

## Expediente: 1330-D-2021

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento, Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda, Presupuesto y Cuentas han considerado las presentes actuaciones y por mayoría de los votos emitidos, con abstenciones, 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”, al Señor César Adolfo Curi, CUIT n° 20-10.725.462-6 y a la firma IVAN S.A CUIT n° 30-57.116.820-7, a adoptar los indicadores urbanísticos que surgen de los planos de anteproyecto glosados de fs. 173 a 188 del Expediente N° 4662-2-1995 del Departamento Ejecutivo (Exp. 1330-D-2021 H.C.D.), en la propuesta de ampliación edilicia destinada a vivienda multifamiliar que involucra la preservación, puesta en valor y refuncionalización del inmueble: “Villa Titito” declarado de interés patrimonial por la mencionada norma, prevista a ejecutar en el inmueble sito en la calle Santiago del Estero n° 1299, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 95, Parcela 9, 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 por el artículo 1º de la presente, deberá:

1. Suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial que como Anexo I forma parte de la presente.
2. Incorporar el pertinente certificado de factibilidad de infraestructura sanitaria otorgado por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado.
3. 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 n° 10.075, modificada por la Ordenanza n° 19.660, en lo inherente a las intervenciones a realizar en el inmueble patrimonial en cuestión.

**Artículo 3º.-** NORMAS GENERALES: Cumplimentar los requisitos establecidos por el Código de Ordenamiento Territorial (COT) y en 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.-** El inmueble objeto de la autorización conferida por la presente deberá contar con sus aceras perfectamente transitables, ejecutadas de acuerdo al Reglamento General de Construcciones, revocados y pintados los muros y carpinterías exteriores, incluidos los medianeros propios, visibles desde el exterior. 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.-** La autorización otorgada se mantendrá vigente siempre que el permisionario dé 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 7º.**- 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 8º.**- Fíjese una contribución a modo de compensación urbanística por parte de los solicitantes de las obras a edificar en parcelas afectadas por la presente ordenanza, la cual se establecerá previo a la aprobación de planos y en consideración a las etapas del proyecto presentado.

La empresa deberá establecer, en acuerdo con el Departamento Ejecutivo, un plan que detalle las etapas en las que se llevará a cabo el proyecto, incluyendo el porcentaje de compensación que corresponda a cada una de ellas.

La misma será dirigida prioritariamente a la puesta en valor del “Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación”, en función al Anexo II que forma parte de la presente.

El monto de la compensación resultará de la valorización del 10% de los m<sup>2</sup> excedentes a lo reglamentario por distrito previo a la sanción de la presente ordenanza. El mismo no podrá ser inferior al valor que surja del informe que emitirá la Comisión Permanente de Tasaciones, el cual no podrá tener una antigüedad mayor a un (1) mes al momento de ejecutar la contribución para cada una de las etapas.

No podrán aprobarse planos ni avance de obra hasta tanto no se haya dado cumplimiento con la compensación acordada para la etapa anterior.

La Secretaría de Economía y Hacienda adoptará los recaudos pertinentes a efectos de introducir los ajustes necesarios en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva para incorporar la contribución.

El otorgamiento estipulado en el Artículo primero de la presente está supeditado al cumplimiento de esta compensación.

El Departamento Ejecutivo deberá informar al Honorable Concejo Deliberante las obras a realizar previo a la concreción de dicha compensación.

Cualquier incumplimiento a lo establecido en el presente Artículo hará caer la autorización otorgada en el Artículo 1º de la presente y por tanto el avance en obra dará lugar a las sanciones establecidas por incumplimiento a las normas vigentes previo a la sanción de la presente para la/s parcela/s en particular.

**Artículo 9º.**- PLAZOS: Las excepciones previstas en la presente quedan condicionadas al inicio de la ejecución de las obras por parte del desarrollador 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 10º.**- Comuníquese, etc.-

#### SALA DE COMISIONES

**Obras y Planeamiento, 4-7-2023**  
**Legislación, Interpretación, Reglamento, 31-7-2023**  
**Hacienda, Presupuesto y Cuentas, 8-8-2023**

**Reunión n° 12**  
**Reunión n° 14**  
**Reunión n° 14**

**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, DNI 16.156.529 con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen n° 1.627 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante "LA MUNICIPALIDAD" y el Señor César Adolfo Curi, DNI N° 10.725.462, con domicilio en la calle De María N° 4.550 piso 6° "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la firma "IVAN S.A.", CUIL N° 30-57116820-7 con domicilio en la calle San Martín N° 6.099 de la ciudad de Mar del Plata, en su carácter de titulares del dominio del inmueble sito en la calle Santiago del Estero N° 1.299 en esquina con la calle 3 de febrero, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 95, Parcela 9, de la ciudad de Mar del Plata, acreditando la misma mediante copia certificada por la Escribana María Mercedes Fernández Omaña de la escritura N° GAA19198689 al GAA 19198691 del 31 de julio de 2020, (expediente N° 4662-2-1995, fs.143/147); en adelante "LOS PROPIETARIOS", con domicilio legal en la calle San Martín N° 6099 de la ciudad de Mar del Plata, convienen en celebrar el presente CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL que se regirá por las siguientes cláusulas:

**Del Régimen de Preservación Patrimonial**

**PRIMERA:** LOS PROPIETARIOS declaran conocer y aceptar la Ordenanza N° 10.075 y sus modificatorias y reglamentarias, y se comprometen expresamente a preservar el buen estado de mantenimiento del inmueble denominado "Villa Titito", sito en la calle Santiago del Estero N° 1.299 en esquina con la calle 3 de febrero, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 95, Parcela 9 de la ciudad de Mar del Plata, objeto de este Convenio, declarado de "interés patrimonial" de conformidad con lo dispuesto por el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075 y concordantes), razón por la cual aceptan las restricciones y condiciones que establece su régimen normativo.

**SEGUNDA:** El inmueble 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 (Ordenanza N° 10.075 y concordantes), de conformidad a sus normas. Toda modificación a introducir en dicho inmueble deberá ser previamente autorizada por LA MUNICIPALIDAD, sin que su negativa genere derecho a reclamo alguno.

**De las Intervenciones Arquitectónicas**

**TERCERA:** LOS PROPIETARIOS se comprometen 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, deberán solicitar autorización para modificaciones o adiciones que alteren el carácter original del inmueble objeto de este convenio cuya finalidad sea revalorizarlo, refuncionalizarlo, restaurarlo, reciclarlo, asegurar su solidez, garantizar su estabilidad, o que mejoren la calidad del ambiente urbano, o para eliminar agregados no originales; como así también para cambios de uso e instalación de cartelera comercial, institucional o señalización. En todos los casos se deberá respetar el carácter original del inmueble o realizarse intervenciones que mejoren la calidad de la arquitectura y del ambiente, a juicio de la autoridad de aplicación de la Ordenanza N° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial). En este supuesto, LOS PROPIETARIOS serán eximidos del pago de la tasa por Servicios Técnicos de la Construcción por las obras a realizarse en el bien declarado de interés patrimonial. En caso de denegación LOS PROPIETARIOS renuncian 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 inmueble declarado de interés patrimonial. Ello teniendo en cuenta la función, categoría asignada, los diferentes niveles de intervención y grados de protección concordantes con la misma. 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.

### **De las gestiones municipales**

**CUARTA:** LA MUNICIPALIDAD se compromete, dentro de las competencias de sus áreas específicas, a otorgar asesoramiento y asistencia técnica a LOS PROPIETARIOS, en caso de que estos propongan efectuar modificaciones al inmueble objeto de este Convenio, que se encuadren en las intervenciones señaladas en la Cláusula Tercera. Asimismo, si LOS PROPIETARIOS así lo requirieran, LA MUNICIPALIDAD aportará, en la medida de sus posibilidades, los datos, información y todo otro elemento que resulte de utilidad a la gestión patrimonial globalmente considerada.

### **Del Registro Catastral Municipal**

**QUINTA:** LA MUNICIPALIDAD registrará en su catastro municipal y publicitará en los certificados de deuda que se expidan para actos de transmisión, modificación o constitución de derechos reales sobre el bien que refiere el presente Convenio así como en las boletas correspondientes al pago de la Tasa por Servicios Urbanos, que el inmueble objeto del presente Convenio se halla sometido al régimen del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075 y concordantes).

En caso de sufrir modificaciones la Ley N° 17.801, que hagan factible anotar el carácter del bien objeto del presente convenio, LOS PROPIETARIOS se comprometen a realizar las gestiones necesarias para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando a su cargo todos los gastos que ello demande (sellados, honorarios, etc.).

### **De la exención de la Tasa por Servicios Urbanos**

**SEXTA:** LA MUNICIPALIDAD podrá otorgar, de conformidad con lo normado por el artículo 18° del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) y la categoría "B", obtenida según los criterios establecidos en la reglamentación vigente en la materia, la exención parcial al pago de la Tasa de Servicios Urbanos inherente al inmueble patrimonial, una vez formalizado el presente convenio. Si 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, facultará a LA MUNICIPALIDAD a declarar, de pleno derecho y automáticamente, la pérdida de la totalidad de los beneficios de exención otorgados en la presente cláusula, reservándose el derecho de adoptar las medidas que la misma estime necesarias para su cancelación.

El porcentaje de exención que se otorgue guardará, durante todo el período de vigencia del presente Convenio, 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, conservación y perdurabilidad de los inmuebles.

### **Del mantenimiento y conservación edilicia**

**SÉPTIMA:** LOS PROPIETARIOS se comprometen a utilizar el monto de la exención de la cláusula anterior al mantenimiento y mejoras 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 adjunta, como Anexo A formando parte integrante del presente, el 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 al restauro, mantenimiento, conservación y preservación del bien declarado de interés patrimonial podrá traer aparejado la pérdida de los beneficios acordados por el presente.

#### **De la solicitud de usos**

**OCTAVA:** LOS PROPIETARIOS podrán solicitar la admisión de actividades comerciales no contempladas en el distrito de pertenencia del inmueble declarado de interés patrimonial. LA MUNICIPALIDAD, en los términos del artículo N° 11 del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10075), evaluará los posibles alcances de dicha solicitud y procurará establecer una relación equitativa entre la valoración y categorización del bien patrimonial, la compatibilidad y pertinencia del uso propuesto, el volumen de la actividad comercial y su impacto urbano.

#### **De la señalización**

**NOVENA:** LA MUNICIPALIDAD dispondrá lo necesario para proceder a la señalización establecida 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, observando las características físicas, dimensionales y materiales que se prevea con dicho propósito. Asimismo, LA MUNICIPALIDAD, concertará con LOS PROPIETARIOS, las formas de financiamiento de la señalización, como también su ubicación y localización definitiva.

#### **De las sanciones**

**DÉCIMA:** El incumplimiento total o parcial por parte de LOS PROPIETARIOS de las obligaciones asumidas en el presente, podrá traer aparejada la aplicación de las sanciones establecidas en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075 y concordantes), y se suspenderá la aplicación de la Cláusula Sexta de este Convenio.

#### **De la vigencia**

**DÉCIMO PRIMERA:** El presente Convenio tendrá carácter permanente mientras subsistan las disposiciones o normas que lo establecen.

**DÉCIMO SEGUNDA:** Para cualquier cuestión que se suscite referida a la interpretación o ejecución del presente las partes convienen en someterse a la competencia de los Juzgados del Fuero Contencioso Administrativo con asiento en el Departamento Judicial Mar del Plata, renunciando a cualquier otro fuero y jurisdicción que pudiere corresponderle, 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 los.....días del mes de.....de dos mil .....

Corresponde al Expte. 1330-D-2021.

**ANEXO A**  
**ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE**

NOMBRE: <b>“Villa Titito”</b> CATEGORIA: <b>“B”</b> EXP.Nº: <b>4662-2-1995</b>	N° Ordenanza de Declaratoria: <b>10.075</b>	Referencia Plancheta s/COT: <b><u>A194</u></b>
DIRECCIÓN: Santiago del Estero 1.299 NOMENCLATURA CATASTRAL: <b>Circunscripción I, Sección B, Manzana 95, parcela 9.</b> CUENTAS N°: PROPIETARIOS ORIGINALES PROPIETARIOS ACTUALES: <b>CURI Cesar Adolfo – IVAN S.A.</b> AÑO APROXIMADO .DE CONSTRUCCIÓN: 1888 PROYECTISTA / CONSTRUCTOR: USO ORIGINAL: <b>Residencial</b> USO ACTUAL: .....		



<i>Componente</i>	<b>Buen o</b>	Regular	Malo
Estructura			<b>X</b>
Muros			<b>X</b>
Cubierta y aleros			<b>X</b>
Pisos y zócalos			<b>X</b>
Revestim/ Revoques			<b>X</b>
Instalaciones			<b>X</b>
Carpinterías			<b>X</b>
Pinturas			<b>X</b>
Balcones			<b>X</b>
Ornamentación			<b>X</b>
Equipamiento			<b>X</b>
Espacios exteriores			<b>X</b>
Otros			

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN:  
 .....

FIRMA Y ACLARACIÓN DE LOS PROPIETARIOS:  
 .....

FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO  
 ACTUANTE:  
 .....

ANEXO II

Ubicación	Intervención Urbana	Detalle
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	ACCESO ESTACIÓN FERROAUTOMOTORA	Cruces accesibles, cruce bajo nivel Av. Jara como así también el Nodo de Ingreso sobre la Avda. Champagnat.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	DISTRIBUIDOR DE TRÁNSITO EN INTERSECCIÓN DE LAS CALLES CHILE Y 25 DE MAYO	El objetivo es reorganizar la circulación vial y facilitar las maniobras en esa zona. El diseño del distribuidor toma en cuenta el volumen de tráfico y las características de los autobuses que circularán hacia la Ferroautomotora. Esta intersección es especialmente importante para la alternativa B de diseño de accesos, ya que implica el cruce de los autobuses por la calle Chile.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCE PEATONAL TIPO 1: Sobre calles San Juan, Chile y Av. Jara.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCES PEATONALES TIPO 2: Bicisenda sobre la calle 9 de julio. Vereda Ferroautomotora.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCES PEATONALES TIPO 3: Bicisenda sobre la calle 9 de julio. Vereda Ferroautomotora.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCES PEATONALES TIPO 4: Cruce peatonal Av. Luro y la vía.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Parque Lineal de la estación	Vereda sobre Av. Luro Bicisenda y equipamiento público.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Bicisenda	Bicisenda sobre calle 9 de Julio. Vereda Ferroautomotora, buscando re funcionalizar la misma con la existente por medio de conexión entre ambas.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Veredas y Solados	En el predio del Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Iluminación	En el predio del Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación.