan los lugares o eventos patrimoniales. El patrimonio puede ser entendido útilmente como una representación subjetiva, en la que identificamos los valores, la memoria y los significados culturales y sociales que nos ayudan a dar sentido al presente, a nuestras identidades, y nos dan una sensación de lugar físico y social.”

Por lo tanto, el “patrimonio” es un discurso involucrado en la legitimación y gobierno de las narrativas históricas y culturales, y el trabajo que estas narrativas realizan al mantener y negociar los valores de la sociedad y las jerarquías que éstos respaldan. Por consiguiente, el discurso patrimonial autorizado es en sí un proceso de construcción de patrimonio, y de regulación y gobierno de los significados políticos y culturales del pasado, y del papel que el pasado tiene entonces al definir los problemas contemporáneos.

Pero el discurso patrimonial autorizado es uno de los discursos, no el único. Por ello desde la Gestión Cultural es deseable que se trate de divulgar los diferentes conceptos que actualmente han sido elaborados y legitimados sobre el concepto de patrimonio para que la sociedad pueda identificar el patrimonio de un lugar desde diferentes puntos de vista.

## **CONCLUSIONES**

El patrimonio de la ciudad es un tema que fue puesto en discusión por grupos de personas interesadas, sobre todo, por el patrimonio arquitectónico urbano y el arqueológico y paleontológico.

Aunque las acciones realizadas por estos grupos concluyeron en la promulgación de ordenanzas, (la ordenanza 1721/88 que crea la Comisión Honoraria de Patrimonio y la 4238 sancionada el 14 de abril de 2000 que estipula un Código de preservación patrimonial y establece alguna tipología para el patrimonio cultural necochense, además de establecer acciones de preservación y protección de bienes muebles e inmuebles, públicos o privados, considerados como patrimonio y tutelado por las Constituciones Nacionales y de la Provincia

de Buenos Aires.) únicamente se reglamentó la que protege el patrimonio arqueológico y paleontológico. Más tarde esa ordenanza fue reglamentada en su totalidad.

Los diversos tipos de patrimonio: natural, etnológico, artístico, etc., estaban incluidos en la ordenanza N°4238, pero en una generalidad que, en los hechos perdían relevancia, interés y se hace difícilmente visible su encuadre, protección y preservación.

La ordenanza N° 7106 del año 2010 (modificatoria de la N°4238) ya considera el tipo de patrimonio que integra “El Tordillo” pues en su artículo 7.1 habla sobre los valores patrimoniales conforme a campos de interés y define como VALOR HISTÓRICO-SIMBÓLICO-SOCIAL: *“Aquel que surge del carácter testimonial o rememorativo contribuyendo a la memoria e identidad de la comunidad. En ellos radican valores intangibles vinculados a procesos que convirtieron al inmueble en un testimonio del pasado, pudiendo transformarse en un documento histórico para conocer, entender y difundir a través de él, hechos que sucedieron, trayectorias de personajes que lo imaginaron, proyectaron, crearon, construyeron, habitaron o desarrollaron actividades en él en nuestro pasado. Se pondera el sitio, edificio u objeto como vehículo portador de mensajes y significados, el grado de connotación social (por su rol social en tanto se han convertido en foco de sentimientos espirituales, nacionales, políticos o culturales para un grupo mayoritario o minoritario de la población), el carácter emblemático testimonial que reviste el bien y la trascendencia de su valor patrimonial a otras escalas (regional, provincial, nacional e internacional). Los valores pueden, a su vez, estar vinculados a su existencia como recurso económico (formando parte del desarrollo económico-urbano de la ciudad), como recurso cultural (formando parte de las tradiciones y formas de expresión del pueblo y contribuyendo a afirmar y afianzar la conciencia de su importancia y significación), como recurso turístico (conformando los atractivos que posee un sitio) y por su valor de uso (considerando su potencialidad para una refuncionalización).*

Pero aun así desde el espectro político, ya sea legislativo o ejecutivo, a lo sumo se ven políticas reactivas, tardías e ineficaces. Al parecer, la cuestión patrimonial no es prioridad y ocupa lugares muy subalternos en la agenda municipal, por lo que fueron las acciones de las personas o grupos de personas interesadas en un determinado tema u objeto patrimonial las que llevaron adelante este avance en la consideración del tema, la protección del patrimonio y la difusión de la importancia cultural que lleva implícito. También se nota una gran

influencia del discurso patrimonial autorizado como ideología dominante. El hecho de que el barco pesquero “El Tordillo” todavía no esté en el listado de bienes patrimoniales pese a que haya sido declarado Patrimonio Cultural por una Ordenanza anterior a la última modificatoria da muestras de ello.

Las acciones llevadas adelante desde la Gestión Cultural, fuera del discurso patrimonial autorizado, han logrado establecer algunas consideraciones para el reconocimiento y valoración del patrimonio desde otros cuerpos de conocimiento; el caso del barco pesquero “El Tordillo” que analizamos en este escrito es un ejemplo de ello pues no sólo fue considerada su antigüedad como factor predominante sino que también se representa en la historia del buque el proceso económico y productivo de la actividad pesquera en Puerto Quequén.

Por otra parte, los valores de signos tales como color, forma y tamaño que lo caracterizan, la utilización de determinadas artes de pesca y las características de su tripulación que nunca excedió las cinco personas y que la distribución de las ganancias se realizaba de determinado modo; también fueron tomadas en cuenta a la hora de establecer atributos patrimoniales.

También fue considerada la conservación de las líneas de casco que hacen a la estética del mismo y que despierta en el espectador sentimientos y emociones que pueden derivar en expresiones artísticas, valorando de ese modo el patrimonio intangible; y en esta misma línea de pensamiento se tuvo en cuenta la leyenda que dice que fue encontrado a la deriva en las costas de General Lavalle y traído a Quequén;

Se valoró también el proceso económico social del que fue parte “El Tordillo”, pues participó desde principio en la actividad pesquera de Puerto Quequén, dejando tras de sí la historia de sus tripulaciones. Y de esa forma no sólo el objeto fue valorado sino también las personas que lo utilizaron ya que ellas son las que nos cuentan y dejan para nuestro patrimonio cultural sus historias y vivencias para la memoria social de nuestra comunidad y aprendizaje de nuestros niños y adolescentes.

Además de todo esto, el valor de uso que el barco tiene en la actualidad, al estar ubicado en una plaza, rodeado de cartelería que da cuenta de su historia, pero también de los valores mencionados está más relacionado con el valor simbólico, que al decir de Ballart (1997) “Es la consideración en que se tienen los objetos del pasado en tanto que son vehículos

de alguna forma de relación entre las personas que los produjeron y los utilizaron y sus actuales receptores. En este sentido los objetos actúan como presencias sustitutivas y hacen de nexo entre personas separadas por el tiempo, por lo que son testimonio de ideas, hechos y situaciones del pasado” y con el uso conmemorativo, recreativo, turístico y educativo que únicamente con el contemplativo y con el histórico; y aunque el valor histórico del bien es de gran importancia, el conjunto de atributos que posee le permitieron la inclusión dentro del Código de Preservación.

De esta forma concluyo que los factores determinantes para la inclusión del bien patrimonial en el Código de Preservación Patrimonial estuvieron dados por un conjunto de campos de intereses y que si bien la antigüedad del barco es un factor, no es el único ni el exclusivo.

Por otra parte, es deseable que se revise en detalle la factibilidad de las propuestas que se presentan ante las autoridades con respecto a los bienes patrimoniales, ya que como vimos en este caso el Cehnabi, afirmaba poseer la donación del bien y nunca sucedió; y prometía la construcción de un “Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén”, que tampoco se construyó.

Es por ello que considero que la participación plena de los integrantes de la sociedad y sus instituciones intermedias, serias y fortalecidas, enriquecerán el patrimonio necochense y lo harán más diverso, más inclusivo y contribuirá a la construcción de una identidad multifacética que refleje a la sociedad, su devenir histórico y los procesos que la construyeron.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ballart, Josep. “El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso”. Editorial Ariel, S.A. Barcelona 1997
- Dirham, Eunice Ribeiro. “Cultura, patrimonio e preservação”. En Antonio Arantes (comp). “*Produzindo o passado. Estratégias de construção do patrimônio cultural*”. Sao Paulo, Brasil, 1984, pp.32-33
- Entrevistas de José Luis Nogueira a: Vicente Favoretti (ex- propietario de “El Tordillo”), Jerónimo Cannatá (pescador y dueño de embarcaciones desde 1940), Roque Bruno (dueño de una pescadería en Puerto Quequén, de familia de pescadores), Carlos Vanoli (titular de Astilleros Vanoli) y Luis Soldadini (representante legal y contable de más de la mitad de las lanchas de puerto Quequén, de familia de pescadores). Juan Piotto (Presidente del Centro de Estudios Históricos Navales y Biológicos de Necochea) octubre 2021.
- García Canclini, Néstor. “Los usos sociales del Patrimonio Cultural”. En Aguilar Criado, Encarnación (1999). Patrimonio Etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. pp. 16-33.
- Limón Delgado, Antonio. “Patrimonio ¿De quién?” En Aguilar Criado, Encarnación (1999) Patrimonio Etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. Páginas: 8-15
- Llop Bayd, Francese. “Los inventarios, herramienta de creación del patrimonio etnológico”. En “Catalogación del Patrimonio Histórico”. Junta de Andalucía, Sevilla, 1996.
- Novacovsky, Alejandro; París Benito, Felicidad y Roma, Silvia. “El Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Mar del Plata”. Universidad de Mar del Plata. Mar del Plata, 1997.

- Ordenanza N° 6865/10 Concejo Deliberante de Necochea
- Ordenanza N° 4238/00 Código de Preservación Patrimonial. Concejo Deliberante de Necochea
- Ordenanza N° 7106/10. Concejo Deliberante de Necochea

**ANEXO FOTOS**



“El Tordillo” circa 1980



6

### Detección del bien y gestiones ante la Comisión de Patrimonio

---

<sup>6</sup> Imágenes de Fabio Herrero



Primera ubicación en dique seco para reparación que nunca se realizaría (7 de mayo de 2003)



Segunda ubicación en dique seco (ya abandonado por sus dueños)

---

<sup>7</sup> Imagen del autor

<sup>8</sup> Imagen del autor

**Reubicación del buque y restauración realizada por el Consorcio de Gestión de Puerto  
Quequén (2013)**



Estado del barco cuando comienza la restauración a cargo del Consorcio de Gestión de Puerto Quequén

---

<sup>9</sup> Imagen de Juan Piotto



10



Vista de nivel peatonal del lugar elegido para la “Plaza de “El Tordillo”<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Imagen extraida de Google maps

<sup>11</sup> Imagen extraida de Google maps



12

Ubicación del barco en el lugar elegido

---

<sup>12</sup> Imagen del autor

## Plaza del Tordillo hoy



Frente y entrada de la plaza





13

Vistas laterales





Vista del sendero que recorre el barco y detalle de la popa con el nombre



14

## Monolitos con infografías

<sup>14</sup> Imágenes del autor

## ANEXO ORDENANZAS



H. CONCEJO DELIBERANTE  
NECOCHEA

### Ordenanza N° 7106/10

*Expediente Letra "J" N° 10979/00*

#### **VISTO:-**

La necesidad de preservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad de Necochea; y

#### **CONSIDERANDO:-**

Que la inquietud del Colegio de Arquitectos de la ciudad de Necochea, en relación a la necesidad de preservar nuestro Patrimonio Arquitectónico;

Que la necesidad de formar una conciencia en la población que asegure la conservación del patrimonio urbano para nuestra generación y las futuras;

Que la obligación de instrumentar mecanismos que impidan la demolición de los bienes de valor histórico – cultural;

Que la necesidad de preservar los espacios que hacen a la memoria colectiva de nuestro pueblo;

Que en el año 1981, durante los festejos del Centenario de la ciudad en los cuales participo el grupo EEPDA, surge la posibilidad de promover una Ordenanza que protegiera el Patrimonio Histórico Urbano;

Que desde 1986 en adelante, el Colegio de Arquitectos, a través de la Arquitecta Méndez y colaboradores desinteresadamente, han impulsado la promulgación de una Ordenanza relacionada con la preservación del Patrimonio Arquitectónico local;

Que demolición de la casona “La Juanita” en 1996 marca un punto de inflexión en relación al Patrimonio Histórico Cultural de la ciudad, por tal motivo el Colegio de Arquitectos promueve un proyecto de Ordenanza para impedir estos fatales acontecimientos;

Que este tipo de proyectos históricos – culturales ha sido apoyado a nivel local y regional, cuestión que ha quedado de manifiesto con las jornadas organizadas por el Colegio de Arquitectos en el año 1997, relacionadas con la preservación del Patrimonio Arquitectónico – Urbano;

Que el presente proyecto recoge en la ciudad la adhesión de algunos de los propietarios de edificios históricos privados tales como: Clyde Cardenau, Ana Julia Martínez Pieres, Esteban Azorin Marino, Sociedad Rural de Necochea, Sociedad Francesa de SS. MM., Mercedes Bercetche de Brizzi, Julieta Elichiry, Zilda A. y Carmen Balsategui, Hotel Quequén S.A., Alfonso de Laferrére, Agustín Achával, etc., que verían con sumo interés que bienes de su propiedad sean identificados a nivel local como Patrimonio de la ciudad;

POR TODO ELLO EL H. CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus legítimas atribuciones sanciona la siguiente:-

#### ORDENANZA N° 4238/00

### ***CÓDIGO PRESERVACIÓN PATRIMONIAL***

**ARTÍCULO 1º**:- La presente Ordenanza, que se denomina ***Código de ----- Preservación Patrimonial***, tiene por objeto establecer las acciones de preservación y protección de aquellos bienes muebles o inmuebles, públicos o privados, considerados competentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental, tangible e intangible, tutelado por las Constituciones Nacionales y de la Provincia de Buenos Aires, y fijar el alcance de las declaraciones de interés patrimonial de aquéllos. En función de esto serán de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguiente campos de interés:-

a) ***HISTORICO-SIMBOLICO-SOCIAL: documento, objeto, mueble, monumentos, edificio, sitio o área urbana que***

*haya sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, la Provincia o la Nación; o por alguna razón sea un caso único y referente comunitario. En esta categoría se incluye:-*

- 1) Relevancia del propietario, proyectista y/o constructor.-
- 2) Grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico.-
- 3) Significación que la comunidad le otorga como referente urbano.-

**b) VALOR ARTÍSTICO-ARQUITECTÓNICO:** se valora la factura del hecho artístico-arquitectónico, comprende las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y de soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como especiales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. En esta categoría se incluye:-

- 1) Grado de representatividad de una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares.-
- 2) Importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación, equipamiento.-
- 3) Tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción, calidad de sus materiales.-

**c) AMBIENTAL:** Se refiere a las características del edificio y del entorno, intensidad y modalidad con la que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial

desde el punto de vista paisajístico y ambiental. En esta categoría se incluye:-

- 1) Integración a un conjunto homogéneo o conformación de un sitio especial que caracterice el paisaje urbano.-
- 2) Cualidades de parques, jardines o forestación especial.-
- 3) Grado de integración de los espacios públicos y privados.-

## **OBJETIVOS**

**ARTÍCULO 2º**:- Son objetivos de la presente:-

a) Establecer la tutela oficial de los bienes patrimoniales del Partido de Necochea.-

b) Promover desde el Municipio y solicitar a otros organismos competentes, las declaraciones como bienes del patrimonio cultural, de los bienes muebles e inmuebles comprendidos en el artículo 1º.-

c) Promover las acciones indispensables para que se realice el relevamiento, registro, inventario y valoración de edificios, sitios, conjuntos, monumentos, documentos y todos aquellos elementos que se consideren de valor testimonial.-

d) Formular conjuntamente con los propietarios las pautas jurídicas, económicas, técnicas y las que fueren de utilidad, con el objeto de lograr una adecuada preservación de los bienes.-

e) Proponer la ejecución de programas de restauración, conservación, reutilización, refuncionalización, acciones de rescate y todas aquellas que tiendan a preservar los bienes.-

f) La propuesta y ejecución de programas de difusión del patrimonio cultural, y la publicidad de estudios e investigaciones sobre el tema.-

g) La promoción de medidas tributarias y financieras para aquellas personas e instituciones que conserven, o quieran efectuar tareas tendientes a conservar bienes de interés patrimonial.-

h) La concertación de convenios con organismos públicos o privados, para la ejecución de intervenciones que se efectúen sobre dichos bienes, bajo supervisión y dirección de la autoridad de aplicación.-

i) Promover una adecuada coordinación entre las dependencias específicas municipales, a fin de obtener la información, asesoramiento y unificación de criterios en el análisis y ejecución de las acciones.-

j) Gestionar la cooperación y asesoramiento de las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, sitios y lugares históricos, organismos gubernamentales y no gubernamentales y todos aquellos que se consideren convenientes para el logro de los fines descriptos.-----

-----

### ***AUTORIDAD DE APLICACIONES***

**ARTÍCULO 3º**:- Serán autoridades de aplicación de la presente, la Secretaría de ----- Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y la Dirección de

Educación y Cultura, a través de sus dependencias, según se trate de bienes muebles o inmuebles respectivamente, más la Comisión Honoraria.-----

### ***DE LAS DECLARACIONES DE INTERÉS PATRIMONIAL***

**ARTÍCULO 4º**:- Las declaraciones de interés patrimonial en inmuebles ----- comprenden:-

a) La parcela con todas sus características topográficas y naturales.-

b) La vegetación que ésta incluye.-

c) La materialización de la línea de borde (cerco, reja, muro, etc.).-

d) El / los edificios.-

e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien (faroles, bancos, elementos decorativos o funcionales, veletas, fuentes, etc.).-

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, conjuntos y sitios urbanos o rurales, para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá indicadores especiales de acción.-----

**ARTÍCULO 5º**:- La declaración de interés patrimonial de los bienes se realizará a ----- través de Ordenanza, previo dictamen de las Secretarías Correspondientes y de la Comisión Honoraria de Preservación del Patrimonio Arquitectónico e Histórico del Distrito de Necochea, creada por Ordenanza 1721/88. El mismo principio regirá para su desafectación. Los bienes que a la

entrada en vigencia de la presente estuvieran ya declarados de interés patrimonial, quedarán sujetos a ésta, son sus efectos y alcances.-----

**ARTÍCULO 6º**:- Los bienes de cualquier naturaleza que fueran calificados por ----- una norma nacional o provincial como monumento, lugar histórico o equivalente, se registrarán por el respectivo instrumento de calificación sin perjuicio de la acción concurrente, que a los fines del resguardo de dichos bienes estuviera determinada o se determinare en el futuro a través de Convenios entre la Municipalidad y los restantes niveles de gobierno y de lo dispuesto por la presente.-----

**ARTÍCULO 7º**:- Otórgase carácter de Patrimonio Artístico y Cultural Municipal ----- a los monumentos, estatuas, bustos, placas, esculturas, ubicadas en lugares o edificios públicos y/o a todo mobiliario urbano, previo dictamen de la autoridad de aplicación y/o a todo el material documental existente en dependencias públicas o privadas.-----

### ***REGIMEN DE LOS BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL***

**ARTÍCULO 8º**:- Toda acción a emprender sobre los bienes declarados de Interés ----- Patrimonial que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la Municipalidad, con intervención de la autoridad de aplicación.-----

**ARTÍCULO 9º**:- Los inmuebles de Interés Patrimonial que pertenezcan a distintos propietarios en partes divisas, deberán preservar la unidad de imagen en su volumen edilicio, en cuanto al tratamiento de fachadas, color, accesorios, instalaciones, espacios verdes, etc.. Las marquesinas, toldos, carteles comerciales y señalizaciones, deberán guardar proporción y unidad con el edificio de acuerdo a las normas que dicte la autoridad de aplicación. Para cumplir con estos requisitos, el Departamento Ejecutivo podrá establecer plazos.-----  
-

**ARTÍCULO 10º**:- El propietario del inmueble declarado de Interés Patrimonial ----- Municipal que desee efectuar obras de construcción, remodelación, etc. sobre el mismo, deberá presentar los planos correspondientes con dictamen previo de las Secretarías correspondientes y de la Comisión Honoraria de Preservación del Patrimonio Arquitectónico e Histórico del Distrito de Necochea.-----  
-----

### ***PROMOCIÓN DE USO DE SUELO E INDICADORES***

**ARTÍCULO 11º**:- En bienes declarados de Interés Patrimonial podrán admitirse ----- en concepto de reconocimiento a su preservación, actividades no contempladas en el Distrito de pertenencia, así como indicadores urbanísticos especiales, previo dictamen técnico del área competente.-----  
-----

### ***EXENCIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN***

**ARTÍCULO 12º**:- Gozarán de exención del pago de Derechos de Construcción ----- los propietarios que realicen en inmuebles de Interés Patrimonial intervenciones

aprobadas por la autoridad de aplicación y que tengan por finalidad revalorizarlos, refuncionalizarlos, restaurarlos, reciclarlos, asegurar su solidez o garantizar su estabilidad estructural, sin alterar las principales características que le otorgan valor patrimonial.-----

### ***INDICADORES URBANÍSTICOS***

**ARTÍCULO 13º**:- Las parcelas donde se encuentran inmuebles declarados de ----- Interés Patrimonial, quedarán afectadas en caso de su demolición o destrucción a los indicadores urbanísticos que determinen la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, a saber:-

a) FOS, FOT, Densidad, Plano Límite, Retiros de Frente, Fondo y Laterales: los mismos que poseían la construcción preexistente o bien los vigentes para el Distrito según el COT, lo que en cada caso resulte más restrictivo para la parcela.

b) Estímulo: no serán de aplicación ninguno de los estímulos previstos en el COT.-

### ***NOTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD***

**ARTÍCULO 14º**:- El Departamento Ejecutivo notificará a los propietarios, dentro ----- de los quince días, de la declaración de Interés Patrimonial de sus bienes, entregándoles asimismo copia de la presente y del modelo de convenio.

Convendrá a su vez lo necesario, a fin de la anotación de la condición de interés patrimonial de los inmuebles afectados por la presente en el Registro de la Propiedad Inmueble, así como de los Convenios que se suscriban.-

Dispondrá también que conste en los recibos de tasas municipales y en la certificación de libre deuda del inmueble, un texto que diga: “Inmueble de Interés Patrimonial” (Sujeto a la Ordenanza N°....).-----

**ARTÍCULO 15º**:- El listado de los bienes declarados de Interés Patrimonial integrará como el ANEXO 1 de la presente, con independencia de sus respectivas Ordenanzas de declaratoria. El Departamento Ejecutivo proveerá su permanente publicidad y difusión, estando facultado para su actualización, ordenamiento y corrección de errores materiales.--  
-----

### ***SEÑALIZACIÓN***

**ARTÍCULO 16º**:- Dispónese la señalización por parte del Departamento Ejecutivo, de los inmuebles declarados de Interés Patrimonial. En la

misma deberá constar la antigüedad del edificio, el número de Ordenanza de declaración, y demás datos que considere de interés la autoridad de aplicación.-

En cuanto fuera posible, también se señalarán los bienes muebles.-----

### ***CONVENIO:***

**ARTÍCULO 17º**:- La Municipalidad podrá formalizar Convenios con los propietarios de los bienes de “Interés Patrimonial”, que aseguren su mejor preservación y conservación, acogiéndose a las disposiciones de la presente.-----

-----  
-----

### ***EXENCIONES DE TASAS Y DERECHOS***

**ARTÍCULO 18º**:- Los bienes sobre los que se hayan formalizado los Convenios ----- del artículo anterior podrán estar libre de tasas y derechos municipales. Al ser vendidos, transferidos, gravados, hipotecados o enajenados, mantendrán los alcances del Convenio, que para ser modificado o extinguido requerirá de los mismos recaudos que para su entrada en vigor.-

Estas exenciones impositivas serán otorgadas, conforme a porcentajes merituados en función de categoría previamente establecida a tal fin por el Departamento Ejecutivo.-----

-----

### ***COMPENSACIÓN URBANÍSTICA E INDICADORES URBANÍSTICOS***

**ARTÍCULO 19º**:- Los propietarios de los bienes declarados de “Interés ----- Patrimonial” podrán solicitar compensación de indicadores urbanísticos en otras parcelas urbanas, cuando la preservación del inmueble

implique resignar capacidad de ocupación del suelo y de ocupación total al evaluar ocupación actual y ocupación potencial de acuerdo a indicadores vigentes.-

Los interesados podrán solicitar al Departamento Ejecutivo, para su resolución por el Concejo Deliberante el dictado de normas urbanísticas particulares para parcela o parcelas que resulten receptoras del excedente urbanístico de

ocupación como consecuencia de la compensación prevista. Ellos serán: Factor de ocupación del Suelo. Factor de ocupación Total. Densidad habitacional. Plano Límite y Retiros de frente, Laterales y de Fondo.-

La compensación se concederá en Distritos de media o alta densidad, por única vez a su primer solicitante, que podrá cederla a terceros, de forma total o parcial y no resultará extensiva a futuros propietarios del mismo bien, salvo que su volumen o monto no haya sido utilizado completamente, caso en que el nuevo propietario podrá hacer uso del derecho hasta completar la compensación total.-

El Departamento Ejecutivo llevará un registro de control de las compensaciones concedidas.-----  
-----

### ***FONDO PARA LA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL***

**ARTÍCULO 20º**:- Créase un Fondo para la Preservación Patrimonial, que estará ----- integrado por:-

- a) Los ingresos provenientes de lo recaudado en concepto de las sanciones contempladas en la presente.-
- b) Las partidas que se creen con ese destino.-
- c) Las partidas que se obtengan por donaciones y/o sponsoreo.-
- d) Las partidas que se obtengan a través de consumos con entidades crediticias, y/o de fomento del patrimonio, provinciales, nacionales e internacionales.-
- e) Los recargos previstos artículo 22º.-

Será destinado al financiamiento de acciones previstas en los objetivos y fines de este Código.-----

### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 21º**:- Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas ----- con multas al propietario y profesional interviniente que se graduará en proporción a la gravedad de las mismas, entre 1 y 250 salarios mínimos del agente municipal con horario completo, así como con la restitución al estado anterior de las cosas, si esto fuera posible.

Serán sancionados también, con multa graduable entre 0,20 y 5 salarios mínimos quienes de cualquier manera y dolosamente ensucien, degraden o dañen de cualquier forma algún bien de interés patrimonial.-----

**ARTÍCULO 22º**: En caso de demolición total o parcial de inmuebles afectados ----- por “Declaración de Interés Patrimonial del artículo 4º, se aplicarán los siguiente recargos respecto de los valores normales:-

- a) Derechos de Demolición: se incrementarán en un 2000% los establecidos en la Ordenanza Impositiva.-
- b) Derechos de Construcción de cualquier nuevo inmueble que se construya en el mismo solar: se incrementarán en un 1.000% los establecidos en la Ordenanza Impositiva.-
- c) Tasa de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública correspondiente al nuevo inmueble construido en lugar del bien

de Interés Patrimonial demolido: se incrementará en un 25% de lo establecido en la Ordenanza Impositiva por un período de cinco (5) años”.-

**ARTÍCULO 23º**:- Los agentes municipales encargados de controlar el cumplimiento de la presente ajustarán su accionar a lo establecido en los artículos 35º, 36º y 38º a 44º del Decreto Ley 8751/77 (t.o) (Código de Faltas Municipales).-----  
-----

### ***DISPOSICIONES VARIAS***

**ARTÍCULO 24º**:- Las siguientes Ordenanzas forman parte del presente Código:-

----- N° 1721/88 (Comisión Honoraria de Preservación del Patrimonio Arquitectónico e Histórico de Necochea):

N° 2689/92 (Declaración de Patrimonio Histórico de la Necochea el órgano de la Iglesia Nuestra Señora del Carmen).-

N° 3126/94 (Declaración de Referencia Histórica al edificio de la Prefectura Naval Argentina).-

N° 3212/95 (Declaración de Referencia Histórica al Edificio de la Estación de Ferrocarril de Quequén).-

N° 823/95 (Declaración Monumento Histórico Municipal a la Casa de Ingenieros).-

Declaración de Interés Municipal por Decreto Escuela N° 4.-

Declaratoria como Monumento  
Provincial por Legislatura Provincial “Puente Colgante”.-----  
-----

**ARTÍCULO 25º**:- La presente entrará en vigencia a  
partir de la fecha de su pro----- mulgación.-----  
-----

**ARTÍCULO 26º**:- Comuníquese al Departamento  
Ejecutivo y demás.-

Dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Deliberante en la ciudad de  
Necochea, en Sesión Ordinaria realizada a los catorce días del mes de abril de dos mil.-



H. CONCEJO DELIBERANTE  
NECOCHEA

Ordenanza N° 9430/18

**Fecha de Sanción: 28 de diciembre de 2010.-**

**Expediente H.C.D.: N°: 10979 Letra “J”**

**Expediente D.E.: N° : 2307/00 c/2914/97 Letra --- Año: ---  
c/73760/09**

**VISTO:-**

La necesidad de preservar el Patrimonio Cultural y Ambiental del  
Distrito de Necochea; y

## **CONSIDERANDO:-**

Que los bienes patrimoniales en un sentido amplio, son portadores de potencialidades cuya valorización, rescate y preservación tienen efectos muy positivos en la sociedad actual, como recuperar la memoria histórica, promover la autoestima, consolidar la identidad cultural, generar unidad social, fortalecer las instituciones, estimular la inversión pública y privada, incrementar los niveles educativos, generar actividades vinculadas con el campo cultural;

Que a partir del año 2009 se ratifica por Decreto N° 1620/09 la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Natural del Distrito de Necochea, para luego comenzar a funcionar nuevamente, y darle intervención a estos temas;

Que se forma un Cuerpo de Asesores Técnicos integrado por agentes municipales designados por Decreto N° 2219/09 del Departamento Ejecutivo, de las áreas: Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente; Secretaría de Obras y Servicios Públicos; Dirección de Obras Privadas; Dirección de Cultura y Educación; Subsecretaría de Legal y Técnica y el Ente Necochea de Turismo;

Que el Decreto reglamentario N° 549/10 de la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental de Necochea, determina el procedimiento administrativo de un expediente, su evaluación por la Comisión, y especifica que junto al informe de la Comisión debe ir el dictamen del cuerpo de asesores técnicos;

Dado que la actual norma que está en vigencia, ha prestado a confusión los últimos años, y que por otra parte no ha sido reglamentada hasta el día de hoy, resulta necesario presentar para esta etapa de elaboración del Nuevo Código de Desarrollo Sostenible, desde lo legal, un proyecto de ordenanza de modificación y reglamentación de la Ordenanza 4238/00;

Que es necesario establecer el marco legal para las acciones de salvaguarda, restitución, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras, del Patrimonio Cultural y Ambiental de la Ciudad de Necochea cualquiera sea su régimen jurídico y su titularidad, originadas tanto en iniciativas de la administración pública, como en iniciativas de particulares;

Que es necesario establecer las pautas de valoración de los inmuebles, estableciendo su grado de protección y así determinar los criterios de intervención;

POR TODO ELLO EL H. CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus legítimas atribuciones sanciona la siguiente:-

### **ORDENANZA N° 7106/10**

**ARTÍCULO 1º**:- Modifícase el texto del Artículo 3º de la Ordenanza N° 4238/00 “Código ----- de Preservación Patrimonial”, el que quedará redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 3º**:- La aplicación de la presente Ordenanza quedará a cargo del Departamento Ejecutivo, a través de las áreas competentes”-----

**ARTÍCULO 2º**:- Derógase la Ordenanza Municipal N° 4372/00 “Listado de inmuebles y ----- sitios declarados como Patrimonio Histórico Municipal”. El mencionado listado pasará a formar parte de la presente Ordenanza como Anexo I, incorporándose a cada inmueble la identificación de su Categoría Patrimonial (A, B, C), desafectando aquellas declaratorias de bienes que en la actualidad hayan perdido sus valores originales.-----

**ARTÍCULO 3º**:- Incorpórese como Anexo I a la presente Ordenanza el nuevo Listado de ----- Bienes Declarados de Interés Patrimonial, elaborado recientemente por la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental del Distrito de Necochea.---

**ARTÍCULO 4º**:- Modifícase el texto del Artículo 5º de la Ordenanza N° 4328/00 “Código ----- de Preservación Patrimonial”, el que quedará redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 5º**:- La declaración de interés patrimonial de los bienes se realizará a través de Ordenanza, previa conformidad expresa del propietario y dictamen de la Autoridad de Aplicación, teniendo en cuenta los informes de las áreas competentes en la materia. La desafectación de la declaración de interés patrimonial de los bienes, podrá ser formulada por la autoridad de aplicación, cuando se verifiquen las circunstancias que la justifiquen. En caso de que la desafectación sea planteada por el propietario, deberá fundamentarla debida y expresamente para su evaluación. En cualquier caso, dicha desafectación deberá realizarse a

través de Ordenanza. Los bienes que a la entrada en vigencia de la presente, estuvieran ya declarados de interés patrimonial, quedarán sujetos a ésta con sus efectos y alcances.

Los bienes inmuebles declarados de interés patrimonial se clasificarán en Categorías Patrimoniales A, B y C. Dentro de la Categoría C se clasificarán en Subcategorías Patrimoniales C1, C2, C3, C4, C5 y C6 de conformidad con el método establecido en el Anexo II de la presente Ordenanza. La categorización de los inmuebles contará con la evaluación por parte del Cuerpo Asesor y de la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Natural del Distrito de Necochea. Los grados de protección se fijarán de acuerdo a las categorías y subcategorías patrimoniales previstas y conforme a los parámetros establecidos en el citado método.”.-----

**ARTÍCULO 5º**:- Incorpórase como Anexo II a la presente Ordenanza, el documento ----- denominado “Pautas de Implementación del Código de Preservación Patrimonial y Método de Categorización de Bienes Patrimoniales”.-----

**ARTÍCULO 6º**:- Incorpórase al Artículo 24º de la Ordenanza N° 4238/00 “Código de ----- Preservación Patrimonial”, referido a “Disposiciones Varias”, las siguientes Ordenanzas, Decretos Municipales y Leyes Provinciales pasando dichas normativas a formar parte del mencionado Código :

- Decreto N° 1320/09, de ratificación de la Creación de la Comisión Honoraria de Preservación del Patrimonio Arquitectónico e Histórico del Distrito de Necochea oportunamente conformada por Decreto 2489/88.
- Decreto N° 549/10, reglamentación del funcionamiento de la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental del Distrito de Necochea.
- Decreto N° 2219/09, de conformación del Cuerpo Asesor de la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental del Distrito de Necochea.
- Ordenanza N° 3465/96 que declara como referencia histórica al sector comprendido por la Avda. Liga Naval Argentina entre 560 y 562 de

la ciudad de Quequén, donde se realizó el 4 de octubre de 1870, el primer embarque de frutos de la región.

- Ordenanza N° 6865/10 que declara el Buque Pesquero “El Tordillo”, como parte del Patrimonio Cultural del Distrito de Necochea.
- Ordenanza N° 4592/01 que declara como Valor Patrimonial Intangible del Distrito de Necochea, al edificio del Establecimiento Educativo Jardín de Infantes N° 901.
- Ordenanza N° 4317/00 que declara como referencia Histórica y Patrimonio Arquitectónico de la ciudad, al Edificio del Correo de Necochea.
- Ley 14071 que declara como Bien de Interés Arquitectónico Testimonial definitivamente incorporado al Patrimonio Cultural de la Provincia de Buenos Aires, en los términos de la Ley 10.419 y sus modificatorias, al Cine Teatro París de la Sociedad Francesa de Socorros Mutuos.
- Ley 11541 que declara como Monumento Histórico Provincial al Puente Colgante “Presidente Hipólito Irigoyen”, ubicado sobre el río Quequén Grande, uniendo las ciudades de Necochea y Quequén.

**ARTÍCULO 7º**:- Derógase toda otra norma que se contraponga a los contenidos de la -----  
----- presente.-----

**ARTÍCULO 8º**:- Comuníquese al Departamento Ejecutivo y demás.-

Dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Deliberante, en la ciudad de Necochea, en Sesión Ordinaria realizada a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil diez.-

E.D.

E.D.

## ANEXO I

Listado original de inmuebles y sitios declarados como Patrimonio Histórico Municipal

### **BIENES A INCORPORAR AL NUEVO LISTADO DE SITIOS Y LUGARES** **HISTORICOS DEL DISTRITO DE NECOCHEA**

Nº DE ORD. Y ANTE C.	OBRA	UBICACIÓN	LOCALIDAD	APH	CAT	DECLAR
4372/00	"La Margarita"		Necochea	APH1	A	si
	Agencia Marítima Giusto	56 e/Avda 59 y 61	Necochea	APH1		no
	Almacén "El Fundador"	519 y 560	Quequén	APH5		no
4372/00	Apart Hotel Quequén	502e/511 y 513	Quequén	APH6	A	si
	Banco de la Nación Argentina	60 y 61esq N	Necochea	APH1		no
	Banco de la Pcia de Bs As	61 y 64	Necochea	APH1		no
	Bar Rex	62 e/61 y 63	Necochea	APH1		no
823/95	Caja de Previsión Social para los	59 e -/46 y 48	Necochea	APH1		si

	profesionales de la Ingeniería					
4372/0 0	Casa Neco y Chea	4 e/ 79 y 81 N° 3692(NECO)- 3654(CHEA)	Necochea	APH3	A	si
4372/0 0	Casa Pailhé		Necochea			si
4372/0 0	Casa Pérez Calvo	56 e/ 55 y 57	Necochea	APH1	B	si
4372/0 0	Casa Zabala		Necochea		A	si
4372/0 0	Casino	Av 2 y 91	Necochea	APH4	A	SI
4372/0 0	Casona Astelarra	520 N° 485	Quequén	APH6	A	si
	Casona Carballido		Quequén	APH6	A	si
4372/0 0	Casona Villa Maris (Gaido)	Alte Brown 1095	Quequén	APH6	A	si
4372/0 0	Centro Basko	58 y 65;58e/65 y 67;60e/65 y 67	Necochea	APH1	B	si
4372/0 0	Cine Teatro Paris	59-2862 e/62 y 64	Necochea	APH1	A	si
	Clínica Regional	53 y 66	Necochea	APH2		no
	Club Juventus Necochea	59e/60 y 62	Necochea	APH1		no
4372/0 0	Club Rivadavia	64 e/59 y 61	Necochea	APH1		si

4372/0	Colegio Nacional José Manuel Estrada	57 e/60 y 58	Necochea	APH1	A	si
4372/0	Colonia "Alejandro Raimondi"	2 e/71 y 75	Necochea	OS	A	si
4317/0	Correo Argentino	58 y 63	Necochea	APH1		si
	Ctro Cultural y Biblioteca Andrés Ferreyra	54 e/61 y 63	Necochea	APH1		no
4372/0	Dirección Nacional de Vías Navegables		Necochea	APH6	A	si
	Dispensarios de Lactante	Avda 59 e/72 y 74	Necochea	APH2		no
4372/0	Edificio Aprea 1	64 e/61 y 63	Necochea	APH1	A	si
4372/0	Edificio Aprea 2	61e/64 y 66	Necochea	APH1	A	si
	Edificio del Tiro federal	Av 98 e/51 y 55	Necochea	OS		no
	Edificio Horizonte	2 y 85	Necochea	APH3		no
	Edificio Royal	2 y 85	Necochea	APH3		no
	Edificio Zubizarreta	2 e /87 y 89	Necochea	APH3		no
4372/0	Edificios Construcciones Portuarias	Puerto Quequén	Quequén			si
4372/0	Edificios y Torre de Aguas Corrientes	Avda 59 e/82 y 84	Necochea	OS		si
4372/0	El Faro	541 e/524 y 526	Quequén	OS	A	si

4372/00	Elevadores de Granos "Ministro Antonio de Tomaso"	Puerto Quequén	Quequén		A	si
	Esc N°1 "Gral Belgrano"	65 y 54	Necochea	APH1		no
4372/00	Escuela N° 4 ,Manuel y Jose Mariño	69 e/66 y 68	Necochea	APH2	B	si
	Escuela n°31 Manuel.J.Guerrico	525 E/524 Y 526	Quequén	OS		no
3212/95	Estación de FF.CC	559-569 y 580 a 584	Quequén	OS	A	si
	Estación de Servicio Garate	59 y 52	Necochea	APH1		no
4372/00	Estación FF.CC Necochea	60 y 43	Necochea	APH2	A	si
4372/00	Estación Hidrobiológica de Quequén		Quequén	APH6	B	si
	Euskalduna	60 y 63	Necochea	APH1		no
4372/00	Ex Obras Sanitarias de la Pcia. Bs. As.				A	si
		Avda 59 y 54	Necochea	APH1		no
4372/00	Estación Necochea del Automóvil Club Argentino	59 y 48	Necochea	APH1	C	si
	Gran Galería Central	64e/59 y 61y66e/59 y 61	Necochea	APH1		no
	Hogar de Ancianos y Capilla "García Landera"	Ruta 86 e/ 70 y 74	Necochea	OS		no

	Hogar de Niñas y Capilla "Stella Maris"	Avda Costanera e/502 y 506	Quequén	OS		no
	Hospital y Capilla "José Irurzun"	531e/517 y 572	Necochea	OS		no
4372/0	Hotel Marino	79 y 4 n°203	Necochea	APH3	A	si
	Hotel San Martín	6y 85	Necochea	APH3		no
4372/0	Iglesia Claraz		Claraz	OS	A	si
4372/0	Iglesia Juan N. Fernández		Juan N. Fernández	OS	A	si
4372/0	Iglesia Ntra Sra de la Merced	509 e/530 y 532	Quequén	APH6	A	si
	Iglesia Ntra Sra de Lourdes	6 e/85 y 83	Necochea	APH3		no
	Iglesia, Convento y Escuela Ntra Sra de Pompeya	Avda 58e/79 y 81	Necochea	OS		no
4372/0	Iglesia Parroquial "Ntra Señora del Carmen"	61 e/58 y 60	Necochea	APH1	A	si
	Instituto Ntra Señora del Rosario	60 e/59 y 61	Necochea	APH1		no
4372/0	Museo Histórico Regional	Parque M.L	Necochea	APH4	A	si
	Mercado Norte	58 y 65;58e/65 y 67;60e/65 y 67	Necochea	APH1		no
	Mercado Sur	54 e/ 61 y 63	Necochea	APH1		no

4372/0	Molino Quequén Grande S.A	Avda 59 e/16 y 20	Necochea	OS	A	si
4372/0	Palacio Municipal	56e/59 y 61	Necochea	APH1	A	si
4372/0	Nuevo Mercado de Liberato Aprea	64 y 61	Necochea	APH1		si
	Panadería "Herse"	64 y 57 esq N	Necochea	APH1		no
4372/0	Parque Miguel Lillo	Parque Av 2 y10 desde 89 hacia el Sur 585 has.	Necochea	APH4		si
	Primera y Segunda Usinas Eléctricas	1° 56 y 61.2° 51 e/56 y 58	Necochea	APH2		no
4299/0	Puente Colgante Hipólito Yrigoyen	Rio Quequén a 5 km del Puerto	Necochea	OS		si
4372/0	Rambla		Necochea	OS	A	si
4372/0	Santurtun	60 y 57	Necochea	APH1	C	si
3126/94	Sub-Prefectura Naval Argentina	Puerto Quequén	Necochea	APH6	A	si
	Universidad de Quequén	508 y 510 e/517 521	Quequén	APH6		no
4372/0	Casona Villa Maris	508 N° 505 e/ 511 y 513	Quequén	APH6	A	si
	Casona sobre 518 N° 1080	513 N° 1080 e/ 522 y 524	Quequén	APH6		no
	Casona 515 N° 1116	515 N° 1116 e/ 524 y 526	Quequén	APH6 *		no

	Casona sobre 530 N° e/ 509 y 507	530 N° e/ 507 y 509	Quequén	APH6		no
	Ex Farmacia Oyhamburu	Calle 64. esq. 63	Necochea	APH1		no
	Farmacia Schmidt	Avenida 59 e/ 62 y 64	Necochea	APH1		no
	Escritorio de cereales Morixe y Goldin	Calle 60 esq. 65	Necochea	APH1		no
	Edificio Riedel	Avenida 59 e/ 68 y 70	Necochea	APH2		no
	Lotería Dones	Avenida 59 esq. 62	Necochea	APH1		no
	Tintorería Cruz del sur	Calle 65 esq. 62	Necochea	APH1		no
	Farmacia Elichiry	Calle 57 esq. 62	Necochea	APH1		no
	Farmacia Social Centro	avenida 59 esq. 54	Necochea	APH1		no
	Herrería La Llave	Calle 70 e/ 57 y 59	Necochea	APH1		no
4372/0 0	Libra	Avenida 59 esq. 54	Necochea	APH1	A	si
	Juzgado N° 2	Avenida 59 esq. 52	Necochea	APH1		no
	Escribanía Azcoiti	Avenida 59 e/ 54 y 56	Necochea	APH1		no
	Escribanía Zabala	Calle 54 e/ 57 y 59	Necochea	APH1		no
	Casa Hidalgo	Avenida 59 e/ 62 y 64	Necochea	APH1		no

	Sociedad Rural	Calle 60 e/ 55 y 57	Necochea	APH1	no
	Mercado "La Flor"	Calle 54 esq. 57	Necochea	APH1	no
	Cultural Inglesa	Calle 57 e/ 62 y 64	Necochea	APH1	no
	Hostería del Bosque	Calle 89 e/ 10 y 8	Necochea	APH3	no
	Hotel Zure - Chea	Avenida 79 e/ 8 y 10	Necochea	APH3	no
	Galpón N° 3 - Puerto Quequén	Consortio Puerto Quequén	Necochea	0	no
	Escuela N° 28	Calle 85 esq. 8	Necochea	APH3	no
	Vivienda Balsategui	Calle 62 esq. 57	Necochea	APH1	no
	Vivienda Atalaya	Avenida Jesuita Cardiel	Necochea	OS	no
	Casa Horquim	Calle 64 e/ 47 y 49	Necochea	APH2	no
	Casa Salanueva	Calle 56 e/ 57 y 59	Necochea	APH1	no
	Casa Anastasio	Calle 57 esq. 68	Necochea	APH1	no
	Villa Chisti	Diagonal San Martín y 79	Necochea	OS	no
	Chalet "La Peña"	Calle 64 e/ 51 y 53	Necochea	APH2	no

	Casa Iribarne	Calle 57 esq. 64	Necochea	APH1	no
	Casa Guiraldes	Calle 517	Quequén	APH5	no
	Casa Bernard	Calle 55 y 60	Necochea	APH1	no
	Casa Salvador	Avenida 59 e/ 52 y 54	Necochea	APH1	no
	Las Astillas		Quequén	ver	no
	Casa Hernández del Pino	Alte Brown 1428	Quequén	OS	no
	Casa Paradere	ver	Quequén	OS	no
	Granja Glacso		Quequén	OS	no
	Casa Maly	Calle 557 e/ 582 y 586	Quequén	OS	no
	Chalet Della Chiesa	Calle 81 y 4	Necochea	APH3	no
	Almacén de Tristán	Avenida 578 y 561	Quequén	OS	no
4372/0	Estancia Moctezuma				si
4372/0	Estancia Médano Blanco				si
4372/0	Estancia "La Carmen S.C.A."				si
4372/0	Estancia La Otomana				si
4372/0	Estancia Malal Tuel				si
4372/0	Estación Energía				si
4372/0	Estación La Dulce				si

A

4372/0	Estación Juan N. Fernández		Juan N. Fernández		A	si
4372/0	Estación Cristiano Muerto				A	si
4372/0	Estación Lumb		La Dulce		A	si
4372/0	Estación La Negra		Ramón Santamarina		A	si
4372/0	Estación Ramón Santamarina				A	si
4372/0	San José				A	si
4372/0	Estancia "La Galia" Hary					si
4372/0	Estancia "La Magnolia" (Néstor Mikkelsen Jensen)					si
4372/0	Estancia "El Palomar"					si
	Iglesia Nuestra Señora de Luján	519 N° 2865	Quequén	APH5	C	no
	Casona en calle 61 y 34	Calle 61 esq. 34	Necochea	OS		no
3465/96	Muelle Luro			OS		si
	Villa Achaval	Quequén	Quequén	OS		no
	Edificio Lawn Tennis	Calle 61e/48 y 46	Necochea	APH1		no

## ANEXO II

### PAUTAS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL Y MÉTODO DE CATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

**ARTÍCULO 1º.- ALCANCE DE LA DECLARATORIA.** Dispónese que en la declaratoria de los bienes componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental del Partido de Necochea se consigne clara y exhaustivamente, en cada uno de los casos, los alcances de la misma, teniendo en cuenta para ello los aspectos establecidos en el Artículo 1º del Código de Preservación Patrimonial, de acuerdo a su relevancia en los campos de interés: histórico-simbólico, artístico-arquitectónico y paisajístico-ambiental.

La definición del alcance de la declaratoria junto con la “categoría” obtenida de acuerdo a los criterios y métodos previstos en este Anexo, tienen por objeto acotar cuáles son los elementos a tener en cuenta para establecer el grado de protección que le corresponde al bien declarado y con ello orientar las intervenciones de obra y de uso a través de pautas que respeten sus cualidades de originalidad y autenticidad, como también aquellas otras que, en caso de modificaciones o nuevas incorporaciones físicas o de uso, aseguren una armónica integración.

**ARTÍCULO 2º.- CRITERIOS PARA DEFINIR EL ALCANCE DE LA DECLARATORIA.** Para definir el alcance físico-material de la declaratoria serán tenidos en cuenta los siguientes aspectos:

- las características y valores de los elementos materiales que hacen a la identidad y reconocimiento del bien, tales como las cualidades de la parcela (considerando su superficie total o parcialmente), la vegetación, los parques o jardines, el equipamiento y el mobiliario de los espacios exteriores, la materialización de línea de borde, etc.
- el o los edificio/s teniendo en cuenta sus cualidades materiales (constructivas, estructurales, ornamentales, así como tipológicas, compositivas, formales y dimensionales).
- el grado de integración y armonía que pueda observarse entre la estructura original y las

sucesivas incorporaciones que se hayan producido durante la historia del bien (valor de los agregados, estratificaciones históricas).

A efectos de establecer la aplicabilidad y admisibilidad de los beneficios y el gradiente porcentual en el caso de exenciones tributarias que emanan de la Ordenanza N° 4238, serán atendidos los aspectos que sobre el alcance de la declaratoria se definen en el presente Anexo.

En el caso de las declaratorias que se hayan producido sobre sectores o fragmentos de edificios (recovas, fachadas, arcos, murales, etc.), la Autoridad de Aplicación definirá el alcance de la aplicabilidad de los beneficios previstos en la Ordenanza N° 4238, sin perjuicio de hacer hincapié en que las acciones de protección se focalicen principalmente sobre la parte expresamente declarada.

La nomenclatura catastral, a través de la descripción de la Circunscripción, Sección, Manzana/s y Parcela/s, tiene la finalidad de indicar la ubicación y localización precisa del inmueble patrimonial y no necesariamente el alcance físico de las declaratorias de interés. El alcance será definido a través de la valoración patrimonial pautada a través de las variables de análisis previstas en las Fichas de Categorización de este Anexo.

**ARTÍCULO 3°.- SOLICITUDES DE DECLARATORIAS.** Cualquier persona que, esgrimiendo los fundamentos o inquietudes que estime puedan sustentar su pedido, podrá proponer ante el Municipio, un inmueble para ser declarado “*de Interés Patrimonial*”. Para ello, deberá acompañar todo el material que esté a su alcance para ser sometido al análisis y consideración de la Autoridad de Aplicación y de las áreas técnicas con competencia, para su evaluación en el marco de los criterios, pautas y método previstos en este Anexo.

En caso de que el solicitante de la declaratoria no sea el propietario, se deberá adjuntar al material requerido, una nota que exprese el consentimiento y aprobación del titular del dominio debidamente suscripta por éste.

La siguiente es una guía indicativa, no taxativa, para orientar al interesado acerca del material necesario para evaluar su iniciativa:

1. Nota dirigida al señor Intendente firmada por el/los propietario/s. (En caso de tratarse de más de un propietario, resultará necesaria la conformidad de todos ellos al pedido). En todos los casos, en la nota deberá consignarse claramente:

- Localización del inmueble. (Dirección completa. calle, número, barrio y en lo posible, nomenclatura catastral).
- Datos del solicitante (Apellido y Nombre, DNI, Dirección, Teléfono).
- Datos del/los Propietario/s (Apellido y Nombre, DNI, Dirección, Teléfono).

2.- Documentación complementaria. La nota de solicitud podrá estar acompañada de:

- Documentación que acredita la titularidad de dominio (copia de la escritura/ certificado de dominio).
- Certificado de Libre Deuda de Tasas y Derechos Municipales.
- Motivos que justifican la solicitud intentando indicar los valores históricos, simbólicos, artísticos, arquitectónicos u otros por los cuales se promueve su declaratoria.
- Estado actual del edificio (Planos: plantas, cortes, vistas, si los hubiera.; fotografías interiores, exteriores y del barrio/entorno, Memoria del estado general de conservación).
- Usos y Funciones del edificio (Consignar uso original, uso actual y, si lo hubiere, uso propuesto).
- Otros datos que considere de interés (copias de artículos periodísticos, referencia en publicaciones, otras declaratorias, etc.)

**ARTÍCULO 4º.- REGISTRO Y PUBLICIDAD DE LA DECLARATORIA.** La Municipalidad registrará en su catastro municipal y publicitará en los certificados de libre deuda que se expidan para actos de transmisión, modificación o constitución de derechos reales sobre el bien declarado de interés patrimonial (artículo 14º - Ordenanza N° 4238), así como en las boletas correspondientes al pago de las tasas municipales, que el mismo se halla sometido al régimen del Código de Preservación Patrimonial. Ambos contendrán un texto que diga: “*INMUEBLE DE INTERÉS PATRIMONIAL*”.

Quedará a cargo del propietario del bien patrimonial las tramitaciones y gastos que demande la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble en el marco de las previsiones que, acerca de la factibilidad de tal anotación, formula el artículo 14° de la Ordenanza N° 4238.

**ARTÍCULO 5°. ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** La Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238) será la encargada de dictaminar acerca de:

- la viabilidad de las iniciativas de declaración de bienes de interés patrimonial,
- la precisión del alcance de la declaratoria,
- la categorización de los bienes declarados de interés patrimonial y la definición del grado de protección correspondiente, conforme los criterios, pautas y método previstos en este Anexo.
- la modificación de la categorización y la no categorización de los bienes declarados,
- la desafectación del bien de su carácter patrimonial,
- los contenidos de los Convenios de Preservación Patrimonial a suscribir con los propietarios,
- la promoción de usos de suelo,
- la exención en el pago de tasas y derechos municipales,
- las propuestas de intervención arquitectónica,
- el control y seguimiento del cumplimiento del Convenio de Preservación Patrimonial y de la normativa aplicable (Ordenanza N° 4238, modificatorias).
- la señalización de bienes declarados de interés patrimonial,
- la solicitud de dictámenes previos cuando así lo estime menester de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza N° 4238 y/o sus modificatorias.
- el relevamiento y control de los bienes de interés patrimonial e informe de los resultados a través del Área de Preservación del Patrimonio.

La enumeración de las atribuciones precedentes, no es taxativa, siendo comprensiva además de aquellas otras que emanan de la aplicación de la citada Ordenanza N° 4238 y sus modificatorias.

Cuando la naturaleza y complejidad de los temas así lo requieran, a su exclusivo criterio, la Autoridad de Aplicación convocará a la “Comisión de Preservación Patrimonio Cultural Y Ambiental del distrito de Necochea.

**ARTÍCULO 6º. - VARIABLES DE DESAFECTACIÓN.** La desafectación del bien de su carácter patrimonial, se efectuará por ordenanza previo dictamen de la Autoridad de Aplicación, conforme las previsiones del artículo 5º de la Ordenanza N° 4238, verificando lo siguiente:

- Daño material, total o parcial producido por siniestro o accidente comprobable que haya desnaturalizado absolutamente los valores del bien y que, en consecuencia, sea imposible restablecer su integridad sin afectar la autenticidad u originalidad.
- Incorporaciones de usos, materiales o espacios no autorizados, que hayan producido las mismas consecuencias que en la circunstancia anterior. En este caso, resultarán de aplicación las cláusulas punitivas y sanciones previstas en la Ordenanza N° 4238 y la pérdida de toda prerrogativa.
- Cuando del análisis del valor “intrínseco” del bien declarado, no surjan elementos suficientes para sostener la declaratoria en relación con el entorno en el cual se inserta. Dado el caso y de acuerdo a los criterios de valoración previstos en el presente, la Autoridad de Aplicación evaluará:
  - si el bien declarado posee relevancia suficiente (artístico-arquitectónica, histórico-simbólica) para garantizar su protección en distritos comerciales o residenciales de media o alta densidad, con alto potencial edificable.
  - si se verificaran singularidades asociadas a acontecimientos históricos relevantes o a valores anecdóticos locales; o que la obra sea de un proyectista o constructor de reconocida trayectoria, o bien que sus cualidades artísticas, tecnológicas, etc. resulten indiscutibles, insustituibles y paradigmáticas.
  - si realmente la presencia del inmueble constituye un aporte valorable a la calidad ambiental del lugar que influya en la imagen estética-paisajística, en los hábitos visuales y en la memoria colectiva del barrio.
- La oposición debidamente fundamentada del/los propietario/s.

**ARTÍCULO 7º.- CATEGORIZACIÓN.** La categorización patrimonial tiene el propósito de definir la valoración e importancia específica de cada bien declarado de interés patrimonial. La obtención de una categoría patrimonial contribuirá a definir el grado de protección y determinar con ello el tipo de intervención más adecuada y pertinente sobre el bien de acuerdo a su categoría, así como la viabilidad de las iniciativas de modificaciones (físicas y/o funcionales) que puedan o deban proponerse.

Para la determinación de las categorías patrimoniales, deberán atenderse los criterios, definiciones, pautas y método que se desarrollan en este Anexo.

### **7.1. DEFINICIÓN DE VALORES PATRIMONIALES CONFORME CAMPOS DE INTERÉS.**

Para la comprensión y definición de criterios en la valoración de los bienes patrimoniales se define:

- **VALOR HISTÓRICO-SIMBÓLICO-SOCIAL:** Aquel que surge del carácter testimonial o conmemorativo contribuyendo a la memoria e identidad de la comunidad. En ellos radican valores intangibles vinculados a procesos que convirtieron al inmueble en un testimonio del pasado, pudiendo transformarse en un documento histórico para conocer, entender y difundir a través de él, hechos que sucedieron, trayectorias de personajes que lo imaginaron, proyectaron, crearon, construyeron, habitaron o desarrollaron actividades en él en nuestro pasado. Se pondera el sitio, edificio u objeto como vehículo portador de mensajes y significados, el grado de connotación social (por su rol social en tanto se han convertido en foco de sentimientos espirituales, nacionales, políticos o culturales para un grupo mayoritario o minoritario de la población), el carácter emblemático testimonial que reviste el bien y la trascendencia de su valor patrimonial a otras escalas (regional, provincial, nacional e internacional). Los valores pueden, a su vez, estar vinculados a su existencia como recurso económico (formando parte del desarrollo económico-urbano de la ciudad), como recurso cultural (formando parte de las tradiciones y formas de expresión del pueblo y contribuyendo a afirmar y

afianzar la conciencia de su importancia y significación), como recurso turístico (conformando los atractivos que posee un sitio) y por su valor de uso (considerando su potencialidad para una refuncionalización).

- **VALOR ARTÍSTICO-ARQUITECTÓNICO:** Aquel que surge de las características inherentes a la materialidad de la obra: diseño y soluciones de destacada calidad por sus características constructivas, estructurales y tecnológicas como artísticas u ornamentales. Se pondera aquí la cualidad estética junto al grado de originalidad, como también el grado de integración entre lo original y sucesivas intervenciones. Los principales valores patrimoniales están dados por las cualidades artísticas y arquitectónicas que lo diferencian de otros (formas, texturas, colores, estructura, composición, escala, tipología, sistema de ornamentación); por los atributos tecnológicos, técnicos y de materiales; por el grado de rareza, escasez, singularidad, originalidad, exotismo; por la singularidad de su diseño; por ser referente de una determinada corriente estilística, constructiva o paradigma del “tipo”; por sus atributos tipológicos que posicionen la obra como cabeza de serie y por la permanencia de sus características originales. Se valora la trayectoria de su proyectista, constructor o personajes que intervinieron en la obra.
  
- **VALOR CONTEXTUAL:** Aquel que surge de relacionar la obra con su entorno como también de los atributos paisajísticos propios: escala de agrupación de tipos similares, analogías formales y funcionales, acompañamiento en la conformación de un tejido singular; tratamiento de la parcela, parques, jardines y diseño paisajístico y de espacios abiertos donde pueda verificarse una relación armónica entre lo construido y los espacios libres o entre los espacios públicos y privados. Se pondera el grado de contribución a la calidad del medio urbano, si generan un paisaje singular de atractivo, definen un tramo urbano o caracterizan el espacio público. Las características del bien, sumado a otros atributos del entorno, potencian su existencia, la habitabilidad del sitio y el disfrute de su contemplación, recorrido y uso. Los valores pueden estar dados, a su vez, por aquellos que son intrínsecos, relacionados con las cualidades de singularidad, con los atributos estéticos, con la trayectoria de su proyectista, constructor o propietario

original, con la situación del entorno particular en el cual se hallan insertos, con el reconocimiento a su función o rol social del inmueble y su transferencia hacia la comunidad, con las voluntades y actitudes de sus propietarios respecto a la protección del inmueble.

## **7.2. CRITERIOS Y MÉTODO PARA LA OBTENCIÓN DE LAS CATEGORÍAS PATRIMONIALES (A, B, C)**

Para la evaluación y determinación de las categorías patrimoniales que constituyen la valoración del bien, se aplicarán las variables y parámetros que, desde los campos histórico-simbólico-social, artístico- arquitectónico y contextual, conforman la FICHA 1. Para cada variable se prevé un puntaje de (0, 1 ó 2), de cuya sumatoria se obtendrá el rango de la categoría correspondiente.

**FICHA 1**  
CATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

**BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL - A - B - C**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	DENOMINACIÓN	
	UBICACIÓN	
	DATOS CATASTRO	
	DISTRITO S/COT	
	PLANCHETA CATASTRAL	
	Nº DE CUENTA/S	
	Nº DE EXPEDIENTE/S	
	CONVENIO SI/NO	
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA		

<b>VARIABLES DE EVALUACIÓN</b>	<b>CAMPOS DE INTERÉS</b>	<b>VARIABLES DE ANÁLISIS</b>	<b>PUNTAJE</b> (0, 1 ó 2)	
	<b>HISTÓRICO SIMBÓLICO</b>	Importante por la trayectoria del proyectista, propietario y/o por las características del proyecto.		
		Relevante por los valores simbólicos que la comunidad le otorga, ser referente urbano o caracterizar especialmente un tramo urbano.		
		Destacado por testimoniar algún aspecto de la historia oficial, la historia popular o por su valor anecdótico.		
<b>ARTÍSTICO ARQUITECTÓNICO</b>	Ejemplo representativo de una corriente estilística o tipológica que conserva los rasgos característicos.			
	Posee valores formales, ornamentales, decorativos, de especial interés.			
	Tecnológicamente destacable por las características de su materialización, estructura o construcción.			
<b>CONTEXTUAL</b>	Paisajísticamente importante por sus cualidades de parques, jardines, forestación, paseos, ramblas plazoletas, etc. Franca relación público-privado			
	Integra un conjunto homogéneo en relación con el entorno y/o conforma un sitio especial que enriquece la perspectiva urbana y la calidad ambiental del sitio.			
	Singularidad por sus atributos arquitectónicos y significación por su aporte a la comunidad y transferencia social y actitud y voluntad del propietario en el cuidado y mantenimiento del inmueble.			

TOTAL OBTENIDO ➡

<b>TIPO Y GRADO DE PROTECCIÓN SEGÚN CATEGORÍA</b>	<b>PUNTAJE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PUNTAJE OBTENIDO</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>
	de 15 a 18 puntos	A	1			
	de 11 a 14 puntos	B	2	.....	.....	.....
	de 5 a 10 puntos	C	3			

Fotografía/s del inmueble

Responsable/s de la confección:

Fecha de confección: ...../...../..... 7.2.1.

## **DEFINICIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE ACUERDO AL PUNTAJE OBTENIDO SEGÚN FICHA 1**

- **CATEGORÍA A - INMUEBLE DE VALOR EXCEPCIONAL:** Edificio paradigmático de interés especial, hito de relevancia singular e insustituible por sus atributos tipológicos, estilísticos, artísticos (representados por cualidades formales), y/o valores históricos o simbólicos (representados por su significación original o adquirida). Asimismo se considerarán atributos paisajísticos intrínsecos, como aquellos que resulten un aporte especial a las cualidades ambientales del entorno. Obras cuyas cualidades formales, sus proyectistas y/o propietarios revisten interés para la historia, el arte, la ciencia y la cultura. El umbral máximo de la categoría lo representan aquellos bienes que han podido conservar su originalidad o cuyas modificaciones han respetado sus rasgos y lenguaje arquitectónico o integrado armónicamente.
- **CATEGORÍA B - INMUEBLE DE VALOR SINGULAR:** Edificio destacado por las cualidades tipológico-estilísticas y artísticas de su arquitectura o por su valor como documento histórico. Comprende obras de reconocidos proyectistas o constructores o bien obras anónimas que revisten un interés desde el punto de vista estético-formal y/o histórico-significativo y son referentes de un espacio urbano. Conservan las características tipológicas (constructivas, estructurales, ornamentales, compositivas, etc.) o presentan alteraciones que no afectan su integridad general y se constituyen en testimonios de determinados períodos de la historia de la ciudad.
- **CATEGORÍA C - INMUEBLE DE VALOR CONTEXTUAL:** Edificio cuyo valor reside en formar parte de un conjunto que constituye una referencia formal y cultural en la ciudad. Las cualidades formales de cada uno aportan a la calidad ambiental y homogeneidad general y carácter del área. Podrán ser casos que, pese a haber perdido parte de sus características originales mantienen rasgos de la tipología que merecen su conservación para consolidar las características generales de conjunto. Forman parte asimismo de esta categoría C, aquellos bienes que se encuentran aislados, dispersos y que pese a no integrar un conjunto homogéneo, son igualmente susceptibles de

protección por su singularidad, asociada a valores estéticos, arquitectónicos y/o histórico-sociales.

### **7.2.2. DEFINICIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN, DE ACUERDO A LA CATEGORÍA OBTENIDA**

- GRADO DE PROTECCIÓN UNO (1): INTEGRAL, para Categoría A. Resguarda la totalidad del edificio, interior y exterior, la integridad de sus valores arquitectónicos, la forma de ocupación espacial y todos aquellos objetos que constituyan parte de su equipamiento original, mobiliario y ornamentación. La protección también incluye el entorno del edificio: parques, jardines, forestación, equipamiento exterior y todo otro elemento que conforma su integridad y características. Las acciones estarán orientadas a tareas de mantenimiento y restauración.
- GRADO DE PROTECCIÓN DOS (2): ESTRUCTURAL, para Categoría B. Protege el carácter del edificio, su fachada y volumetría. Respeta, dentro de la tipología arquitectónica, los elementos básicos, la composición en planta y la forma de apropiación espacial. La protección incluye además los espacios abiertos, parques, jardines y forestación. Las acciones se orientan a rescatar los valores propios del lenguaje arquitectónico permitiendo adaptaciones formales y funcionales, observando y atendiendo a dicho carácter.
- GRADO DE PROTECCIÓN TRES (3): CAUTELAR, para Categoría C. Protege todos aquellos elementos compositivos de la arquitectura y su entorno que constituyen la referencia formal del área otorgándole su carácter. Las acciones están orientadas a prevenir actuaciones contradictorias sobre el tejido, la morfología, los espacios abiertos y la forestación en términos de conjunto. Posibilita la admisión de cambios controlados. En el caso de encontrarse aislado, sin integrar un conjunto homogéneo, la protección pondrá énfasis en las cualidades de la envolvente y/o todo otro atributo intrínseco que merezca ser conservado según estudio.

### **7.3. CRITERIOS Y MÉTODO PARA LA OBTENCIÓN DE LAS SUB-CATEGORÍAS PATRIMONIALES.**

#### **7.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATEGORIA C EN SUB-CATEGORÍAS (C1, C2, C3, C4, C5, C6)**

Para la evaluación y determinación de las sub-categorías patrimoniales que constituyen la valoración intrínseca de los bienes Categoría C, se aplicarán las variables y parámetros que, de acuerdo a la situación ambiental y de entorno, las actitudes y voluntades verificadas, el reconocimiento de una transferencia social, y los aspectos arquitectónicos y significativos que atañen al bien, conforman las FICHA 2 (en caso de que el bien categoría C, se encuentre situado en un entorno heterogéneo) y la FICHA 3 (si se encuentra en un entorno homogéneo). A cada variable corresponde un punto, de cuya sumatoria se obtendrá el rango de la sub-categoría correspondiente.

## FICHA 2

### SUBCATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

#### FICHA A : BIENES CATEGORÍA "C" EN ENTORNO HETEROGÉNEO

DESCRIPCIÓN	DENOMINACIÓN			
	UBICACIÓN			
VARIABLES DE EVALUACIÓN	DATOS CATASTRO			
	DISTRITO S/COT			
	TIPO DE TEJIDO/ TIPO ARQUITECTÓNICO PREDOMINANTE	USOS PREDOMINANTES	SUPERFICIE APROX. DE PARCELA	
			CONSOLIDADO	
			PRECONSOLIDADO	
CONVENIO SI/NO			POTENCIAL	
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA				
TIPO Y GRADO DE PROTECCIÓN SEGÚN SUBCATEGORÍA	VALOR ESTÉTICO ARQUITECTÓNICO			Referente de una corriente estilística - tipológica o arquitectónica
				Singularidad formal - ornamental - tecnológica
				Integración armónica de la intervención y/o adecuada refuncionalización
				Referente urbano
	ESTADO			Autenticidad tipológica - arquitectónica
				Adecuado estado de conservación material
VALOR HISTÓRICO SOCIAL			Voluntad y actitud del/los propietario/s en el mantenimiento	
			Importancia del proyectista o constructor	
			Importancia de la figura del/los propietario/s (original o actual)	
			Transferencia social - cultural a la comunidad	
				TOTAL OBTENIDO ( x máximo = 10)
8 a 10 puntos	C1	3.1	Protege la envolvente, forma, volumen, materiales, relación llenos/vacíos, sistemas ornamentales, etc. Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que no afecten su cualidad tipológico-constructiva y cambios de uso según su compatibilidad.	
4 a 7 puntos	C2	3.2	Se admiten cambios controlados de la envolvente (carpinterías, relación llenos/vacíos, etc.). Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que se integren armónicamente a sus cualidades generales y cambios de uso según compatibilidad.	
1 a 3 puntos	C3	3.3	Podrá considerarse su recuperación, de acuerdo a 3.2. De no ser factible, se admite la sustitución del bien por tipos que se integren al entorno, según estudio.	

Fotografía del inmueble

Responsable de la confección

Fecha: / /

## FICHA 3 SUBCATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

### FICHA B : BIENES CATEGORÍA "C" EN ENTORNO HOMOGÉNEO

DESCRIPCIÓN	DENOMINACIÓN			
	UBICACIÓN			
	DATOS CATASTRO			
	DISTRITO S/COT		SUPERFICIE APROX. DE PARCELA	
	TIPO DE TEJIDO /TIPO ARQUITECTÓNICO PREDOMINANTE	USOS PREDOMINANTES	CONSOLIDADO	
			PRECONSOLIDADO	
			POTENCIAL	
CONVENIO SI/NO				
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA				
VARIABLES DE EVALUACIÓN	Integra un conjunto o tramo consolidado formal y funcionalmente			
	Posee singularidades formales, ornamentales, compositivas o es representativo de tipos identitarios locales con relación al entorno.			
	Adecuado estado de conservación material dentro del conjunto ó tramo			
	Aporta a la calidad ambiental del espacio público por sus jardines, tratamiento de medianeras o muros divisorios, etc y/o por su singularidad en calidad arquitectónica			
	Forma parte de un conjunto / tramo con obras de reconocidos proyectistas			
	Forma parte de un conjunto / tramo valorado por su función social, cultural, turístico, etc.			
TOTAL OBTENIDO ( x máximo = 6)				
TIPO Y GRADO DE PROTECCIÓN SEGÚN SUBCATEGORÍA	5 y 6 puntos	C4	3.4	Protege la envolvente, forma, volumen, materiales, relación llenos/vacíos, sistemas ornamentales, etc. Se admiten demoliciones parciales o anexión de volúmenes que no afecten su integridad tipológico-compositiva y que respeten la singularidad del conjunto/tramo al que pertenece. Se admiten cambios de uso según su compatibilidad.
	3 y 4 puntos	C5	3.5	Se admiten cambios controlados de la envolvente (carpinterías, proporciones, etc.), demoliciones parciales o anexión de volúmenes que se integren armónicamente a la tipología y a la singularidad del tejido del conjunto/tramo al que pertenece y cambios de uso según su compatibilidad.
	1 y 2 puntos	C6	3.6	Se admite la sustitución del bien por tipos que no perturben la singularidad del tejido, basándose en las referencias formales, materiales y expresivas destacables del conjunto/tramo al que pertenece según estudio.

Fotografía del inmueble

Responsable de la confección

Fecha: / /

7.3.1.a. A los fines de este método de sub-categorización de los bienes “C”, se definen los siguientes aspectos desde los cuales se aborda su evaluación y valoración:

- *LO AMBIENTAL Y LA SITUACIÓN DEL ENTORNO: Este enfoque pretende conocer la situación del entorno del bien patrimonial, dada por lo construido de acuerdo al tipo de distrito urbanístico, sus condicionantes, los usos, las actividades y las funciones del mismo. Asimismo, se analiza la situación del entorno en tanto valor ambiental donde el bien forma parte de un conjunto generador de paisaje, es una referencia del tejido identitario de Necochea o bien constituye un tipo de “arquitectura de acompañamiento” de obras monumentales o de mayor reconocimiento patrimonial. Se trata de percibir el carácter del sitio.*
- *LAS ACTITUDES Y VOLUNTADES: Refiere a la voluntad del propietario acerca de que el bien permanezca en el listado de bienes declarados de interés patrimonial o las solicitudes espontáneas de declaratoria ofreciendo una cierta garantía de protección y adecuado mantenimiento del inmueble. Se considera, a su vez, el tipo de uso y la función social que posee el inmueble en el que, más allá de un valor estético arquitectónico, se verifique una transferencia y un aporte a la comunidad.*
- *LO ARQUITECTÓNICO Y LO SIGNIFICATIVO: Ciertos inmuebles, pese a no alcanzar categorías superiores (A y B), poseen no obstante una singularidad artística-arquitectónica, histórica o bien simbólica que los distingue o destaca, más allá de su situación de entorno. Resultan aspectos que contribuyen a destacar tal singularidad, la escala del inmueble, que sea referente de una determinada corriente estilística o bien parte del repertorio de obras de un mismo proyectista reconocido.*

7.3.1.b. A los fines de este método de sub-categorización de los bienes “C”, se definen asimismo:

- *ENTORNOS HOMOGÉNEOS: Cuando se advierte una cierta unidad formal, tipológica, material, de usos, de escala edilicia, de ocupación parcelaria, etc. o una*

*cierta singularidad atribuida a la individualización de obras de un mismo autor, u otras analogías que, junto a las cualidades de los espacios públicos (veredas, vegetación, etc.) presentan una particularidad especial. Para los casos de bienes “C” en entornos homogéneos, las variables de análisis están vinculadas principalmente a la ponderación del bien como aporte paisajístico y ambiental al sitio.*

- *ENTORNOS HETEROGÉNEOS: Cuando se advierte una cierta discontinuidad en aspectos formales, tipológicos, materiales, de usos, de escala edilicia, de ocupación parcelaria, de densidades, cuando se observa la presencia de lotes vacíos, etc. Para los casos de bienes “C” en entornos heterogéneos, las variables de análisis están vinculadas principalmente a lo arquitectónico en tanto valor estético-formal, al estado en tanto grado de conservación material así como de originalidad y autenticidad tipológica y a lo inmaterial en tanto valor histórico, testimonial o por la transferencia social.*
  
- *La escala y los límites del entorno serán variables de acuerdo a la cantidad y características del agrupamiento (una cuadra o fracción, una manzana, un sector, un grupo de edificios adyacentes o de ambas aceras, etc.).*
  
- *La noción de entorno heterogéneo se encuentra asociada a dos situaciones diferentes:*
  - ' *HETEROGENEIDAD CONSOLIDADA. Se trata de aquella en la cual el bien patrimonial se encuentra en claro contraste con su entorno. Es decir, ha quedado de alguna manera “aislado “, ya que el tejido originario y el carácter del sitio se ha transformado y hoy predomina otra situación urbana ya consolidada. En este tipo de entono, el bien se destaca del resto de las construcciones por su singularidad arquitectónica y/o simbólica.*
  - ' *HETEROGENEIDAD PRE-CONSOLIDADA. Se trata de aquella en la cual el bien patrimonial se integra al entorno pese al carácter mixto del mismo, tanto formal como funcionalmente. Es decir, no hay un predominio claro de determinado tipo de arquitectura, ni se observa un paisaje de homogeneidad formal, de escalas, de tipologías, de formas y materiales, etc. Por lo tanto, el inmueble se halla integrando*

*a esa heterogeneidad como un elemento más que no contrasta. Por lo general, son zonas con potencial edificable, con multiplicidad de usos permitidos, donde conviven diferentes tipos residenciales o estilos arquitectónicos, antigüedades, con densidades poblacionales o edificaciones variadas, etc. Podría ser tanto un sitio con potencial de crecimiento y desarrollo con capacidades urbanísticas no agotadas, o bien de baja densidad residencial que no ha sufrido transformaciones del tejido originario pero que fue consolidándose con variedad edilicia y/o de usos.*

- *GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO: Conforme las particularidades de las situaciones de entorno, se toma en cuenta para la determinación del grado de consolidación del entorno variables desde el punto de vista material y funcional (distrito urbanístico, cantidad de lotes vacíos, inmuebles con avanzado estado de deterioro, lotes en venta, proyectos presentados en el área, etc. y todo otro dato del cual surja si se trata de un sector consolidado, preconsolidado o directamente es potencial para determinada proyección.*
- ' *ENTORNOS CONSOLIDADOS: Son aquellos sitios en los cuales se verifica que los indicadores urbanísticos establecidos por el distrito y los usos permitidos se han materializado y predominan los lotes construidos a partir de dicha reglamentación. No se evidencian posibilidades de crecimiento futuro a largo plazo.*
- ' *ENTORNOS PRE-CONSOLIDADOS: Se entiende dentro de esta noción a los sitios en los cuales no se ha arribado al máximo aprovechamiento de los indicadores previstos para el distrito de pertenencia, observándose en la mayoría de los lotes una diversidad y heterogeneidad de tipos arquitectónicos y la convivencia de obras de distintas épocas.*
- ' *ENTORNOS POTENCIALES: Entran dentro de esta clasificación los sitios en los cuales se observan determinadas características edilicias, ambientales y de usos, que permiten todavía la lectura del tejido originario. Sin embargo, poseen un potencial de desarrollo, a través de los indicadores urbanísticos establecidos por el distrito de pertenencia que, de consolidarse, modificarían el carácter del lugar.*

*7.3.1.1. DEFINICIÓN DE LAS SUB-CATEGORÍAS C DE ACUERDO AL PUNTAJE OBTENIDO.*

- *INMUEBLES CATEGORÍAS C1, C2, y C3: Edificios que, encuadrados en la categoría “C”, (calificado por su valor Contextual), se encuentran situados en sectores de la ciudad definidos en este anexo como Entornos Heterogéneos.*
- *INMUEBLES CATEGORÍAS C4, C5 y C6: Edificios que, encuadrados en la categoría “C”, (calificado por su valor Contextual), se encuentran situados en sectores de la ciudad definidos en este anexo como Entornos Homogéneos.*

*7.3.1.2. DEFINICIÓN DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN SEGÚN SUB-CATEGORÍAS*

*Para entornos heterogéneos*

- *GRADO DE PROTECCIÓN 3.1, para sub-categoría C1. Protección de los valores de singularidad arquitectónica y/o simbólica, centrada en la envolvente, haciendo hincapié en sus cualidades tipológicas – compositivas, formales y volumétricas y materiales. Protege la morfología, volumen, materiales, relación llenos/vacíos, sistemas ornamentales, etc. Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que no afecten su cualidad tipológico-constructiva y cambios de uso según su compatibilidad.*
- *GRADO DE PROTECCIÓN 3.2. para sub-categoría C2. Protege las cualidades más significativas e implica, básicamente, admitir cambios controlados de la envolvente (carpinterías, relación llenos/vacíos, etc.) que se integren armónicamente a sus cualidades generales. Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que se integren armónicamente a sus cualidades generales y cambios de uso según compatibilidad.*

- *GRADO DE PROTECCIÓN 3.3. para sub-categoría C3. Implica, de no ser factible su recuperación, la posible sustitución por tipos que se integren al entorno (sujeto a estudio).*

*Para entornos homogéneos:*

- *GRADO DE PROTECCIÓN 3.4. para sub-categoría C4. La protección hace hincapié en las cualidades tipológico – compositivas pero en concordancia con las cualidades del conjunto/tramo al que pertenece. Protege especialmente cualidades materiales y morfológicas (volumetría, tipología, lenguaje arquitectónico, sistemas ornamentales, relación llenos/vacíos, materialidad, relación público-privado, retiros, parque o jardín, etc.). Se admiten demoliciones parciales o anexión de volúmenes que no afecten su integridad tipológico-compositiva y que respeten la singularidad del conjunto/tramo al que pertenece. Se admiten cambios de uso según su compatibilidad.*
- *GRADO DE PROTECCIÓN 3.5. para sub-categoría C5. Protege principalmente la envolvente, admitiéndose cambios controlados de la misma, en armonía con el entorno. Se admiten demoliciones parciales o anexión de volúmenes que se integren armónicamente a la tipología y a la singularidad del tejido del conjunto/tramo al que pertenece y cambios de uso según su compatibilidad.*
- *GRADO DE PROTECCIÓN 3.6. para sub-categoría C6. La protección está sujeta a un proyecto de recuperación del bien, caso contrario se admite la sustitución del bien por tipos que no perturben la singularidad del tejido, basándose en las referencias formales, materiales y expresivas destacables del conjunto/tramo al que pertenece (sujeto a estudio).*

**ARTÍCULO 8º.- BENEFICIOS.** Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial, podrán requerir el acogimiento a los beneficios que emanan del Código de Preservación Patrimonial, Ordenanza N° 4238. Dichos beneficios tienen por finalidad alentar

a través de pautas y medidas jurídicas, económicas y técnicas, la adecuada conservación del bien.

La Municipalidad podrá aceptar total o parcialmente, o rechazar según los requerimientos del caso, las iniciativas de exención, valiéndose para ello de los informes técnicos preparatorios que estime necesarios previo a la toma de decisión. El rechazo de una iniciativa, no originará a los propietarios, derecho a reclamo alguno en concepto de indemnización ni compensación de ninguna naturaleza.

*En el caso de suscripción de un Convenio de Preservación Patrimonial, en los términos previstos en este Anexo, la falta de cumplimiento a las obligaciones contenidas en dicho Convenio podría aparejar la caducidad de los beneficios otorgados, como así también la aplicación de las cláusulas punitivas y sanciones previstas en el Código de Preservación Patrimonial o las que resulten aplicables.*

**ARTÍCULO 8.1.- EXENCION DE TASAS Y DERECHOS VARIOS.** La exención de tasas y derechos a la que pueden acogerse los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial, no es directa. Para acceder a la misma, el interesado, deberá solicitarla formalmente, acompañando toda la documentación requerida.

A excepción de la *Tasa por servicios técnicos de la construcción*, para el resto de las tasas y/o derechos municipales que se soliciten, se requerirá la previa suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial, acompañando la documentación que a tal fin, se prevén en el presente Anexo.

La exención a la citada *Tasa por servicios técnicos de la construcción*, será del 100% y podrá ser otorgada previa aprobación de la intervención que pueda proponerse sobre el bien patrimonial, por parte de la Autoridad de Aplicación y atenderá las previsiones normativas y administrativas en materia tributaria que resulten aplicables.

Para el resto de las tasas y/o derechos municipales que sean solicitados, se prevé un porcentaje de exención que dependerá de la Categoría obtenida según lo previsto en el presente Anexo y comenzará a regir a partir de la fecha del acto administrativo que resuelve su otorgamiento. En caso de incumplimiento en el pago de dos cuotas del porcentaje no exento podría aparejar la caducidad del beneficio otorgado.

En el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de propiedad horizontal, el beneficio alcanzará a cada una de las unidades funcionales en que se subdivide. En el caso de bienes públicos calificados por ley nacional o provincial la exención operará de pleno derecho con ajuste a la norma de aplicación.

Para la determinación del porcentual de exención aplicable, se atenderán los siguientes criterios y parámetros:

## Criterios para establecer el gradiente porcentual dentro de cada categoría

Inmuebles no comprendidos en el régimen de propiedad horizontal

Categoría A: (81 - 100%)

Categoría B: (61 - 80%)

Categoría C: (20 - 60%)

Inmuebles comprendidos en el régimen de propiedad horizontal

Categoría A: (41 - 50%)

Categoría B: (31 - 40%)

Categoría C: (10 - 30%)

### PARÁMETROS DE EVALUACIÓN

PUNTAJE  
(0, 1 ó 2)

EVALUACION DE ACCIONES SOBRE LA ORIGINALIDAD	Se favorecerá con los mayores porcentuales de la categoría a los inmuebles que conserven sus características originales y se verifique su adecuado mantenimiento. Esta "autenticidad" ser condicion imprescindible solo en bienes categoría "A".	.....
EVALUACION DE ACCIONES SOBRE LA OBRA	Será meritado el grado de integración y armonía entre la estructura original y la/las incorporación/es producida/s, tendiendo a establecer en qué medida los agregados han contribuido a poner en valor el inmueble original o aportado a los valores generales de la totalidad. De no existir agregados, será evaluada positivamente toda tarea de restauración y/o mantenimiento que respete lo original.	.....
EVALUACION DE ACCIONES SOBRE EL USO	Para uso no residencial, se favorecerán aquellos que reporten un beneficio comunitario. En caso de actividad comercial se tendrá en cuenta la relación entre el tipo de explotación, la condición socio-económica del propietario y el tipo de transferencia a la comunidad. Para uso residencial, se evaluará como positivo el buen uso y adecuado mantenimiento del bien.	.....
SUMATORIA ➡		.....

PARA CATEGORÍA A			PARA CATEGORÍA B			PARA CATEGORÍA C		
Puntaje	Gradientes Porcentuales	% Definitivo	Puntaje	Gradientes Porcentuales	% Definitivo	Puntaje	Gradientes Porcentuales	% Definitivo
6	100 %	..... %	6	80 %	..... %	6	60 %	..... %
5	95 %		5	75 %		5	55 %	
4	90 %		4	70 %		4	50 %	
3	85 %		3	65 %		3	45 %	
2	83 %		2	63 %		2	35 %	
1	81 %		1	61 %		1	20 %	
CATEGORÍA			GRADO PROTECCIÓN			% DEFINITIVO		

**8.2. PROMOCION DE USOS E INDICADORES ESPECIALES:** La admisión de otros usos no contemplados en el distrito de pertenencia, aplicables a un bien de interés patrimonial en tanto beneficio derivado de tal carácter, será considerada pormenorizadamente en sus alcances por la Autoridad de Aplicación. Igual temperamento se adoptará para la evaluación de indicadores urbanísticos de ocupación, volumen edilicio, densidades, planos límites, retiros, etc. los cuales, serán objeto de estudio específico por parte de las áreas competentes en materia patrimonial y en materia urbanística.

**8.3. COMPENSACIÓN URBANÍSTICA:** Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial podrán solicitar una compensación urbanística en los términos previstos en el artículo 19º de la Ordenanza 4238. Para ello deberá presentar todo el material gráfico y escrito que exprese detalladamente la propuesta para la parcela patrimonial, observando la documentación requerida en este Anexo y, preferentemente para la parcela receptora.

La presentación se someterá, como en el caso de usos e indicadores especiales, al tratamiento pormenorizado por la Autoridad de Aplicación y de las áreas competentes, las que tendrán en cuenta la Categoría Patrimonial del inmueble y el grado de protección correspondiente, según los criterios formulados en este Anexo.

**8.4. ASESORAMIENTO.** Los propietarios de bienes patrimoniales, así como todos aquellos interesados en la problemática patrimonial, contarán con el asesoramiento por parte de la Municipalidad, a través del Cuerpo Asesor de la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental, en el marco de su competencia. Los aspectos objeto de consulta podrán abordar cuestiones técnicas de obra y proyectuales, que involucren procesos de restauración y/o conservación y mantenimiento) de usos y funciones, (que involucren procesos de reciclaje, refuncionalización, etc.) así como sobre pasos administrativos y alcances normativos.

Las consultas podrán hacerse por escrito, por correo postal o virtual, o mediante la presencia directa en las oficinas específicas.

**ARTÍCULO 9°.- INTERVENCIONES, DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.** Para el análisis y aprobación de las propuestas de intervenciones en bienes declarados de interés patrimonial, el propietario (apoderado o profesional interviniente) deberá presentar ante la Dirección de Ordenamiento Territorial, Área Preservación del Patrimonio, la siguiente documentación:

- Planos de planta, cortes, vistas y/o croquis que expresen claramente el tipo de intervención, utilizando “colores convencionales” previstos en el Reglamento General de Construcciones (ampliación, modificaciones internas, recambios de piezas, etc.)
- Referencia en planos de materiales a utilizar y materialidad existente.
- Memoria descriptiva detallando materiales, productos, técnicas, tecnologías y procedimientos a utilizar, describiendo procesos de restauración de sistemas constructivos, ornamentales, procesos de consolidación estructural, etc.
- Todo otro elemento gráfico, fotográfico o escrito, que comunique con claridad la propuesta de intervención y permita su adecuada evaluación.

Toda la documentación citada deberá observar los requisitos previstos para la presentación de legajos de obras en el Código de Ordenamiento Territorial y en el Reglamento General de Construcciones.

## **ARTÍCULO 10°.- CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

**10.1. CARACTERÍSTICAS:** El acuerdo entre los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial y la Municipalidad de Necochea, sobre aspectos emanados del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238), se formalizará a través de un Convenio de Preservación Patrimonial, en el que se formularán conjuntamente las pautas jurídicas, económicas, técnicas y las que fueren de utilidad, con el objeto de lograr una adecuada preservación de los bienes.

Los lineamientos establecidos en el Anexo B del presente, constituyen los contenidos globales de este Convenio. Las cláusulas definitivas surgirán de la concertación entre propietario y Municipio para, de manera consensuada, lograr dicho objetivo.

A los efectos de facilitar el control del cumplimiento de las cláusulas del Convenio relacionadas con aspectos de mantenimiento y conservación edilicia se incluirá en cada uno de ellos un anexo conformado por un “Acta de comprobación del estado constructivo del inmueble” a la fecha de suscripción. La falta de cumplimiento de los trabajos destinados a la restauración, conservación y mantenimiento del bien declarado de interés patrimonial traerá aparejado la pérdida total o parcial de los beneficios acordados en el Convenio de Preservación Patrimonial respectivo, como así también la aplicación de las cláusulas punitivas y sanciones previstas.

**10.2. CONTINUIDAD DE LOS TÉRMINOS DEL CONVENIO Y MODIFICACIONES A LA SITUACIÓN DE ORIGEN.** Los términos del convenio tendrán carácter permanente, en tanto subsistan las condiciones que le dieron origen.

Si durante el período de vigencia de un Convenio de Preservación Patrimonial se produjera una transferencia del dominio del bien, el nuevo propietario podrá adherir al mismo con el objeto de posibilitar la continuidad de la aplicación de sus cláusulas. Para ello, solicitará la redacción de un nuevo convenio cuyo encabezado consignará los datos respectivos, o bien una cláusula adicional que de cuenta del nuevo titular y su aceptación a los términos del mismo y de la Ordenanza N° 4238.

En caso de oponerse, el propietario, representante o apoderado, deberá expresar tal oposición por escrito y debidamente acreditada. De no arribarse a un consenso, la autoridad de aplicación del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238) analizará el temperamento a adoptar pudiendo aún considerar, mediando razones de oportunidad, mérito y conveniencia, una norma orientada a la declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de dicho bien.

Asimismo en caso de producirse modificaciones del tipo unificaciones de parcelas, fraccionamientos, subdivisiones o cualquier circunstancia que altere la situación parcelaria y/o dominial de origen deberán informarse a la autoridad de aplicación la que evaluará en qué medida afectará los valores patrimoniales del bien declarado al tiempo que atenderá la reformulación del contenido del Convenio de preservación patrimonial suscripto.

**ARTÍCULO 11°.- REQUISITOS PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

Para la suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial, el propietario (o apoderado) deberá presentar ante la Secretaría de De Planeamiento y Medio Ambiente, la siguiente documentación, la cual deberá estar vigente al momento de la firma de convenio y debidamente certificada.

- Nota que exprese la conformidad a la suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial y a los términos de la Ordenanza N° 4238 y sus modificatorias, firmada por el/los propietarios solicitando acogerse a los beneficios tributarios que emanan de la misma.
- Certificado de Dominio del inmueble y Certificado de Anotaciones Personales.
- Regularización tributaria ante la Municipalidad de Necochea.

En caso de que la propietaria sea una persona jurídica -sociedad, etc. - deberá acompañar, además de lo precedente:

- Copia certificada de los Estatutos Sociales de la persona jurídica de que se trate.
- Copia certificada del Acta de reunión en la que se hubiera resuelto la distribución de cargos y la asignación de la Presidencia y Vicepresidencia del Directorio.
- Certificado de Anotaciones Personales de la persona jurídica.
- Certificado de Anotaciones Personales de los integrantes del directorio (presidente, vicepresidente, etc.).
- Copia del Acta Asamblearia de la que surja la adhesión de la sociedad a la Ordenanza N° 4238 y el facultamiento a su representante legal (presidente) a suscribir el Convenio

de Preservación Patrimonial aquí tratado. De existir facultamiento especial, presentación de un acta notarial, donde se explicita la autorización a suscribir el Convenio en los términos de la citada Ordenanza N° 4238.

*En caso que el bien se encuentre bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se deberá acompañar:*

- Copia certificada del acta de asamblea con las mayorías exigidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración, de la que surja la voluntad del consorcio de suscribir el convenio.
- Copia certificada del acta de Asamblea de designación del administrador.
- Copia certificada del Reglamento de Copropiedad y Administración.
- La documentación exigida para personas jurídicas.

#### **ARTÍCULO 12°.- ESTADO TRIBUTARIO DEL PROPIETARIO DEL BIEN**

DECLARADO DE INTERÉS PATRIMONIAL. Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial que manifiesten la voluntad de suscribir un Convenio de Preservación Patrimonial con la Municipalidad de Necochea (requisito para acceder a los beneficios tributarios) y registraren deudas con la Comuna deberán cancelarla, como condición previa a la firma del mismo o, en su defecto, formalizar un convenio de regularización para su pago de conformidad con las disposiciones de las Ordenanzas Impositivas y Fiscales.

En el caso de bienes bajo el Régimen de Propiedad Horizontal declarados de interés patrimonial, en los que se registrasen deudas con la Comuna, de uno o más copropietarios, deberán regularizar su situación tributaria en forma unánime previo a la instrumentación del citado Convenio de Preservación Patrimonial, a los fines del otorgamiento del beneficio, o en su defecto, formalizar un régimen de regularización para su pago.

La falta de pago de dos (2) cuotas continuas o tres (3) alternadas de dicho plan de pagos, podría aparejar la pérdida total o parcial de los beneficios que se contemplan en el respectivo

Convenio de Preservación Patrimonial, pudiendo adoptar la Comuna las medidas pertinentes que se estimen necesarias para su cancelación y aplicar las cláusulas punitivas y sanciones previstas.

**ARTÍCULO 13°.- SEÑALIZACIÓN.** *Los bienes declarados de interés patrimonial serán identificados, a través del sistema de señalización diseñado a tal fin, con el propósito de su reconocimiento y valoración por parte de la comunidad. Asimismo dicha señalización podrá integrar programas o proyectos de difusión y educación y/o formar parte de posibles circuitos turísticos-culturales.*

*En la identificación constará la denominación del bien patrimonial (si es que la tuviere), la antigüedad, datos del proyectista y constructor, el número de ordenanza de declaratoria, sus valores patrimoniales y todo otro dato que la Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial considere de interés. Las características (forma, dimensiones, composición, materialidad y gráfica) serán pautadas por la Municipalidad.*

La Municipalidad concertará con los propietarios de los bienes declarados la localización del elemento de señalización, como así también, los medios para solventar los costos que ello demande. No serán admitidas como modalidades de financiamiento aquellas que impliquen una actividad publicitaria y/o promocional que afecten negativamente los valores patrimoniales del bien.

**ARTÍCULO 14°.- SITUACIÓN JURÍDICO-DOMINIAL DE LOS BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL**

Los bienes que se encuentran bajo la administración, uso y goce de la Municipalidad de Necochea, declarados de interés patrimonial, que resultaren sujetos al régimen jurídico de concesión o modalidades administrativas análogas, se regirán según las Ordenanzas, Pliegos de Bases y Condiciones y Contratos de Concesión específicos en aquellos aspectos vinculados al cumplimiento del pago de tasas, derechos y toda obligación contraída con la Municipalidad.

Las intervenciones que involucren modificaciones físicas, materiales, etc. que puedan proponerse en tales bienes, como así también la incorporación de usos y actividades no contempladas en los Pliegos de Bases y Condiciones y Contratos de Concesión, deberán contar con la aprobación concurrente de la Autoridad de Aplicación en materia patrimonial y del órgano de aplicación competente en su administración, control y fiscalización del cumplimiento del contrato.

En caso de bienes declarados de interés patrimonial de dominio municipal se deberá dar intervención a la Autoridad de Aplicación para que dictamine acerca de la procedencia de las intervenciones arquitectónicas (físicas, espaciales, cambios de usos, etc.)

**ARTÍCULO 15°.- DECLARATORIAS NACIONALES Y PROVINCIALES.-** Los bienes inmuebles públicos y privados que fueran calificados por una norma nacional o provincial como monumento, lugar histórico o equivalente, se registrarán por el respectivo instrumento de calificación, sin perjuicio de la acción concurrente, que a los fines del resguardo de dichos bienes estuviera determinada o se determinare en el futuro a través de convenios entre la Municipalidad de Necochea y los restantes niveles gubernamentales de decisión y de lo dispuesto por el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238 y sus modificatorias).

## ANEXO IV

### MODELO DE CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

(Según autorización conferida por el Artículo 17° de la ordenanza N° 4238/00)

Entre la Municipalidad del Partido de Necochea, representada por el titular del Departamento Ejecutivo, ....., con domicilio legal en la calle de la ciudad de Necochea, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD" y el señor ....., D.N.I. N°, ....., en su carácter de ..... constituyendo domicilio en la calle ..... de la ciudad de Necochea, titular de dominio del inmueble ubicado en la calle ....., identificado catastralmente como Circunscripción ....., Sección ....., Manzana ....., Parcela ....., Cuenta N° ..... y conforme Escritura de venta N° ..... pasada ante notario público ....., Título de Registro N° ....., Certificado de dominio N° ..... de fecha .....y Certificado de Anotaciones Personales N° ..... de fecha .....en adelante "EL PROPIETARIO", convienen en celebrar el presente CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

#### **Del Régimen de Preservación Patrimonial**

PRIMERA: EL PROPIETARIO declara conocer y aceptar la Ordenanza N° 4238, sus modificatorias y normas reglamentarias y se compromete expresamente a preservar el buen estado de mantenimiento del inmueble objeto de este Convenio, que ha sido declarado de "interés patrimonial", de conformidad con lo dispuesto por el Código de Preservación Patrimonial (CPP), razón por la cual aceptan las restricciones que impone su régimen normativo.

SEGUNDA: El bien objeto de este Convenio estará sometido a las condiciones que, para su adecuada conservación, figuran en el presente y en el Código de Preservación Patrimonial (CPP), de conformidad a sus normas. Toda modificación a lo establecido, deberá ser previamente autorizado por LA MUNICIPALIDAD.

#### **De las Intervenciones Arquitectónicas**

TERCERA: EL PROPIETARIO se compromete a no realizar intervenciones exteriores que no se correspondan con el carácter original del edificio o modifiquen las fachadas principales, espacios exteriores, cercos, rejas, ornamentos constructivos, veredas, arbolado. Asimismo, deberá solicitar autorización para modificaciones o adiciones que no alteren el carácter original del inmueble objeto de este convenio cuya finalidad sea revalorizarlo, refuncionalizarlo, restaurarlo, reciclarlo, asegurar su solidez, garantizar su estabilidad, o mejorar la calidad del ambiente urbano, o para eliminar agregados no originales; como así también para cambios de uso e instalación de cartelería comercial, institucional o señalización. En todos los casos se deberá respetar el carácter original del inmueble o realizar intervenciones que mejoren la calidad de la arquitectura y del ambiente, a juicio de la Autoridad de Aplicación de la Ordenanza N° 4238. En este supuesto, EL PROPIETARIO será eximido del pago de los derechos de construcción por las obras a realizarse. En caso de denegación EL PROPIETARIO renuncia expresamente a efectuar reclamo de cualquier índole. Los trabajos de mantenimiento que no afecten al edificio original no necesitarán autorización. En caso de que las intervenciones impliquen ampliaciones de superficie, incremento de alturas, cambios en la materialidad, las mismas deberán mantener una adecuada integración con las características originales del bien declarado de interés patrimonial. Las propuestas de intervención arquitectónica, como condición previa al goce del beneficio de exención de los derechos de construcción, deberán ser autorizadas por LA MUNICIPALIDAD, previa aprobación de la Autoridad de Aplicación.

### **Del Registro Catastral Municipal**

CUARTA: LA MUNICIPALIDAD registrará en su catastro municipal y publicitará en los certificados de libre deuda que se expidan para actos de transmisión, modificación o constitución de derechos reales sobre el bien al que se refiere el presente Convenio así como en los recibos correspondientes al pago de las Tasas Municipales, que el mismo se halla sometido al régimen del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238). Quedará a cargo del PROPIETARIO el pago de todos los gastos que demande la inscripción en el

Registro de la Propiedad Inmueble prevista en la Ordenanza N° 4238 y sus normas reglamentarias.

### **De las Exenciones**

QUINTA: LA MUNICIPALIDAD podrá otorgar, de conformidad a lo normado por el artículo 18° del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238) y de conformidad con la categoría “.....” obtenida según los criterios establecidos en la reglamentación vigente en la materia, la exención al pago de tasas y derechos municipales, una vez formalizado el presente convenio. EL PROPIETARIO que registre deudas con LA MUNICIPALIDAD, se compromete a su cancelación directa o mediante su acogimiento a un plan de pagos. La falta de pago de dos (2) cuotas continuas o tres (3) alternadas, previo dictamen de las dependencias con competencia específica, facultará a LA MUNICIPALIDAD a declarar, de pleno derecho y automáticamente, la pérdida de la totalidad del beneficio de exención que pudiese habersele otorgado reservándose el derecho de adoptar las medidas que la misma estime necesarias para su cancelación. El porcentaje de exención que se otorgue guardará, relación proporcional con el grado de compatibilidad que se verifique entre las intervenciones arquitectónicas, los usos propuestos, el impacto urbano y los objetivos de preservación del inmueble, pudiéndose reajustar de conformidad con lo establecido en la reglamentación vigente. Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago de dos cuotas del porcentaje no exento traerá aparejada la caducidad del beneficio otorgado.

### **Del Mantenimiento y Conservación Edilicia**

SEXTA: EL PROPIETARIO se compromete a utilizar el monto de la exención, que se otorgue, al mantenimiento y mejora del edificio objeto de este Convenio. LA MUNICIPALIDAD, a través de sus áreas competentes, verificará las tareas inherentes al mantenimiento y mejoras señaladas. A los efectos de facilitar el control del cumplimiento de las cláusulas relacionadas con aspectos de mantenimiento y conservación edilicia se agrega, como Anexo A, acta de comprobación del estado constructivo del inmueble, a la fecha de la firma de este Convenio. La falta de cumplimiento de los trabajos destinados a la restauración, mantenimiento, conservación del bien declarado de interés patrimonial traerá aparejada la

pérdida de los beneficios acordados por el presente, previo requerimiento fehaciente a cumplir por el término de treinta (30) días, sin perjuicio de la aplicación del régimen de sanciones previsto en la Ordenanza N° 4238 y de conformidad con la cláusula décima.

### **De la Solicitud de Usos**

SEPTIMA: EL PROPIETARIO podrá solicitar la admisión de actividades no contempladas en la zona de pertenencia. LA MUNICIPALIDAD, en los términos del artículo 11° del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238), se reserva el derecho de evaluar los posibles alcances de dicha solicitud.

### **De la Señalización**

OCTAVA: LA MUNICIPALIDAD dispondrá lo necesario para proceder a la señalización dispuesta por el artículo 16° del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238) en la que constará el número de la correspondiente declaratoria, y demás datos que juzgue de interés, para lo cual respetará las características físicas, dimensionales y materiales que se prevean con dicho propósito. Asimismo, LA MUNICIPALIDAD, podrá concertar con EL PROPIETARIO las formas de financiamiento de la señalización, como así también su ubicación definitiva.

### **De las Sanciones**

NOVENA: El incumplimiento total o parcial por parte de EL PROPIETARIO de las obligaciones asumidas en el presente, traerá aparejada la aplicación de las sanciones establecidas en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 4238 y sus modificatorias) y concordantes, y la caducidad de los beneficios que se le hubiera otorgado.

DECIMA: El presente convenio tendrá carácter permanente mientras subsistan las disposiciones o normas que lo establecen, así como la integridad compositiva y unidad de lectura arquitectónica que presenta el inmueble objeto del mismo.

DECIMOPRIMERA: Para cualquier cuestión que se suscite con motivo del presente, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Provincia de Buenos Aires (artículo 108º, inciso 14, Ley Orgánica de las Municipalidades), renunciando a cualquier otro fuero, inclusive el federal, constituyendo a tal efecto domicilio LA MUNICIPALIDAD y EL PROPIETARIO en el lugar indicado en el encabezamiento del presente.

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Necochea a los .....días del mes de ..... de dos mil .....



ANEXO III

**LISTADO DE BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL  
CATEGORÍA “C”**

**EDIFICIOS DECLARADOS PUNTUALMENTE**

**EDIFICIOS DECLARADOS COMO PARTE DE UN CONJUNTO**

**EDIFICIOS DECLARADOS PUNTUALMENTE**

**EDIFICIOS DECLARADOS COMO PARTE DE UN CONJUNTO**



**H. CONCEJO DELIBERANTE  
NECOCHEA**

**Fecha de Sanción: 22 de abril de 2010.-**

**Expediente H.C.D.: N°: 16411**

**Letra “C”**

**Expediente D.E.: N° : 4142**

**Letra ---**

**Año: 2009.-**

**VISTO:-**

Que el Buque Pesquero “El Tordillo” fue donado por su dueña al Centro de Estudios Históricos Navales y Biológicos de Necochea; y

**CONSIDERANDO:-**

Que el Patrimonio Histórico – Cultural se define entre otras cosas como la herencia o legado social para una comunidad, comprendido por el Patrimonio Tangible e Intangible y que el buque de referencia cumple con las condiciones que se reglamentan en la Ordenanza N° 4238/00 Código de Preservación Patrimonial;

Que el buque pesquero “El Tordillo” cuyo año de construcción se calcula entre 1882 y 1888, este último el de su primer matrícula N° 3599 bajo el nombre de “A. Bovia” (primer nombre ilegible) con arboladura de balandra y declarado para la navegación de cabotaje;

Que su primer dueño (armador) fue el señor José Bovia;

Que dado el año de matriculación, su valor histórico está dado en primer lugar por su antigüedad y por su cercanía a la fundación de nuestra ciudad;

Que el buque fue construido con una determinada ingeniería naviera, en lugar y tiempo determinado con un fin específico, haciéndolo cumplir con ciertas cualidades las que están documentadas;

Que en el año 1928 tomó nombre de “El Tordillo” bajo el N° 3599 y que fue rematriculado con el N° 1619, la que aún conserva;

Que se representa en la historia del buque el proceso económico y productivo de la actividad pesquera en Puerto Quequén y que cuenta con valores de signos tales como color, forma y tamaño que lo caracterizan, que utilizaba determinadas artes de pesca y su tripulación nunca excedió las cinco personas y que la distribución de las ganancias se realizaba de determinado modo;

Que a través de los años conservó las líneas de casco que hacen a la estética del mismo y que despierta en el espectador sentimientos y emociones que pueden derivar en expresiones artísticas;

Que la leyenda de éste dice que fue encontrado a la deriva en las costas de General Lavalle y traído a Quequén;

Que “El Tordillo” participó desde principio en la actividad pesquera de Puerto Quequén, dejando tras de sí la historia de sus tripulaciones;

Que aún hoy, la existencia de aquellos que han navegado en “El Tordillo” y que nos cuentan y dejan para nuestro patrimonio cultural sus historias y vivencias para la memoria social de nuestra comunidad y aprendizaje de nuestros niños y adolescentes;

Que la importancia histórica del buque y su valor cultural, hicieron que el Centro de Estudios Navales y Biológicos Necochea, solicite a su dueña la donación del mismo, la cual fue otorgada y se encuentra en trámite con el sólo fin de que pase a formar parte del Museo y Parque Marítimo Necochea – Quequén;

POR TODO ELLO EL H. CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus legítimas atribuciones sanciona la siguiente:-

**ORDENANZA N° 6865/10**

**ARTÍCULO 1º**:- Declárase Patrimonio Cultural de la ciudad de Necochea, el Buque  
----- Pesquero “El Tordillo”.-----

**ARTÍCULO 2º**:- Invítase a la comunidad de Necochea, a apoyar con su aporte las obras  
----- necesarias para su recuperación.-----

**ARTÍCULO 3º**:- Comuníquese al Departamento Ejecutivo y demás.-

Dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Deliberante, en la ciudad de  
Necochea, en Sesión Ordinaria realizada a los veintidós días del mes de abril de dos mil diez.-

E.D.

E.D.