

Expediente: 1860-D-2024

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento y de Legislación, Interpretación, Reglamento han considerado las presentes actuaciones y por la mayoría de los votos emitidos, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Autorízase, en el marco de lo estipulado por los artículos 8º y 11º de la Ordenanza N° 10.075 “Código de Preservación Patrimonial”, a los señores Patricio Gerbi, DNI N° 11.350.580 y Oscar Alejandro Gómez, DNI N° 11.870.530, a adoptar el plano límite que surgen de los planos de anteproyecto agregados a orden 4 en el expediente digital EX 2023-00227203- -MUNIMDP-DOT#SOPU, en la propuesta de ampliación edilicia destinada a vivienda multifamiliar y locales comerciales, que involucra la preservación, puesta en valor y refuncionalización de los inmuebles: “Chalet Vaia Po” y “Chalet Félix Pachano”, declarado de interés patrimonial por la Ordenanza N° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial), prevista ejecutar en el inmueble sito en la calle Gascón N° 1366/22/30, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 78b, Parcelas 3, 4, 5 y 6 de la ciudad de Mar del Plata.

Artículo 2º.- Previo a la aprobación de los planos de construcción a que da lugar la autorización conferida en el artículo 1º de la presente, deberá:

- 1.- Suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial que como Anexo I forma parte de la presente.
- 2.- Obtener la autorización de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial con relación a la documentación requerida en el artículo 9º del Anexo II de la Ordenanza 10.075 (modificada mediante Ordenanza 19.660), en lo inherente a las intervenciones a realizar en el inmueble patrimonial en cuestión.
- 3.- Presentar el certificado de prefactibilidad de infraestructura sanitaria otorgado por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado.
- 4.- Presentar la Declaratoria de Impacto Ambiental (D.I.A.) otorgada por la Dirección de Gestión Ambiental conforme lo prescripto en la Ley N° 11.723.
- 5.- Plano de unificación parcelaria con trámite iniciado ante la autoridad provincial de ARBA.

Artículo 3º.- NORMAS GENERALES: Cumplimentar los requisitos establecidos por el Código de Ordenamiento Territorial (COT) y el Reglamento General de Construcciones (RGC) que no se opongan a las disposiciones particulares del presente acto y en el Código de Preservación Patrimonial, en tanto resulte de aplicación y no se contraponga a lo establecido en la presente.

Artículo 4º.- APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN: Antes de comenzar los trabajos, el recurrente deberá gestionar el permiso de construcción correspondiente ante la Dirección General de Obras Privadas, debiendo exigirse al mismo, previo al otorgamiento, el cumplimiento de las prescripciones contenidas en los artículos precedentes.

Artículo 5º.- Deberá contar con sus aceras perfectamente transitables, ejecutadas de acuerdo al Reglamento General de Construcciones. Asimismo, deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 9.784 - Código de Preservación Forestal - en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza N° 14.576.

Artículo 6º.- El Departamento Ejecutivo deberá acordar como compensación urbanística con los permisionarios, la continuidad de la obra prioridad peatón de la ciudad de Mar del Plata, en el espacio público comprendido entre las calles Hipólito Yrigoyen, San Martín y Diagonal Pueyrredon.

La propuesta incluye la recuperación de solados y veredas, canteros, luminarias, provisión de

equipamiento urbano, forestación, ejecución de rampas y cruces peatonales, nivelación de calzadas y todo elemento que el Departamento Ejecutivo considere necesario para la puesta en valor del sector.

El otorgamiento de lo estipulado en el artículo 1º de la presente está supeditado al cumplimiento de esta compensación.

Artículo 7º.- La autorización otorgada se mantendrá vigente siempre que los permisionarios den cumplimiento, en caso de existir, a los convenios de regularización fiscal suscriptos con la Municipalidad, de manera continua e ininterrumpida, hasta la total cancelación de la obligación tributaria debida; desde el momento de iniciar el trámite pertinente y aún durante todo el tiempo que conlleve la prosecución de dicho actuado administrativo.

Artículo 8º.- PLAZOS: Las excepciones previstas en la presente quedan condicionadas al inicio de la ejecución de las obras por parte de los desarrolladores dentro de los dos (2) años contados a partir de la fecha de la aprobación definitiva por parte de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.

Artículo 9º.- Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto N° 818/96, modificado por Decreto N° 2.269/99.

Artículo 10º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento, 8-10-2024
Legislación, Interpretación, Reglamento, 14-10-2024

Reunión n° 26
Reunión n° 23

ANEXO I

CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Entre la Municipalidad del Partido de General Pueyrredon, representada por el titular del Departamento Ejecutivo, DOCTOR GUILLERMO TRISTÁN MONTENEGRO, con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen N° 1627 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD" por una parte y por la otra los Señores PATRICIO GERBI, DNI N° 11.350.580 y OSCAR ALEJANDRO GÓMEZ, DNI N° 11.870.530, propietarios de los inmuebles objeto de este convenio ubicados en la calle Gascón N° 1366/22/30, identificados catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 78b, Parcelas 3, 4, 5 y 6 de la ciudad de Mar del Plata, conforme constancias del expediente digital EX-2023-00227203- -MUNIMDP-DOT#SOPU, en adelante "LOS PROPIETARIOS", convienen en celebrar el presente CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL:

DEL RÉGIMEN DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

PRIMERA: LOS PROPIETARIOS declaran conocer y aceptar las Ordenanzas N° 10.075 y N° 19.660, sus modificatorias y normas reglamentarias y se comprometen expresamente a preservar el buen estado de mantenimiento de los inmuebles objeto de este Convenio, que han sido declarados 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: Los bienes objeto de este Convenio estarán sometidos 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 autorizada por LA MUNICIPALIDAD.

DE LAS INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS

TERCERA: LOS PROPIETARIOS deberán mantener en perfecto estado de conservación, tanto exterior como interior, todos los elementos originales de los chalets patrimoniales, se comprometen a no realizar intervenciones exteriores en los chalets que no se correspondan con el carácter original de los mismos o modificar los componentes de sus fachadas principales (frente y laterales) y cubiertas, espacios exteriores ajardinados, cerco de piedra, veredas, entre otros elementos originales existentes. Si se plantearan intervenciones sobre los chalets, las mismas deberán ser evaluadas por el Área Preservación del Patrimonio y la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial previamente. En todos los casos se deberá respetar el carácter original de los inmuebles o realizar intervenciones que mejoren la calidad de la arquitectura y del ambiente, a juicio de la Autoridad de Aplicación de la Ordenanza N° 10.075. Los trabajos de mantenimiento que no afecten a la construcción original no necesitarán autorización.

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 los bienes a los que se refiere el presente Convenio así como en los recibos correspondientes al pago de las Tasas Municipales, que los mismos se hallan sometidos al régimen del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075). Quedará a cargo de LOS PROPIETARIOS el pago de todos los gastos que demande la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble prevista en la Ordenanza N° 10.075 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° 10.075) 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.

En el caso de que LOS PROPIETARIOS registrasen deudas con LA MUNICIPALIDAD, se comprometen 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 haberseles 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 (2) cuotas del porcentaje no exento traerá aparejada la caducidad del beneficio otorgado.

DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EDILICIA

SEXTA: LOS PROPIETARIOS se comprometen a utilizar el monto de la exención que se otorgue, al mantenimiento y mejora de los edificios 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 de los inmuebles, a la fecha de la firma de este Convenio. La falta de cumplimiento de los trabajos destinados a la restauración, mantenimiento, conservación de los bienes declarados 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° 10.075 y de conformidad con la cláusula décima.

DE LA SOLICITUD DE USOS

SÉPTIMA: LOS PROPIETARIOS podrán solicitar para los chalets patrimoniales la admisión de actividades no contempladas en el distrito de pertenencia. LA MUNICIPALIDAD, en los términos del artículo 11° del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075), se reserva el derecho de evaluar los posibles alcances de dicha solicitud.

DE LA SEÑALIZACIÓN

OCTAVA: LA MUNICIPALIDAD dispondrá lo necesario para proceder a confeccionar el texto de la señalización del bien dispuesta por el artículo 16° del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) 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 LOS PROPIETARIOS 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 LOS PROPIETARIOS de las obligaciones asumidas en el presente, traerá aparejada la aplicación de las sanciones establecidas en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075 y sus modificatorias y concordantes), y la caducidad de los beneficios que se les hubieran otorgado.

DÉCIMA: 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.

DÉCIMOPRIMERA: 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 LOS PROPIETARIOS 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 Mar del Plata a losdías del mes de de dos mil

Corresponde al Expte. 1860-D-2024.

Anexo A
Acta de comprobación del estado del inmueble

NOMBRE: Chalet Vaia Po EXPEDIENTE N°: 90/A/1930	N° Ordenanza de Declaratoria: 10075	Referencia Planchetas/COT: A-27.
--	---	---

DIRECCIÓN	.....Gascón 1366.....	
NOMEN. CATASTRAL:	.....I-E-78b-3 y 4.....	DISTRITO: C3.....
CUENTA N°:	.....8116/2.....	
PROPIETARIO ORIGINAL:	.....Julio Alberto Aguirre.....	
PROPIETARIO ACTUAL:	.....Alejandro Gomez y Patricio Gerbi	
AÑO APROX.DE CONSTRUCCIÓN:	.....1930.....	
PROYECTISTA Y CONSTRUCTOR:	.....Alejandro Andriotti Romanin.....	
USO ORIGINAL:	.....Vivienda.....	
USO ACTUAL:	.....Sin Uso.....	



Componente	Bueno	Regular	Malo
Estructura	X		
Muros	X		
Cubierta y aleros		X	
Pisos y zócalos	X		
Revestim/ Revoques		X	
Instalaciones		X	
Carpinterías		X	
Pinturas	X		
Balcones	X		
Ornamentación	-		
Equipamiento	-		
Espacios exteriores		X	
Otros			

<p>FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN</p> <p>.....24/08/2023.....</p> <p>FIRMA Y ACLARACIÓN DEL PROPIETARIO:</p> <p>.....</p> <p>FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE</p> <p>.....</p>
--

Corresponde al Expte. 1860-D-2024.

Anexo A
Acta de comprobación del estado del inmueble

NOMBRE: Chalet de Felix Pachano EXPEDIENTE Nº: 284/P/1937	Nº Ordenanza de Declaratoria: 10075	Referencia Planchetas/COT: A-27
--	--	--

DIRECCIÓNGascón 1366.....
 NOMEN. CATASTRAL:I-E-78b-6..... DISTRITO: C3
 CUENTA Nº:8118/6.....
 PROPIETARIO ORIGINAL:Felix A. Pachano.....
 PROPIETARIO ACTUAL:Alejandro Gomez y Patricio Gerbi
 AÑO APROX.DE CONSTRUCCIÓN:1937.....
 PROYECTISTA Y CONSTRUCTOR:Septimio Polidoro y Gerardo Perriard
 USO ORIGINAL:Vivienda.....
 USO ACTUAL:Vivienda.....



Componente	Bueno	Regular	Malo
Estructura	X		
Muros	X		
Cubierta y aleros	X		
Pisos y zócalos	X		
Revestim/ Revoques	X		
Instalaciones	X		
Carpinterías	X		
Pinturas	X		
Balcones	X		
Ornamentación	-		
Equipamiento	-		
Espacios exteriores	X		
Otros			

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN
24/08/2023.....

FIRMA Y ACLARACIÓN DEL PROPIETARIO:

FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE
