

Expediente: 1199-D-2023

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento y de Legislación, Interpretación, Reglamento han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad 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 Juan Pablo Reverter, en su carácter de presidente de UNKANNY RESIDENCES S.A., CUIT n° 30-71766579-8, a adoptar los usos de suelo e indicadores urbanísticos de ocupación y tejido que surgen de los planos de croquis preliminares agregados como archivos embebidos en el expediente digital n° 2023-00064207-MUNIMDP-DOT#SOPU, en la propuesta de ampliación edilicia, destinada a vivienda multifamiliar, condo-hotel, locales comerciales y oficinas, que involucra la preservación, puesta en valor y refuncionalización del inmueble: “Chalet de María y Manuel Peredo”, declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial), prevista ejecutar en el inmueble sito en la calle Bernardo de Irigoyen n° 2467/75, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 87a, Parcelas 3, 4b, 6a, 7 y 8 de la ciudad de Mar del Plata.

Artículo 2º.- Previo al inicio de las obras se deberá:

1. Suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial que como Anexo I forma parte de la presente.
2. Incorporar el pertinente certificado de prefactibilidad 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.
4. Presentar la Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.).
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 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. 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 7°.- 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 8°.- 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 m² 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 1° 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 las/s parcela/s en particular.

Artículo 9°.- 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 10°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE LA COMISIÓN

Obras y Planeamiento: 4-07-2023

Legislación, Interpretación, Reglamento: 17-07-2023

Reunión: 12

Reunión: 13

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 calle Hipólito Yrigoyen n° 1.627 de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD" por una parte y, por la otra, la firma "UNKANNY RESIDENCES S.A." CUIT n° 30-71766579-8, con domicilio legal en Avenida Luro n° 2634 de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, propietaria del inmueble declarado de "Interés Patrimonial" denominado "Chalet de María y Manuel Peredo" objeto de este Convenio, situado en la calle Bernardo de Irigoyen n° 2467/75, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 87A, Parcela 3, Cuenta ARM n° 9958/7, de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, de acuerdo a constancias obrantes en el Expediente EX-2023-00064207-MUNIMDP-DOT#SOPU, 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° 10.075, 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 acepta 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 autorizada 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 modificar las fachadas principales, espacios exteriores, cercos, rejas, ornamentos constructivos, veredas, arbolado. Asimismo, deberá 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 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° 10.075. 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 inmueble 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 que refiere el presente Convenio 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 (Ordenanza n° 10.075). Quedará a cargo de EL PROPIETARIO 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 con 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 de acuerdo a Planillas de Categorización y de cálculo de porcentual aplicable.

En el caso de que EL PROPIETARIO registrase deuda 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 (2) 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 adjunta, como Anexo A, 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 a la restauración, 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

SÉPTIMA: EL PROPIETARIO podrá 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 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 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, 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° 10.075 y sus modificatorias y concordantes), y la caducidad de los beneficios que se le hubieran otorgado.

DE LA VIGENCIA

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 108°, inciso 14, Ley Orgánica de las Municipalidades), renunciando a cualquier otro fuero, inclusive el federal, constituyendo a tal efecto domiciliado 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 Mar del Plata a los.....días del mes de.....de dos mil.....

ANEXO A
ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE

<p>NOMBRE: "Chalet de María y Manuel Peredo" Expediente N° 318-P-1941</p>	<p>N° Ordenanzas de Declaratoria: 10.075/19.660</p>
<p>DIRECCIÓN: Bernardo de Irigoyen N°2.467/75 NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección E, Manzana 87A, Parcela 3 CUENTA ARM N°: N° 9958/7 PROPIETARIOS ORIGINALES: María y Manuel Peredo PROPIETARIO ACTUAL: "UNKANNY RESIDENCES S.A." AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1941 Proyectista: Arquitecto Gabriel Barroso CONSTRUCTOR: Armando Spelanzón</p>	

Fotografía tomada en 2022



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

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN:

.....

FIRMA Y ACLARACIÓN DEL PROPIETARIO:

.....

FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE:

.....

Corresponde al Expte. 1199-D-2023.

ANEXO II

Ubicación	Intervención Urbana	Detalle
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	ACCESO ESTACIÓN FERROAUTOMOTORA	Cruces accesibles, cruce bajo nivel Avda. 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 Avda. 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 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 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 Avda. Luro y la vía.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Parque Lineal de la estación	Vereda sobre Avda. 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.