

Expediente: 1202-D-2025

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda, Presupuesto y Cuentas han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, con abstenciones, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Establécese, en el marco del Convenio nº 636/23 y su Anexo I nº 647/23 y lo estipulado por la Ordenanza nº 10.075 y sus concordantes (Código de Preservación Patrimonial), los parámetros de compensación urbanística y los indicadores especiales de ocupación y tejido de tres (3) inmuebles declarados de interés patrimonial a preservar denominados: “Chalet Rimaperi”, sito en la calle Falucho nº 2.302/30, en esquina con la calle Corrientes, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección D, Manzana 52a, Parcelas 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5k y 5m; “Villa Devoto”, sito en la calle Buenos Aires nº 2.275/85 en esquina con la calle Almirante Brown, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcela 8; y “Villa de Bary” sito en la calle Buenos Aires nº 2.247, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcelas 7 y 9; en los tres casos de la ciudad de Mar del Plata y propiedad de la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, C.U.I.T. N° 30-70721665-0.

Artículo 2º.- COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

Determinase, en el marco del Convenio de Preservación Patrimonial que forma parte de la presente como Anexo I, que el Propietario del bien patrimonial podrá transferir, donar, ceder o canjear a un tercero, hasta el setenta por ciento (70 %) de los excedentes de la superficie computable para el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y de la Densidad poblacional, incluyendo incrementos y estímulos que no superen en su conjunto en la/s parcelas receptora/s el máximo establecido por la Ley nº 8.912 (4,25 para vivienda y 5,10 para otros usos), descontadas las cuantías correspondientes a las construcciones existentes, incluso de aquellas que integren la parcela pero que no estén comprendidas en los alcances de la declaración patrimonial. El porcentual que no se traslade será retenido por el predio del bien patrimonial a efectos de no agotar su capacidad edilicia, y de disponer de espacio físico para futuras ampliaciones que sean factibles de autorizar y materializar.

El Propietario podrá indicar la/s parcela/s receptora/s de los indicadores de excedente a compensar sin plazo perentorio, es decir, sin límite de tiempo, en forma total o parcial a una o varias parcelas hasta agotar la compensación que le fuere otorgada.

Los terceros deberán solicitar al Departamento Ejecutivo, para su resolución por el Honorable Concejo Deliberante, el dictado de normas urbanísticas particulares para la parcela o las parcelas que resulten receptoras del excedente urbanístico de ocupación como consecuencia de la compensación prevista.

El 70 % del remanente de indicadores urbanísticos trasladable a la/s parcela/s receptora/s, son los consignados en el Anexo III (A, B y C) que forma parte de la presente y que arrojan por resultado lo siguiente:

Chalet Rimaperi: F.O.T.: 8.681,05 m² para uso residencial, 10.417,26 m² para otros usos y Densidad Poblacional: 348 habitantes.

Villa Devoto: F.O.T.: 3.123,75 m² para uso residencial, 3.748,50 m² para otros usos y Densidad Poblacional: 126 habitantes.

Villa de Bary: F.O.T.: 3.678,53 m² para uso residencial, 4.414,23 m² para otros usos y Densidad Poblacional: 148 habitantes.

La Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano a través de la Dirección General de Obras Privadas será la encargada de llevar registro de la utilización de dichos indicadores hasta agotar el total de sus posibilidades.

Artículo 3º.- APROBACIÓN

La Municipalidad se reserva el derecho de aprobar o rechazar total o parcialmente, cualquier aplicación de superficie compensable a trasladar descripta en el artículo 2º de la presente, a resultas de un estudio urbanístico que en particular la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano deberá practicar al momento en que el Propietario del bien patrimonial impulse administrativamente la transferencia de dicha superficie.

Artículo 4º.- DISTRITO

Desaféctase urbanísticamente del distrito Residencial uno (R1), y aféctase como distrito “Residencial uno de Preservación uno” (R1P1), el predio donde se implanta el inmueble patrimonial denominado “Chalet Rimaperi”, sito en la calle Falucho nº 2.302/30, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección D, Manzana 52a, Parcelas 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5k y 5m; y desaféctanse urbanísticamente del distrito Central uno “a” (C1a), y aféctanse como distrito “Central uno a Preservación uno” (C1aP1), los predios donde se implantan los inmuebles patrimoniales denominados “Villa Devoto” y “Villa de Bary”, ubicados en la calle Buenos Aires nº 2.275/85 y 2.247, identificados catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcela 8 y 7 y 9, respectivamente.

Artículo 5º.- INDICADORES

Fíjanse los nuevos indicadores urbanístico-patrimoniales de uso, ocupación y tejido, aplicables a los distritos de preservación patrimonial creados (R1P1 y C1aP1), a saber:

Residencial uno Patrimonial uno (R1P1):

Carácter

Zona destinada a la preservación del bien inmueble declarado de “Interés Patrimonial” denominado “Chalet Rimaperi”, incluido en el Anexo I de la Ordenanza nº 10.075 (Código de Preservación Patrimonial) y sus concordantes.

Uso del Suelo

Principal: actividades inherentes al PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

Secundarias: actividades complementarias y afines de la actividad principal, todas las admitidas en el distrito R1 y las que pudieran evaluarse favorablemente por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial en el marco de las Ordenanzas nº 10.075 y 19.660.

Delimitación

El bien está inserto en el polígono urbano conformado por las calles Falucho, Corrientes, Gascón y Santa Fe, de la ciudad de Mar del Plata.

Subdivisión

No está permitida.

Indicadores básicos Chalet Rimaperi:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: hasta 3.720,45 m²
- F.O.T. máximo otros usos: hasta 4.464,54 m²
- Densidad poblacional neta máxima: hasta 150 habitantes
- Incrementos: No se permite

Espacio urbano

El centro libre de manzana deberá estar parquizado y/o forestado respetando los componentes vegetales originales con valor patrimonial, a salvedad de las construcciones complementarias de la actividad a desarrollar.

La superficie ocupada por planta funcional a partir de la cota de parcela y hasta la altura máxima del plano límite, podrá distribuirse de acuerdo a las necesidades de proyecto, cumplimentando las condiciones reglamentarias de ventilación e iluminación de los locales prescriptas en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.).

Tipología edilicia

Se admitirán las tipologías edilicias entre medianeras, de semiperímetro y/o de perímetro libre, indistintamente del ancho parcelario, sujeto a la evaluación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial.

Disposiciones particulares

- Tejido urbano: Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T. que no se opongan a lo autorizado por la presente ordenanza.
- Plano límite: Quedará sujeto a la evaluación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial.
- Retiro lateral obligatorio en el caso de adoptar tipología edilicia de semiperímetro y/o de perímetro libre: Mínimo 3,15 metros a ejes divisorios, cuando tenga ambientes que iluminen y ventilen hacia dicho retiro.

Central uno “a” Patrimonial uno (C1aP1):

Carácter

Zona destinada a la preservación de los bienes inmuebles declarados de “Interés Patrimonial” denominados “Villa Devoto” y “Villa de Bary”, incluidos en el Anexo I de la Ordenanza nº 19.660 (Listado de Bienes declarados de “Interés Patrimonial”).

Uso del Suelo

Principal: actividades inherentes al PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES y a lo establecido en la Ordenanza nº 25.954.

Secundarias: actividades complementarias y afines de la actividad principal y todas las admitidas en el distrito R1 y las que pudieran evaluarse favorablemente por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial en el marco de las Ordenanzas nº 10.075 y 19.660.

Delimitación

El bien está inserto en el polígono urbano conformado por las calles Buenos Aires, Almirante Brown, Entre Ríos y Avenida Colón, de la ciudad de Mar del Plata.

Subdivisión

No está permitida.

Indicadores básicos Villa Devoto:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: hasta 1.338,75 m²
- F.O.T. máximo otros usos: hasta 1.606,50 m²
- Densidad poblacional neta máxima: hasta 54 habitantes
- Incrementos: No se permite

Indicadores básicos Villa De Bary:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: hasta 1.576,51 m²
- F.O.T. máximo otros usos: hasta 1.891,81 m²
- Densidad poblacional neta máxima: hasta 64 habitantes
- Incrementos: No se permite

Espacio urbano

Los espacios libres de las parcelas donde se implantan las villas deberán estar parquizados y/o forestados, a salvedad de las construcciones complementarias que se proyecten.

La superficie ocupada por planta funcional a partir de la cota de parcela y hasta la altura máxima del plano límite, podrá distribuirse de acuerdo a las necesidades de proyecto, cumplimentando las condiciones reglamentarias de ventilación e iluminación de los locales prescriptas en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.).

Tipología edilicia

Se admitirán las tipologías edilicias entre medianeras, de semiperímetro y/o de perímetro libre, sujeto a la evaluación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial.

Disposiciones particulares

- Tejido urbano: Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T. que no se opongan a lo autorizado por la presente ordenanza.
- Plano límite: Quedará sujeto a la evaluación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial.
- Retiro lateral obligatorio en el caso de adoptar tipología edilicia de semiperímetro y/o de perímetro libre: Mínimo 3,15 metros a ejes divisorios, cuando tenga ambientes que iluminen y ventilen hacia dicho retiro.

Artículo 6º.- INHIBICIÓN

El Propietario de los inmuebles patrimoniales “Chalet Rimaperi”, “Villa Devoto” y “Villa de Bary”, de conformidad con la compensación prevista en la presente ordenanza, queda definitivamente inhibido desde lo legal administrativo, de aplicar en la parcela emisora los indicadores transferidos a otra/s parcela/s, a partir de desafectar el bien de su actual inclusión urbanística en los distritos R1 y C1a y afectarlos como distritos R1P1 y C1aP1, para los que se fijaron nuevos indicadores urbanísticos de uso, ocupación y tejido.

Artículo 7º.- ESTÉTICA EDILICIA

- a) El lenguaje arquitectónico y las cualidades de integración en el “Chalet Rimaperi”, en la “Villa Devoto” y en la “Villa de Bary” quedarán sujetos a evaluación en el marco de las Ordenanzas n° 10.075 y 19.660 y del Proyecto Integral de Puesta en Valor del CEVA (Proyecto de Restauración y Refuncionalización). Dichas intervenciones deberán contar con la aprobación de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, tal lo establecido en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza n° 10.075).
- b) Componentes vegetales: Las construcciones que se propongan deberán asegurar la conservación de la totalidad de las especies vegetales existentes; el eventual retiro de las mismas tendrá que encontrarse debidamente fundado mediante informe de profesional competente, a la vez que aceptado por el área municipal pertinente. En todos los casos deberá de preverse su reemplazo.

Artículo 8º.- AMPLIACIÓN

La ampliación de la unidad de uso patrimonial (parcela) por anexión o unificación de otro predio adyacente, no implicará aumentar el rendimiento edilicio de dicha unidad; los premios y estímulos adicionales que pudieran generarse a partir de tal unificación, sólo serán de aplicación en la nueva parcela, y calculados exclusivamente respecto de la nueva unidad parcialia a anexar, es decir, prescindiendo de la superficie inherente al inmueble considerado en la presente Ordenanza. Sólo podrá ser de aplicación para el cálculo de la capacidad edilicia y poblacional el incremento de promoción adicional asimilable al distrito urbano de pertenencia, en tanto el mismo se mantenga en vigencia al momento de su presentación para aprobación del Departamento Ejecutivo, de conformidad a lo prescripto en el artículo 2º de la presente.

Artículo 9º.- USO DE SUELO

Se admitirán como actividades principales las inherentes al PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES y a lo establecido en la Ordenanza n° 25.954 particularmente para la “Villa Devoto” y la “Villa de Bary”.

Secundarias: actividades complementarias y afines de la actividad principal, según lo establecido en el artículo 5º de la presente y las que pudieran evaluarse favorablemente por

parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial en el marco de las Ordenanzas nº 10.075 y 19.660.

Artículo 10º.- NORMAS GENERALES

Serán de aplicación para los presentes casos todas aquellas normas contempladas en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.) que no se opongan a lo autorizado en el articulado precedente. También serán de aplicación las previsiones normativas de la Ordenanza nº 10.075 (Código de Preservación Patrimonial) y concordantes y las surgidas del Convenio Patrimonial adjunto como Anexo I.

Artículo 11º.- FORESTACIÓN

Deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza nº 9.784 (Código de Preservación Forestal) en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza nº 14.576. En el caso de “Villa Devoto” y “Villa de Bary”, las modificaciones, eliminación y/o incorporación de componentes vegetales, se evaluarán en el marco del Proyecto Paisajístico Integral del CEVA y del Proyecto de Puesta en Valor del conjunto. Asimismo, deberá contar con la evaluación y aprobación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, tal lo establece el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza nº 10.075).

En el caso del “Chalet Rimaperi”, las intervenciones en el jardín circundante serán objeto de evaluación y aprobación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, tal lo establece el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza nº 10.075).

Artículo 12º.- SUSCRIPCIÓN

Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial con el propietario actual de los inmuebles a preservar, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, que forma parte de la presente como Anexo I, acompañado por los Anexos II-A, II-B y II-C que constituyen las Actas de Comprobación del Estado de los Inmuebles, a fin de viabilizar y ejecutar eficientemente lo autorizado en la presente Ordenanza.

Artículo 13º.- INTERVENCIONES EDILICIAS

Las intervenciones en “Villa Devoto” y “Villa de Bary” quedarán sujetas a evaluación en el marco de las Ordenanzas nº 10.075 y 19.660 y del Proyecto Integral de Puesta en Valor del CEVA (Proyecto de Restauración y Refuncionalización). Dichas intervenciones deberán por consiguiente ser evaluadas en relación a dicho Proyecto Integral de Puesta en Valor del CEVA y contar con la aprobación de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, tal lo establecido en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza nº 10.075).

Las intervenciones en el “Chalet Rimaperi” serán evaluadas y aprobadas por la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, tal lo establecido en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza nº 10.075).

Artículo 14º.- DOCUMENTACIÓN DE OBRAS EXISTENTES

Se deberá regularizar la totalidad de las obras existentes ante la Dirección General de Obras Privadas.

Artículo 15º.- UNIFICACIÓN PARCELARIA

Se deberá presentar planos de unificación parcelaria aprobados por la autoridad provincial de ARBA, correspondiente a los inmuebles “Chalet Rimaperi” y “Villa de Bary”.

Artículo 16º.- SUSTITUCIÓN

Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectuar la pertinente sustitución de la plancheta urbanística intraejidal A19 del C.O.T., en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 17º.- REQUISITOS

Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto nº 818/96, modificado por Decreto nº 2.269/99.

Artículo 18º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento, 15-04-2025	Reunión nº 5
Legislación, Interpretación, Reglamento, 21-04-2025	Reunión nº 5
Hacienda, Presupuesto y Cuentas, 14-05-2025	Reunión nº 5

ANEXO I

CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Entre el Municipio del Partido de General Pueyrredon, C.U.I.T. Nº 30-99900681-3, con domicilio legal en calle Hipólito Yrigoyen nº 1.627 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante "LA MUNICIPALIDAD", (representada en este acto por el titular del Departamento Ejecutivo, Doctor Guillermo Tristán Montenegro, C.U.I.T. Nº 20-16156529-7), y el Señor....., DNI....., en su carácter de.....constituyendo domicilio en la calle..... de la ciudad de Mar del Plata, titular de dominio de los inmuebles denominados "Villa de Bary" ubicado en la calle Buenos Aires Nº 2247, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcelas 7 y 9, "Villa Devoto" ubicado en la calle Buenos Aires Nº 2275/85 esquina Almirante Brown, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcela 8 y "Chalet Rimaperi", ubicado en la calle Falucho Nº 2302/30 esquina Corrientes, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección D, Manzana 52a, Parcelas 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5k y 5m, en adelante "EL PROPIETARIO", convienen en celebrar el presente CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: DEL RÉGIMEN DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

EL PROPIETARIO declara conocer y aceptar la Ordenanza Nº 10.075, sus modificatorias y normas reglamentarias y se compromete 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 acepta las restricciones que impone su régimen normativo.

SEGUNDA: DISTRITO

Los bienes están insertos en el distrito urbanístico "Comercial 1 a" (C1a) y Residencial 1 (R1), los cuales serán reasignados urbanísticamente como C1aP1 y R1P1 respectivamente, razón por la que serán de aplicación las restricciones y demás condiciones que establezca el nuevo régimen normativo.

TERCERA: DE LAS INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS

El PROPIETARIO se compromete a preservar en buen estado de conservación los inmuebles, y a presentar oportunamente los proyectos de intervención de la índole que fuera, para su evaluación y aprobación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial (Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial). Estas intervenciones refieren a las posibles modificaciones de lo existente (en términos formales y morfológicos, compositivos, tecnológico-materiales), como fachadas internas y externas, cubiertas y elementos de la envolvente, espacios interiores, materialidad, espacios exteriores, cercos y elementos de líneas de bordes, sistema de ornamentación, veredas y/o arbolado, entre otras. Asimismo, las intervenciones también involucran posibles ampliaciones, cambios de uso, adaptaciones de infraestructura e instalaciones, modificaciones internas, incorporación de nuevos elementos (accesibilidad, cartelería, iluminación, señalización, etc.).

La finalidad del presente Convenio lleva implícito el objetivo de preservar, revalorizar, refuncionalizar, restaurar, mejorar la calidad del ambiente urbano de los bienes patrimoniales. 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 Nº 10.075. En este supuesto, EL PROPIETARIO será eximido del pago de los derechos de construcción por las obras a realizarse.

En caso de que las intervenciones impliquen ampliaciones de superficie, incremento de alturas, cambios en la materialidad, las mismas deberán ajustarse a lo establecido en los nuevos Distritos Urbanísticos creados, al Proyecto Integral de Puesta en Valor (Proyectos de

Restauración y Refuncionalización) y a la evaluación y aprobación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial.

En el caso de explotaciones comerciales y/o de servicios arrendados y/o cedidos a terceros dentro de los límites de los bienes inmuebles, las propiedades continuarán estando alcanzadas por los términos de este Convenio, y EL PROPIETARIO será responsable de su mantenimiento y conservación edilicia.

CUARTA: DEL REGISTRO CATASTRAL MUNICIPAL

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 del 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.

QUINTA: EXENCIÓN DE LA TASA POR SERVICIOS URBANOS

LA MUNICIPALIDAD se compromete a otorgar con carácter exclusivo, de conformidad a lo normado por el artículo 18º del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) y de conformidad con las categorías “A” y “B” obtenidas según los criterios establecidos en la reglamentación vigente en la materia, el Artículo 226, inciso 1, del Capítulo VI del Decreto Ley N° 6.769/58, Ley Orgánica de las Municipalidades, conforme la Ley Provincial N° 10.397 y el Artículo 2º de la Ordenanza General N° 288/1980, la exención del CIEN POR CIENTO (100%) al pago de tasas y derechos municipales, para los inmuebles “Villa Devoto”, “Villa de Bary” y “Chalet Rimaperi” una vez formalizado el presente Convenio.

SEXTA: COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

EL PROPIETARIO podrá solicitar a LA MUNICIPALIDAD, por escrito ante la Dirección General de Obras Privadas, la compensación de los indicadores urbanísticos de los inmuebles en otra/s parcela/s urbana/as, en concordancia con el cálculo técnico-urbanístico de la capacidad de edificación y ocupación de las parcelas.

EL PROPIETARIO podrá transferir, donar, ceder o canjear a un tercero, hasta el setenta por ciento (70 %) de los excedentes de la superficie computable para el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y de la Densidad poblacional, incluyendo incrementos y estímulos que no superen en su conjunto en la/s parcela/s receptora/s el máximo establecido por la Ley N° 8.912, descontadas las cuantías correspondientes a las construcciones existentes, incluso de aquellas que integren las parcelas pero que no estén comprendidas en los alcances de las declaratorias patrimoniales.

El porcentual que no se traslade será retenido por el bien patrimonial a efectos de no agotar su capacidad edilicia, y de disponer de espacio físico para futuras ampliaciones que sean factibles de autorizar y materializar.

EL PROPIETARIO podrá indicar la/s parcela/s receptora/s de los indicadores de excedente a compensar sin plazo perentorio, es decir, sin límite de tiempo, en forma total o parcial a una o varias parcelas hasta agotar la compensación que le fuere otorgada.

Los terceros deberán solicitar al Departamento Ejecutivo, para su resolución por el Honorable Concejo Deliberante, el dictado de normas urbanísticas particulares para la parcela o las parcelas que resulten receptoras del excedente urbanístico de ocupación como consecuencia de la compensación prevista.

SÉPTIMA: DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EDILICIA

EL PROPIETARIO se compromete 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 agregan, como Anexos II-A, II-B y II-C, las actas 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 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° 10.075 y de conformidad con la cláusula décima.

OCTAVA: DE LA SOLICITUD DE USOS

Se admitirán como actividades principales las inherentes al PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES y a lo establecido en la Ordenanza N° 25.954 particularmente para la “Villa Devoto” y la “Villa de Bary”.

Secundarias: actividades complementarias y afines de la actividad principal, todas las admitidas en los nuevos distritos R1P1 y C1aP1 y las que pudieran evaluarse favorablemente por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial en el marco de las Ordenanzas N° 10.075 y 19.660.

NOVENA: DE LA SEÑALIZACIÓN

LA MUNICIPALIDAD dispondrá lo necesario para proceder a la señalización dispuesta por el artículo 16º del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) en la que constará el número de las correspondientes declaratorias, 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.

DÉCIMA: GESTIONES MUNICIPALES

LA MUNICIPALIDAD se compromete, dentro de las competencias de sus áreas específicas a otorgar asesoramiento y asistencia técnica al PROPIETARIO, en caso de que éste proponga efectuar modificaciones a los inmuebles objeto del presente Convenio; asimismo, podrá aportarle, en la medida de sus posibilidades, toda la información que resulte de utilidad a la gestión patrimonial globalmente considerada.

DÉCIMOPRIMERA: RECLAMOS

En caso de que la solicitud para la ejecución de una intervención arquitectónica o la radicación de un uso de suelo propuesto fuera denegada, no habrá lugar a ningún tipo de reclamo, indemnización o resarcimiento económico hacia EL PROPIETARIO y/o su arrendatario y/o cessionario.

DÉCIMOSEGUNDA: DE LAS SANCIONES

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 hubiera otorgado.

DÉCIMOTERCERA: VIGENCIA

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 presentan los inmuebles objeto del mismo.

DÉCIMOCUARTA: JURISDICCIÓN

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 Mar del Plata a los.....días del mes de..... de dos mil.....

Corresponde al Expte 1202-D-2025.-

**OBRAS Y
PLANEAMIENTO
URBANO**
MAR DEL PLATA



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

NOMBRE: "Chalet RIMAPERI" EX-2024-00581354- -MUNIMDP- DTPPA#SOPU	Nº Ordenanza de Declaratoria: 10.075	Referencia Plancheta s/COT: Distrito R1 A19
DIRECCIÓN: Falucho N°2302 Esq. Corrientes NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección D, Manzana 52 a, Parcelas 5b-c-d-e-f-g-h-k-m CUENTA N°: 334272/5 PARTIDA: 045-304627 PROPIETARIOS ORIGINALES: Pedro de Miguel Saez AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1941 EXPEDIENTE DE CONSTRUCCIÓN: 221 / D / 1941 PROYECTISTA/CONSTRUCTOR: Arq. Luis Joaquín Moreno de Mesa. Const.: Pedro Antonio Salles USO ORIGINAL: Vivienda		
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2918m2 SUP. CUBIERTA/SEMICUBIERTA: OTRAS CONSTRUCCIONES: - TIPOLOGÍA EDILICIA: Semiperímetro libre CORRIENTE ARQUITECTÓNICA: Pintoresquismo de sesgo vasco		
USO ACTUAL: Suprema Corte de Justicia de la Prov. De Bs. As. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial. Archivo Departamental. Delegación Subsecretaría de Administración PROPIETARIO ACTUAL: Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As MAIL DE CONTACTO:		



Componente	Bueno	Regular	Malo
Estructura	x		
Muros	x		
Cubierta y aleros	x		
Pisos y zócalos	x		
Revestimientos	x		
Revoques	x		
Instalaciones	x		
Carpinterías	x		
Pinturas	x		
Balcones	x		
Ornamentación	x		
Equipamiento	x		
Espacios exteriores	x		

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN:

FIRMA Y ACLARACIÓN DE LOS PROPIETARIOS:

FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE:



**ANEXO - II B
ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE**

NOMBRE: "VILLA DEVOTO" EXP.Nº: EX-2024-00581354- - MUNIMDP-DTPPA/SOPU	Nº Ordenanza de Declaratoria: 10.075	Referencia Plancheta s/COT: Distrito C1 a A19
---	---	---

DIRECCIÓN: Buenos Aires N°2285 Esq. Alte. Brown
 NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcela 8
 CUENTA N°: 3682/7
 PARTIDA: 045-18550
 PROPIETARIOS ORIGINALES: Juana Gonzalez Escudero y Bartolomé Devoto
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1918
 EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION: 111/L/1918
 PROYECTISTA/CONSTRUCTOR: Arqs. Alejandro Bustillo y Luis Dates. Const.: Fernando Lemmi e hijo.
 USO ORIGINAL: Vivienda

SUPERFICIE DEL TERRENO: 1050m2
 SUP. CUBIERTA/SEMICUBIERTA:
 OTRAS CONSTRUCCIONES: -
 TIPOLOGÍA EDILICIA: Semiperímetro libre
 CORRIENTE ARQUITECTÓNICA: Pintoresquismo inglés con rasgos Tudor y Normando

USO ACTUAL:
 Departamento Judicial. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As.
 Cámara de Apelación y Garantías en lo Penal –Presidencia y Salas I, II y III.
 Instituto de Estudios Judiciales
 Generación de Espacios de Uso Público.
 PROPIETARIO ACTUAL: Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As



Componente	Bueno	Regular	Malo
Estructura	x		
Muros	x		
Cubierta y aleros		x	
Pisos y zócalos	x		
Revestimientos	x		
Revoques	x		
Instalaciones	x		
Carpinterías	x		
Pinturas		x	
Balcones	x		
Ornamentación	x		
Equipamiento	x		
Espacios exteriores	x		

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN:

FIRMA Y ACLARACIÓN DE LOS PROPIETARIOS:

FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE:



**ANEXO - II C
ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE**

NOMBRE: "VILLA DE BARY" EXP.Nº: EX-2024-00581354- - MUNIMDP-DTPPA/SOPU	Nº Ordenanza de Declaratoria: 10.075	Referencia Plancheta s/COT: Distrito C1 a A19
--	---	---

DIRECCIÓN: Buenos Aires N°2247 y Alte. Brown N°2147
 NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcelas 7 y 9
 CUENTA N°: 3581/0
 PARTIDA: 045-6148
 PROPIETARIOS ORIGINALES: Teodoro de Bary
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1908
 EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION: Legajo de construcción año 1908 y Exp. de ampliación 48/L/1919
 PROYECTISTA/CONSTRUCTOR: Arqs. William Harper. Const.: Fernando Lemmi e hijo
 USO ORIGINAL: Vivienda

SUPERFICIE DEL TERRENO: 1236.5m²
 SUP. CUBIERTA/SEMICUBIERTA:
 OTRAS CONSTRUCCIONES: -
 TIPOLOGÍA EDILICIA: Semiperímetro libre
 CORRIENTE ARQUITECTÓNICA: Pintoresquismo inglés con rasgos Reina Ana y Cottage Americano

USO ACTUAL:
 Departamento Judicial. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As.
 Cámara de Apelación y Garantías en lo Penal –Presidencia y Salas I, II y III.
 Instituto de Estudios Judiciales
 Generación de Espacios de Uso Público.
 PROPIETARIO ACTUAL: Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As



Componente	Bueno	Regular	Malo
Estructura	x		
Muros		x	
Cubierta y aleros		x	
Pisos y zócalos	x		
Revestimientos		x	
Revoques		x	
Instalaciones	x		
Carpinterías	x		
Pinturas		x	
Balcones	x		
Ornamentación	x		
Equipamiento	x		
Espacios exteriores	x		

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN:

.....

FIRMA Y ACLARACIÓN DE LOS PROPIETARIOS:

.....

FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE:

.....



ANEXO III-A
CONTROL TECNICO
COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

CHALET RIMAPERI

UBICACIÓN: Falucho 2.348 esquina con la calle Corrientes

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección D, Manzana 52a, Parcelas 5b,5c,5d,5e,5f,5g,5h,5k,5m.

SUPERFICIE PARCELA TOTAL: 2.918,00 m²

SUPERFICIE EXISTENTE CONSTRUIDA s/certificado información catastral: ---

-Parcelas 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g: 1.052,00 m²

-Parcelas 5h, 5k: 204,00 m²

Total sup construida: 1.256,00 m²

DISTRITO SEGÚN C.O.T.: Residencial Uno (R1)

INDICADORES BÁSICOS VIGENTES S/ ANEXO I ORDENANZA N° 25.113:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,6
- F.O.T. máximo uso residencial: 4,25
- F.O.T. máximo otros usos: 5,1
- Densidad poblacional neta máxima: 170 hab/ha (0,17 hab/m²)

CÁLCULO

Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. según la norma

F.O.S. del distrito R1	0,6
2.918,00 m ² sup del terreno x 0,6 =	1.750,80 m ²

Cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. residencial

F.O.T. del distrito R1	4,25
2.918,00 m ² sup del terreno x 4,25 =	12.401,50 m ²

F.O.T. otros usos

F.O.T. del distrito R1	5,10
2.918,00 m ² sup del terreno x 5,10 =	14.881,80 m ²

Cálculo de Densidad Poblacional Neta Máxima

Según la norma	
Dn del distrito R1	0.17 hab/m ²
2.918,00 m ² sup del terreno x 0,17 hab/m ² = 496	496 habitantes

Los porcentuales a utilizar con F.O.T. mixto no pueden superar en su sumatoria total, ya sea en el uso residencial y/o en otros usos el 100% del indicador de la parcela.

Indicadores Retenidos en F.O.T. USO MIXTO / Densidad

Valores retenidos en la parcela	
30% de F.O.T. para uso residencial ("A")	3.720,45 m ²
30 % de F.O.T. para otros usos ("B")	4.464,54 m ²
30% de Densidad neta máxima	150 hab

Del 30% de indicadores para otros usos la construcción existente representa el 8,44% del 30% retenido, es decir que retiene pendiente para utilizar el 21,56 % restante (3.208,52 m²)

Compensación Urbanística en F.O.T USO MIXTO/ Densidad

Valores transferibles a otra/s parcela/s receptora/s	
70 % de F.O.T. para uso residencial	8.681,05 m²
70 % de F.O.T. para otros usos	10.417,26 m²
70 % de la Densidad neta máxima	348 habitantes

NOTAS:

Atento que de los antecedentes de construcción no surge documentación suficiente para establecer superficie construida se toma a los efectos del presente la consignada en el Certificado de Información General emitido por el Departamento de Catastro Municipal.

Se considera la superficie existente con el destino "OTROS USOS", es decir el atribuible a la SCJPBA.



El inmueble afectado al distrito C1a, por imperio del Anexo I de la Ordenanza posee los indicadores máximos del Dec Ley 8912/77 con lo cual no es posible aplicar más incrementos.

Art. 3.2.2.2 del C.O.T.: F.O.T. USO MIXTO DE LA PARCELA:

"Se denomina uso mixto de la parcela, a la coexistencia en una parcela de dos o más usos permitidos. El F.O.T. en tales casos, resultará de considerar las proporciones de utilización del F.O.T. para cada uso; de tal modo que si se utiliza x % del F.O.T. establecido para el uso "A", sólo se podrá utilizar el (100-x) % del F.O.T. establecido para el uso "B"."

Mar del Plata, 14 de noviembre de 2024.-
SECRETARIA DE OBRAS Y PLANEMIENTO URBANO



ANEXO III-B
CONTROL TECNICO
COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

VILLA DEVOTO

UBICACIÓN: Buenos Aires 2.285 esquina con la calle Brown

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcela 8.

SUPERFICIE PARCELA: 1.050,00 m²

SUPERFICIE EXISTENTE CONSTRUIDA s/certificado información catastral:
1.578,00 m²

DISTRITO SEGÚN C.O.T.: Central Uno a (C1a)

INDICADORES BÁSICOS VIGENTES S/ ANEXO I ORDENANZA N° 25.113:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,6
- F.O.T. máximo uso residencial: 4,25
- F.O.T. máximo otros usos: 5,1
- Densidad poblacional neta máxima: 170 hab/ha (0,17 hab/m²)

CÁLCULO

Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. según la norma	
F.O.S. del distrito C1a	0,6
1.050,00 m ² sup del terreno x 0,6 =	630,00 m ²

Cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. residencial	
F.O.T. del distrito C1a	4,25
1.050,00 m ² sup del terreno x 4,25 =	4.462,50 m ²

F.O.T. otros usos	
F.O.T. del distrito C1a	5,10
1.050,00 m ² sup del terreno x 5,10 =	5.355,00 m ²

Cálculo de Densidad Poblacional Neta Máxima

Según la norma	
Dn del distrito C1a	0,17 hab/m ²
1.050,00 m ² sup del terreno x 0,17 hab/m ² = 178,50	180 habitantes

Los porcentuales a utilizar con F.O.T. mixto no pueden superar en su sumatoria total, ya sea en el uso residencial y/o en otros usos el 100% del indicador de la parcela.

Indicadores Retenidos en F.O.T. USO MIXTO / Densidad

Valores retenidos en la parcela	
30% de F.O.T. para uso residencial ("A")	1.338,75 m ²
30 % de F.O.T. para otros usos ("B")	1.606,50 m ²
30% de Densidad neta máxima	54 hab

Del 30% de indicadores para otros usos la construcción existente representa el 29,46% del 30% retenido, es decir que retiene pendiente para utilizar el 0,54 % restante (28,5 m²).

Compensación Urbanística en F.O.T USO MIXTO/ Densidad

Valores transferibles a otra/s parcela/s receptoras	
70 % de F.O.T. para uso residencial	3.123,75 m²
70 % de F.O.T. para otros usos	3.748,50 m²
70 % de la Densidad neta máxima	126 habitantes

NOTAS:

Atento que de los antecedentes de construcción no surge documentación suficiente para establecer superficie construida se toma a los efectos del presente la consignada en el Certificado de Información General emitido por el Departamento de Catastro Municipal.

Se considera la superficie existente con el destino "OTROS USOS", es decir el atribuible a la SCJPBA.

El inmueble afectado al distrito C1a, por imperio del Anexo I de la Ordenanza posee los indicadores máximos del Dec Ley 8912/77 con lo cual no es posible aplicar más incrementos.



Art. 3.2.2.2 del C.O.T.: F.O.T. USO MIXTO DE LA PARCELA:

"Se denomina uso mixto de la parcela, a la coexistencia en una parcela de dos o más usos permitidos. El F.O.T. en tales casos, resultará de considerar las proporciones de utilización del F.O.T. para cada uso; de tal modo que si se utiliza x % del F.O.T. establecido para el uso "A", sólo se podrá utilizar el (100-x) % del F.O.T. establecido para el uso "B"."

Mar del Plata, 14 de noviembre de 2024.-
SECRETARIA DE OBRAS Y PLANEMIENTO URBANO



ANEXO III-C
CONTROL TECNICO
COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

VILLA DE BARY

UBICACIÓN: Buenos Aires 2.247 entre la calle Brown y la Av. Colón

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción I, Sección C, Manzana 194, Parcelas 7 y 9.

SUPERFICIE PARCELA TOTAL: 1.236,48 m²

SUPERFICIE EXISTENTE CONSTRUIDA:

- Parcela 7 s/certificado información catastral : 758,00 m²
 - Parcela 9 s/ medición en plano de construcción: 403,50 M²
- Total sup construida: 1.161,50 m²

DISTRITO SEGÚN C.O.T.: Central Uno a (C1a)

INDICADORES BÁSICOS VIGENTES S/ ANEXO I ORDENANZA N° 25.113:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,6
- F.O.T. máximo uso residencial: 4,25
- F.O.T. máximo otros usos: 5,1
- Densidad poblacional neta máxima: 170 hab/ha (0,17 hab/m²)

CÁLCULO

Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. según la norma	
F.O.S. del distrito C1a	0,6
1236,48 m ² sup del terreno x 0,6 =	741,89 m ²

Cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. residencial	
F.O.T. del distrito C1a	4,25
1236,48 m ² sup del terreno x 4,25 =	5.255,04 m ²

F.O.T. otros usos	
F.O.T. del distrito C1a	5,10
1236,48 m ² sup del terreno x 5,10 =	6.306,05 m ²

Cálculo de Densidad Poblacional Neta Máxima

Según la norma	
Dn del distrito C1a	0.17 hab/m ²
1236,48 m ² sup del terreno x 0,17 hab/m ² = 210,20	212 habitantes

Los porcentuales a utilizar con F.O.T. mixto no pueden superar en su sumatoria total, ya sea en el uso residencial y/o en otros usos el 100% del indicador de la parcela.

Indicadores Retenidos en F.O.T. USO MIXTO / Densidad

Valores retenidos en la parcela	
30% de F.O.T. para uso residencial ("A")	1.576,51 m ²
30 % de F.O.T. para otros usos ("B")	1.891,81 m ²
30% de Densidad neta máxima	64 hab

Del 30% de indicadores para otros usos la construcción existente representa el 18,41% del 30% retenido, es decir que retiene pendiente para utilizar el 11,59 % restante.

Compensación Urbanística en F.O.T USO MIXTO/ Densidad

Valores transferibles a otra/s parcela/s receptora/s	
70 % de F.O.T. para uso residencial	3678,53 m²
70 % de F.O.T. para otros usos	4414,23 m²
70 % de la Densidad neta máxima	148 habitantes

NOTAS:

Atento que de los antecedentes de construcción no surge documentación suficiente para establecer superficie construida se toma a los efectos del presente la consignada en el Certificado de Información General emitido por el Departamento de Catastro Municipal.

Se considera la superficie existente con el destino "OTROS USOS", es decir el atribuible a la SCJPBA.

El inmueble afectado al distrito C1a, por imperio del Anexo I de la Ordenanza posee los indicadores máximos del Dec Ley 8912/77 con lo cual no es posible aplicar más incrementos.



Art. 3.2.2.2 del C.O.T.: F.O.T. USO MIXTO DE LA PARCELA:

"Se denomina uso mixto de la parcela, a la coexistencia en una parcela de dos o más usos permitidos. El F.O.T. en tales casos, resultará de considerar las proporciones de utilización del F.O.T. para cada uso; de tal modo que si se utiliza x % del F.O.T. establecido para el uso "A", sólo se podrá utilizar el (100-x) % del F.O.T. establecido para el uso "B"."

Mar del Plata, 14 de noviembre de 2024.-
SECRETARIA DE OBRAS Y PLANEMIENTO URBANO