

Expediente: 1865-D-2024

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda han considerado las presentes actuaciones y por 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 la Señora FLORENCIA MICONI, D.N.I. 32.383.159, en el carácter de presidente de FIDUCIARIA PAISAJES URBANOS MDP S.A., C.U.I.T N° 30-71778106-2, a adoptar los indicadores urbanísticos de ocupación y tejido que surgen de los planos de croquis preliminares agregados como archivos embebidos en el número de orden 4 del expediente digital EX-2024-00119425- -MUNIMDP-DOT#SOPU, en la propuesta destinada a vivienda multifamiliar que involucra la preservación, puesta en valor y refuncionalización del inmueble: “Chalet de María Frers de Mahn” declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial) y de dos inmuebles con valores patrimoniales (aún sin declarar), que forman parte de un conjunto del Ingeniero Alula Baldassarini, prevista ejecutar en la manzana delimitada por las calles Leandro N. Alem, Aristóbulo del Valle, Falucho y Gascón, en el predio conformado por los lotes identificados catastralmente como: Circunscripción I; Sección: E; Manzana 89a; Parcelas: 1a, 1c, 1k (1b y 1g), 2a, 2b, 2c, 3, 7f (7a, 7b, 7c, 7d y 1h) y 8 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 (O.S.S.E).
- 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 (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C) que no se opongan a las disposiciones del presente acto.

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.- Fijase 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 estará dirigida prioritariamente a la puesta en valor de la Rambla de Mar del Plata, en el sector delimitado por la prolongación de las calles San Martín y Alsina.

El Departamento Ejecutivo dispondrá, para el caso de no poder instrumentar con la Provincia de Buenos Aires la puesta en valor del mencionado espacio, la utilización de esa compensación en la forma que entienda necesario en obras de infraestructura y del espacio público del Partido de General Pueyrredon.

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 Legal, Técnica y de 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 7°.- 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 8°.- 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 9°.- Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto n° 818/96, modificado por el Decreto n° 2269/99.

Artículo 10°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento, 17-9-2024

Legislación, Interpretación, Reglamento, 23-9-2024

Hacienda Presupuesto y Cuentas, 24-09-2024

Reunión n° 23

Reunión n° 21

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, 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 la firma "FIDUCIARIA PAISAJES URBANOS MDP S.A." ("Fideicomiso Alem 2500") representada por Florencia Miconi, DNI 32.383.159, en su carácter de presidente del directorio de dicha sociedad, propietaria del inmueble objeto de este convenio ubicado en la calle Gascón N° 101, esquina Aristóbulo del Valle, identificada catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 89A, Parcela 7F de la ciudad de Mar del Plata, conforme constancias del expediente digital EX-2024-00119425- -MUNIMDP-DOT#SOPU, en adelante "LA PROPIETARIA", convienen en celebrar el presente CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL:

DEL RÉGIMEN DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

PRIMERA: LA PROPIETARIA declara conocer y aceptar las Ordenanzas n° 10.075 y n° 19.660, 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 deberá mantener en perfecto estado de conservación, tanto exterior como interior, todos los elementos originales del chalet patrimonial, se compromete a no realizar intervenciones exteriores en el chalet que no se correspondan con el carácter original del mismo o modificar los componentes de sus fachadas principales (frente y laterales) y cubiertas, espacios exteriores ajardinados, aljibe, cercos, veredas, entre otros elementos originales existentes. Si se plantearan intervenciones sobre el chalet, 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 el bien al que se refiere el presente Convenio así como en los recibos correspondientes al pago de las Tasas Municipales, que el mismo se halla sometido al régimen del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza n° 10.075). Quedará a cargo de LA PROPIETARIA 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 EL PROPIETARIO registre deudas con LA MUNICIPALIDAD, se compromete a su cancelación directa o mediante su acogimiento a un plan de pagos. La falta de pago de dos (2) cuotas continuas o tres (3) alternadas, previo dictamen de las dependencias con competencia específica, facultará a LA MUNICIPALIDAD a declarar, de pleno derecho y automáticamente, la pérdida de la totalidad del beneficio de exención que pudiese habersele otorgado reservándose el derecho de adoptar las medidas que la misma estime necesarias para su cancelación. El porcentaje de exención que se otorgue guardará relación proporcional con el grado de compatibilidad que se verifique entre las intervenciones arquitectónicas, los usos propuestos, el impacto urbano y los objetivos de preservación del inmueble, pudiéndose reajustar de conformidad con lo establecido en la reglamentación vigente. Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago de dos (2) cuotas del porcentaje no exento traerá aparejada la caducidad del beneficio otorgado.

DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EDILICIA

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

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 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. 1865-D-2024.

Anexo A

Acta de comprobación del estado del inmueble

NOMBRE: Residencia de María Frers de Mahn EX-2024-00119425--MUNIMDP-DOT#SOPU	Nº Ordenanza de Declaratoria: 10075	Referencia Planchetas/COT: A27
---	---	--

DIRECCIÓN:Gascón 101.....
NOMEN. CATASTRAL:I-E-89a-7F..... DISTRITO: R7.....
CUENTA Nº:9989/1.....
PROPIETARIO ORIGINAL:María Frers de Mahn.....
PROPIETARIO ACTUAL: FIDUCIARIA PAISAJES URBANOS MDP S.A
AÑO APROX.DE CONSTRUCCIÓN:1927.....
CONSTRUCTOR: Anselmo Gáspari.....
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		X	
Equipamiento	X		
Espacios exteriores		X	
Otros			

FECHA Y HORA DE LA INSPECCIÓN
.....28/05/2024.....
FIRMA Y ACLARACIÓN DEL PROPIETARIO:
.....
FIRMA Y ACLARACIÓN FUNCIONARIO ACTUANTE
.....