



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



**Mar del Plata**

Mar del Plata, 7 de Diciembre de 2005

**VISTO**, la Ordenanza N° 12.917 promulgada por el Decreto N° 2493/99, mediante la cual se creó una Autoridad de Aplicación, presidida por el Secretario de Obras y Planeamiento Urbano e integrada por representantes del Área de Cultura y la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, con el objeto de entender en la aplicación del Código de Preservación Patrimonial, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) tiene por objeto establecer las acciones de preservación y protección de los bienes muebles o inmuebles considerados componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental.

Que tales acciones implican, entre otras, acordar conjuntamente con los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial las pautas jurídicas, económicas, técnicas y las que fueren de utilidad, con el objeto de lograr una adecuada preservación de los mismos.

Que las pautas económicas suponen la promoción de medidas tributarias y financieras para quienes contribuyan a la preservación del patrimonio arquitectónico en el ámbito del Partido de General Pueyrredón, conforme establece el artículo 2º, inciso g) de la Ordenanza N° 10.075.

Que la experiencia recogida en el devenir de los últimos años respecto a la aplicación del Código de Preservación Patrimonial ha posibilitado identificar ciertas problemáticas que por su naturaleza, complejidad y especificidad requieren ser encauzadas mediante una eficaz gestión administrativa.

Que en consecuencia, resulta necesario, oportuno y conveniente reglamentar los artículos contenidos en el Código de Preservación Patrimonial, vinculados con las declaraciones de interés patrimonial, sus alcances y escala, con la promoción de uso del suelo y con la exención del pago de tasas y derechos municipales.

Que la Autoridad de Aplicación (Unidad de Gestión, Ordenanza N° 12.917) propicia mediante este acto reglamentar dicho compendio normativo.

Que las diferentes áreas municipales con incumbencia en tópicos complementarios afines a la problemática patrimonial, han efectuado las consideraciones, observaciones y aportes del caso.

Por ello y en uso de las atribuciones que le son propias,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL  
DECRETA**

### **CAPÍTULO I - ALCANCES DE LA DECLARATORIA**

**ARTÍCULO 1º.-** OBJETIVO DEL ALCANCE DE LA DECLARATORIA. Dispónese que en la declaratoria de los bienes componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental del Partido de General Pueyrredón se consigne clara y exhaustivamente, en cada uno de los casos, los alcances de la misma, teniendo en cuenta para ello los aspectos establecidos en el Artículo 4º del Código de Preservación Patrimonial, de acuerdo a su relevancia en los campos de interés: histórico-simbólico-social, artístico-arquitectónico y paisajístico-ambiental (Ordenanza N° 10.075, artículo.1º).

La definición del alcance de la declaratoria junto con la "categoría" obtenida de acuerdo al artículo 6º del presente decreto, tienen por objeto acotar cuáles son los elementos a tener en cuenta para



establecer el grado de protección que le corresponde al bien declarado y con ello orientar las intervenciones de obra y de uso a través de pautas que respeten las cualidades de originalidad y autenticidad del bien patrimonial, como también aquellas otras que, en caso de modificaciones o nuevas incorporaciones físicas o de uso, aseguren una armónica integración.

**ARTÍCULO 2º.- CRITERIOS PARA DEFINIR EL ALCANCE DE LA DECLARATORIA.** Para definir el alcance físico-material de la declaratoria serán tenidos en cuenta los siguientes aspectos:

- las características y valores de los elementos materiales que hacen a la identidad y reconocimiento del bien, tales como las cualidades de la parcela (considerando su superficie total o parcialmente), la vegetación, los parques o jardines, el equipamiento y el mobiliario de los espacios exteriores, la materialización de línea de borde, etc.
- el o los edificio/s teniendo en cuenta sus cualidades materiales (constructivas, estructurales, ornamentales, así como tipológicas, compositivas, formales y dimensionales).
- el grado de integración y armonía que pueda observarse entre la estructura original y las sucesivas incorporaciones que se hayan producido durante la historia del bien.

A efectos de establecer la aplicabilidad y admisibilidad de los beneficios y el gradiente porcentual en el caso de exenciones tributarias que emanan de la Ordenanza N° 10.075, serán atendidos los aspectos que sobre el alcance de la declaratoria se definen en el presente Decreto.

En el caso de las declaratorias que se hayan producido sobre sectores o fragmentos de edificios (recovas, fachadas, arcos, murales, etc.), la Autoridad de Aplicación definirá el alcance de la aplicabilidad de los beneficios previstos en la Ordenanza N° 10.075, sin perjuicio de hacer hincapié en que las acciones de protección puedan recaer sobre la parte expresamente declarada.

## **CAPÍTULO II - REGISTRO CATASTRAL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 3º.-** 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 declarado de interés patrimonial (artículo 14º - Ordenanza N° 10.075), 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. Ambos contendrán un texto que diga: "INMUEBLE DE INTERÉS PATRIMONIAL".

Quedará a cargo del propietario del bien patrimonial el pago de todos los gastos que demande la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble prevista en el artículo 14º de la Ordenanza N° 10.075.

## **CAPITULO III - AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 4º. ATRIBUCIONES.** La Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial será la encargada de dictaminar acerca de:

- la viabilidad de las iniciativas de declaración de bienes de interés patrimonial,
- la precisión del alcance de la declaratoria,
- la categorización de los bienes declarados de interés patrimonial y la definición del grado de protección correspondiente,
- la no categorización de los bienes declarados,
- la desafectación del bien de su carácter patrimonial,
- los contenidos de los Convenios de Preservación Patrimonial a suscribir con los propietarios,
- la promoción de usos de suelo,
- la exención en el pago de tasas y derechos municipales,
- las propuestas de intervención arquitectónica,
- el control y seguimiento del cumplimiento del Convenio de Preservación Patrimonial y de la normativa aplicable (Ordenanza N° 10.075, modificatorias y su Decreto Reglamentario).
- la señalización de bienes declarados de interés patrimonial,
- la solicitud de dictámenes previos cuando así lo estime menester de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza N° 10.075 y/o sus modificatorias.
- el relevamiento y control de los bienes de interés patrimonial e informe de los resultados a través del Área de Preservación del Patrimonio.



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



**Mar del Plata**

Asimismo, cuando la naturaleza y complejidad de los temas así lo requieran, a su exclusivo criterio, la Unidad de Gestión convocará a la "Comisión Honoraria de Preservación Patrimonial" (artículo 20º, Ordenanza N° 10.075).

La enumeración no es taxativa, siendo comprensiva además de todas aquellas atribuciones que emanan de la aplicación de la Ordenanza N° 10.075 y sus modificatorias.

**ARTÍCULO 5º. - VARIABLES DE DESAFECTACIÓN.** La desafectación del bien de su carácter patrimonial, se efectuará por ordenanza previo dictamen de la Autoridad de Aplicación, conforme las previsiones del artículo 5º de la Ordenanza N° 10.075, verificando lo siguiente:

- Daño material, total o parcial producido por siniestro o accidente comprobable que haya desnaturalizado absolutamente los valores del bien y que, en consecuencia, sea imposible restablecer su integridad sin afectar la autenticidad u originalidad.
- Incorporaciones de usos, materiales o espacios no autorizados, que hayan producido las mismas consecuencias que en la circunstancia anterior. En este caso, resultarán de aplicación las cláusulas punitivas y sanciones previstas en la Ordenanza N° 10.075 y la pérdida de toda prerrogativa emanada de la misma.
- Cuando del análisis del valor "intrínseco" del bien declarado, no surjan elementos suficientes para sostener la declaratoria en relación con el entorno en el cual se inserta. Dado el caso y de acuerdo a los criterios de valoración previstos en el Anexo I del presente Decreto, la Autoridad de Aplicación evaluará:
  - .si el bien declarado posee relevancia suficiente (artístico-arquitectónica, histórico-simbólica) para garantizar su protección en distritos comerciales o residenciales de media o alta densidad, con alto potencial edificable.
  - .si se verificaran singularidades asociadas a acontecimientos históricos relevantes o a valores anecdóticos locales; o que la obra sea de un proyectista o constructor de reconocida trayectoria, o bien que sus cualidades artísticas, tecnológicas, etc. resulten indiscutibles, insustituibles y paradigmáticas.
  - .si realmente la presencia del inmueble constituye un aporte valorable a la calidad ambiental del lugar que influya en la imagen estética-paisajística, en los hábitos visuales y en la memoria colectiva del barrio.

## **CAPÍTULO IV - CATEGORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 6º.- FINALIDAD DE LA CATEGORIZACIÓN.** Con el objeto de determinar la categorización de los bienes de interés patrimonial se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el Anexo I (Planilla de Categorización) del presente Decreto.

La obtención de la Categoría contribuirá a definir el grado de protección y determinar con ello la viabilidad de las intervenciones propuestas (físicas y/o funcionales) sobre dichos bienes.

La Autoridad de Aplicación podrá modificar la categoría asignada, aumentando o disminuyendo la misma al evaluar las intervenciones arquitectónicas que afecten al bien. También queda a criterio exclusivo de la Autoridad de Aplicación, no categorizar al bien si éste no reúne los porcentajes mínimos establecidos en el Anexo I.

## **CAPITULO V - BENEFICIOS**

**ARTÍCULO 7º.- DEFINICIÓN Y OBJETIVO DE LOS BENEFICIOS.** Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial, podrán requerir el acogimiento a los beneficios que emanan del Código de Preservación Patrimonial, Ordenanza N° 10.075. Dichos beneficios tienen por finalidad alentar a través de pautas y medidas jurídicas, económicas y técnicas, la adecuada conservación del bien.

La Municipalidad podrá aceptar total o parcialmente los requerimientos del caso o rechazarlos, valiéndose para ello de los informes técnicos preparatorios que estime necesarios previo a la toma de decisión. El rechazo de una iniciativa no originará a los propietarios derecho a reclamo alguno en concepto de indemnización ni compensación de ninguna naturaleza.

El otorgamiento de los beneficios estará supeditado a la suscripción previa del Convenio de Preservación Patrimonial, en los supuestos así previstos en la Ordenanza N° 10.075.



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

**La falta de cumplimiento a las obligaciones contenidas en dicho Convenio traerá aparejada la caducidad de los beneficios otorgados, como así también la aplicación de las cláusulas punitivas y sanciones previstas en el Código de Preservación Patrimonial o las que resulten aplicables.**

La admisión de otros usos no contemplados en el distrito de pertenencia, aplicables a un bien de interés patrimonial, será considerada pormenorizadamente en sus alcances por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 7.1º.-** EXENCION DE TASAS Y DERECHOS VARIOS. El porcentaje de exención en el pago de tasas y derechos municipales a los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial (previa suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial) dependerá de la Categoría obtenida según lo prevé el presente, en su Anexo I.

La exención será a solicitud de parte, quien previa suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial acompañará la documentación que se requiera a tal fin. El porcentaje de exención obtenido se aplicará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º del presente Decreto. La exención comenzará a regir a partir de la fecha del acto administrativo que resuelve su otorgamiento.

Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago de dos cuotas del porcentaje no exento traerá aparejada la caducidad del beneficio otorgado.

En el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de propiedad horizontal, el beneficio alcanzará a cada una de las unidades funcionales en que se subdivide.

En caso de bienes públicos calificados por ley nacional o provincial la exención operará de pleno derecho con ajuste a la norma de aplicación.

**ARTÍCULO 7.2º.-** EXENCIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial, que prevean intervenciones sobre su bien, cuya finalidad sea revalorizarlo, refuncionalizarlo, reciclarlo, restaurarlo, asegurar su solidez o garantizar su estabilidad, gozarán de la exención de los derechos de construcción, siempre que tales intervenciones no alteren las principales características que le otorgan al bien su valor patrimonial.

En caso de que las intervenciones impliquen ampliaciones de superficie, incremento de alturas, cambios en la materialidad y otras acciones de naturaleza semejante, las mismas deberán mantener una adecuada integración con las características originales y/o adquiridas del bien declarado de interés patrimonial; ello teniendo en cuenta la categoría asignada y el grado de protección concordante con la misma.

Toda propuesta de intervención arquitectónica, sea de conservación -preventiva- o de restauración -para restituir o restablecer- o bien que impliquen operatorias indicadas en el párrafo anterior, deberán ser autorizadas por la Municipalidad, previa evaluación y aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial como condición para el goce del beneficio de exención de los derechos de construcción.

## **CAPITULO VI - INTERVENCIONES EN BIENES PATRIMONIALES**

**ARTÍCULO 8º.-** DOCUMENTACIÓN REQUERIDA. Para el análisis y aprobación de las propuestas de intervenciones en bienes declarados de interés patrimonial, el propietario (apoderado o profesional interviniente) deberá presentar ante la Dirección de Obras Privadas, Área Preservación del Patrimonio, la siguiente documentación:

- Planos de planta, cortes, vistas y/o croquis que expresen claramente el tipo de intervención, utilizando "colores convencionales" previstos en el Reglamento General de Construcciones (ampliación, modificaciones internas, recambios de piezas, etc.)
- Referencia en planos de materiales a utilizar y materialidad existente.
- Memoria descriptiva detallando materiales, productos, técnicas, tecnologías y procedimientos a utilizar, describiendo procesos de restauración de sistemas constructivos, ornamentales, procesos de consolidación estructural, etc.
- Todo otro elemento gráfico, fotográfico o escrito, que comunique con claridad la propuesta de intervención y permita su adecuada evaluación.



Toda la documentación citada deberá observar los requisitos previstos para la presentación de legajos de obras en el Código de Ordenamiento Territorial y en el Reglamento General de Construcciones.

## **CAPITULO VII - CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

**ARTÍCULO 9º.-** CARACTERÍSTICAS DEL CONVENIO. El acuerdo entre los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial y la Municipalidad de General Pueyrredón, sobre aspectos emanados del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza Nº 10.075), se formalizará a través de un Convenio de Preservación Patrimonial, en el que se formularán conjuntamente las pautas jurídicas, económicas, técnicas y las que fueren de utilidad, con el objeto de lograr una adecuada preservación de los bienes.

Los lineamientos establecidos en el Anexo II del presente, constituyen los contenidos globales de este Convenio. Las cláusulas definitivas surgirán de la concertación entre propietario y Municipio para, de manera consensuada, lograr dicho objetivo.

A los efectos de facilitar el control del cumplimiento de las cláusulas del Convenio relacionadas con aspectos de mantenimiento y conservación edilicia se incluirá en cada uno de ellos un anexo conformado por un "Acta de comprobación del estado constructivo del inmueble" a la fecha de suscripción. La falta de cumplimiento de los trabajos destinados a la restauración, conservación y mantenimiento del bien declarado de interés patrimonial traerá aparejado la pérdida total o parcial de los beneficios acordados en el Convenio de Preservación Patrimonial respectivo, como así también la aplicación de las cláusulas punitivas y sanciones previstas.

**ARTÍCULO 10º.-** REQUISITOS PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL. Para la suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial, el propietario (o apoderado) deberá presentar ante la Dirección de Obras Privadas, Área Preservación del Patrimonio, la siguiente documentación:

- En caso que la propietaria sea una persona física deberá acompañar:
  - Nota que exprese su conformidad en suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial con la Municipalidad de General Pueyrredón.
  - Regularización tributaria ante la Municipalidad de General Pueyrredón.
  - Copia certificada de la escritura del inmueble declarado.
  - Certificado de dominio del inmueble declarado y Certificado de anotaciones personales, vigentes al momento de la firma de convenio.
  
- En caso que la propietaria sea una persona jurídica, deberá acompañar:
  - Copia certificada de los Estatutos Sociales de la persona jurídica de que se trate;
  - Copia certificada del acta de reunión en la que se hubiera resuelto la distribución de cargos y la designación de integrantes y representantes,
  - Certificado de anotaciones personales de la persona jurídica,
  - Certificado de anotaciones personales de sus representantes legales,
  - Acta Asamblearia de la que surja la adhesión de la sociedad a la Ordenanza Nº 10.075 y el facultamiento a su representante legal a suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial aquí tratado,
  - De existir facultamiento especial, presentación de un acta notarial, donde se explicita la autorización a suscribir el Convenio en los términos de la Ordenanza Nº 10.075,
  - Regularización tributaria ante la Municipalidad de General Pueyrredón.
  
- En caso que el bien se encuentre bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se deberá acompañar:
  - Copia certificada del acta de asamblea con las mayorías exigidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración, de la que surja la voluntad del consorcio de suscribir el convenio,
  - Copia certificada del acta de Asamblea de designación del administrador,
  - Copia certificada del Reglamento de Copropiedad y Administración.

**ARTÍCULO 11º.-** ESTADO TRIBUTARIO DEL PROPIETARIO DEL BIEN DECLARADO DE INTERÉS PATRIMONIAL. Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial que manifiesten la voluntad de suscribir un Convenio de Preservación Patrimonial con la Municipalidad de General Pueyrredón (requisito para acceder a los beneficios tributarios) y registraren deudas con la



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



**Mar del Plata**

Comuna deberán cancelarla, como condición previa a la firma del mismo o, en su defecto, formalizar un convenio de regularización para su pago de conformidad con las disposiciones de las Ordenanzas Impositivas y Fiscales.

En el caso de bienes bajo el Régimen de Propiedad Horizontal declarados de interés patrimonial, en los que se registrasen deudas con la Comuna, de uno o más copropietarios, deberán regularizar su situación tributaria en forma unánime previo a la instrumentación del citado Convenio de Preservación Patrimonial, a los fines del otorgamiento del beneficio, o en su defecto, formalizar un régimen de regularización para su pago.

La falta de pago de dos (2) cuotas continuas o tres (3) alternadas de dicho plan de pagos, traerá aparejada la pérdida total o parcial de los beneficios que se contemplan en el respectivo Convenio de Preservación Patrimonial, pudiendo adoptar la Comuna las medidas pertinentes que se estimen necesarias para su cancelación y aplicar las cláusulas punitivas y sanciones previstas.

**ARTÍCULO 12º.- SEÑALIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES.** Los bienes declarados de interés patrimonial serán identificados, a través de un sistema de señalización especialmente diseñado, con el propósito de su reconocimiento y valoración por parte de la comunidad. Asimismo dicha señalización podrá integrar programas o proyectos de difusión y educación y/o formar parte de posibles circuitos turísticos-culturales.

En el elemento de identificación constará la denominación del bien patrimonial (si es que la tuviere), la antigüedad, el número de ordenanza de declaratoria y todo otro dato que la Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial considere de interés.

Las características del diseño (forma, dimensiones, composición, materialidad y gráfica) serán pautadas y evaluadas oportunamente por la Municipalidad.

La Municipalidad concertará con los propietarios de los bienes declarados la localización del elemento de señalización, como así también, los medios de solventar los costos que ello demande. No serán admitidas como modalidades de financiamiento aquellas que impliquen una actividad publicitaria y/o promocional que afecten negativamente los valores patrimoniales del bien.

## **CAPITULO VIII – SITUACIÓN JURÍDICO-DOMINIAL DE LOS BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL**

**ARTÍCULO 13º.-** Los bienes que se encuentran bajo la administración, uso y goce de la Municipalidad de General Pueyrredón, declarados de interés patrimonial, que resultaren sujetos al régimen jurídico de concesión o modalidades administrativas análogas, se registrarán según las Ordenanzas, Pliegos de Bases y Condiciones y Contratos de Concesión específicos en aquellos aspectos vinculados al cumplimiento del pago de tasas, derechos y toda obligación contraída con la Municipalidad.

Las intervenciones que involucren modificaciones físicas, materiales, etc. que puedan proponerse en tales bienes, como así también la incorporación de usos y actividades no contempladas en los Pliegos de Bases y Condiciones y Contratos de Concesión, deberán contar con la aprobación concurrente de la Autoridad de Aplicación en materia patrimonial y del órgano de aplicación competente en su administración, control y fiscalización del cumplimiento del contrato.

En caso de bienes declarados de interés patrimonial de dominio municipal se deberá dar intervención a la Autoridad de Aplicación para que dictamine acerca de la procedencia de las intervenciones arquitectónicas (físicas, espaciales, cambios de usos, etc).

## **CAPITULO IX - DECLARATORIAS NACIONALES Y PROVINCIALES**

**ARTÍCULO 14º.-** Los bienes inmuebles públicos y privados que fueran calificados por una norma nacional o provincial como monumento, lugar histórico o equivalente, se registrarán por el respectivo instrumento de calificación, sin perjuicio de la acción concurrente, que a los fines del resguardo de dichos bienes estuviera determinada o se determinare en el futuro a través de convenios entre la Municipalidad de General Pueyrredón y los restantes niveles gubernamentales de decisión y de lo dispuesto por el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza Nº 10.075 y sus modificatorias).



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



**Mar del Plata**

## **CAPITULO X- DISPOSICION TRANSITORIA**

**ARTÍCULO 15º.-** La Autoridad de Aplicación determinará en los expedientes en trámite, según su estado, la aplicación de la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 16º.** Derógase el Decreto N° 1711/95.

**ARTÍCULO 17º.-** El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Obras y Planeamiento Urbano, el Señor Presidente del Ente Municipal de Turismo y el Señor Secretario de Economía y Hacienda.

**ARTÍCULO 18º.-** Regístrese, dese al Boletín Municipal y a los fines de su notificación y demás efectos intervenga la Dirección de Obras Privadas.