



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*

*Departamento Deliberativo*

Expediente D.E.: 111-4-09

Expediente H.C.D.: 1189-D-10

Nº de registro: O-13979

Fecha de sanción: 03-03-10

Fecha de promulgación: 10-03-10

Decreto de promulgación: 550

## **ORDENANZA N° 19660**

**Artículo 1º.-** Sustitúyese el artículo 5º de la Ordenanza n° 10.075 por el siguiente:

**“Artículo 5º.-** La declaración de interés patrimonial de los bienes se realizará a través de ordenanza, previa conformidad expresa del propietario y dictamen de la autoridad de aplicación, Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, teniendo en cuenta los informes técnicos de las áreas competentes en la materia. La desafectación de la declaración de interés patrimonial de los bienes, podrá ser formulada por la autoridad de aplicación, cuando se verifiquen las circunstancias que la justifiquen. En caso de que la desafectación sea planteada por el propietario deberá fundamentarla debida y expresamente para su evaluación. En cualquier caso, dicha desafectación deberá realizarse a través de ordenanza. Los bienes que a la entrada en vigencia de la presente estuvieran ya declarados de interés patrimonial, quedarán sujetos a esta con sus efectos y alcances.

Los bienes inmuebles declarados de interés patrimonial se clasificarán en Categorías Patrimoniales A, B y C. Dentro de la Categoría C se clasificarán en Subcategorías Patrimoniales C1, C2, C3, C4, C5 y C6 de conformidad con el método establecido en el Anexo II de la presente. La categorización de los inmuebles contará con la evaluación por parte de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial. Los grados de protección se fijarán de acuerdo a las categorías y subcategorías patrimoniales previstas y conforme a los parámetros establecidos en el citado método.”

**Artículo 2º.-** Sustitúyese el Anexo I “Listado de Bienes declarados de interés patrimonial” de la Ordenanza n° 10.075 por el que forma parte de la presente, en el cual se incorpora a cada inmueble la identificación de su Categoría Patrimonial (A, B y C) y se dan de baja los siguientes inmuebles:

- Inmueble sito en la calle Falucho n° 1290 / Güemes 2416/18 (el cual figura en el Anexo I de la Ordenanza 10.075 como Falucho 1200 – vereda par), cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección E, Manzana 79a, Parcela 1 (demolido).
- Inmueble sito en la calle Güemes n° 2349/45 (el cual figura en el Anexo I de la Ordenanza n° 10.075 como Güemes 2300 – vereda impar), cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección C, Manzana 217, Parcela 9 (demolido).

- Inmueble sito en la calle 9 de Julio n° 4875, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI, Sección C, Manzana 211, Parcela 17 (demolido).
- “Estancia Las Dos Marías”, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción IV, Sección DD, Manzana 83, Parcela 2 (demolido).
- Inmueble sito en la calle A. Brown n° 1322, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección C, Manzana 217, Parcela 5a (incorporado por error involuntario).
- Inmueble sito en la calle Güemes n° 2357 (el cual figura en el Anexo I de la Ordenanza n° 10.075 como Güemes 2300 – vereda impar), cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección C, Manzana 217, Parcela 11 (incorporado por error involuntario).

**Artículo 3°.-** Incorpórase como Anexo II a la Ordenanza n° 10.075 el documento denominado “Pautas de Implementación del Código de Preservación Patrimonial y Método de Categorización de Bienes Patrimoniales”, que como Anexo II forma parte de la presente.

**Artículo 4°.-** Incorpórase como Anexo III a la Ordenanza n° 10.075 el Listado de Bienes Declarados de Interés Patrimonial Categoría C clasificado en Sub – Categorías, que como Anexo III forma parte de la presente.

**Artículo 5°.-** Modifícase el artículo 3° de la Ordenanza n° 10.075, que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Artículo 3°.-** La aplicación de la presente ordenanza quedará a cargo de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, la cual será presidida por el Secretario de Planeamiento Urbano e integrada por representantes de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la Secretaría de Cultura y el Ente Municipal de Turismo. La Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial convocará, cuando la naturaleza de los temas así lo requiera, a otras áreas municipales y/o a la Comisión Honoraria Asesora de Preservación Patrimonial prevista por la presente.”

**Artículo 6°.-** Incorpórase al artículo 24° de la Ordenanza n° 10.075, listado de “Disposiciones Varias”, las Ordenanzas n° 15793 y n° 17949 (Bed & Breakfast).

**Artículo 7°.-** Abrógase la Ordenanza n° 15.728 y el Decreto n° 1063/03 y toda otra norma que se contraponga a los contenidos de la presente.

**Artículo 8°.-** Comuníquese, etc.-

**Dicándilo Artime**

**Castorina Pulti**

**ANEXO I**

**LISTADO DE BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL**

## **1. EDIFICIOS DECLARADOS PUNTUALMENTE**

Nº Ordenanza y Antecedente	de Designación del bien declarado	Dirección (calle y número)	Nomenclatura Catastral				Categoría
Circ.	Sec.	Manz.	Parc.				

10.075	Chalet de Enrique Pueyrredon	1º Junta 238 / 272	VI	D	317 D	2	C
9.564/ 10.075	Gruta de Lourdes / Hogar de ancianos	12 de Octubre 4050 / Magallanes 4050	VI	H	16 C	1	C
8.342/ 10.075	Escuela Provincial N° 1	25 de Mayo 2751	I	B	105	4	B
9.564/ 10.075	Chalet	3 de Febrero 2524 / 30	I	B	101	4	C
10.075	Residencia Larco y Jáuregui	3 de Febrero 2538	I	B	101	3	B
9.564/ 10.075	Casa caseros de Santa Cecilia	3 de Febrero 2544 / 6	I	B	101	2	C
10.075	Casa	3 de Febrero 3243 / 7	I	A	30	13 a	C
9.564/ 10.075	Edificio	9 de Julio 2403 / 15	I	B	102	14 e	C
9.564/ 10.075	Edificio Punta Iglesias	9 de Julio 2443	I	B	102	14 f	C
9.564/ 10.075	Chalet	9 de Julio 2457	I	B	102	15	C
9.564/ 10.075	Chalet	9 de Julio 2465 / 73	I	B	102	16	C
9.564/ 10.075	Villa Tatti	9 de Julio 2512	I	B	107	5	C
10.075	Ex - Hotel Laurat-Bak	9 de Julio 2717 / San Luis 1385	I	B	99	10	C
9.564/ 10.075	Conjunto: Chalets vascos apareados de Santiago Baqué y Felipe Gottheil de Luca	Aristóbulo del Valle 2821	I	E	119 A	6	C
9.564/ 10.075	Conjunto: Chalets vascos apareados de Santiago Baqué y Felipe Gottheil de Luca	Garay 105	I	E	119 A	5	C
10.075	Chalet Solymar	Aristóbulo del Valle 2884 / 86	I	E	119 B	20	C
9.564/ 10.075	Golf Club Mar del Plata (chalet principal)	Aristóbulo del Valle 3940	VI	D	340 D	1	A
9.564/ 10.075	Casillas de Madera y canchas del Golf Club Mar del Plata	Almafuerte, Alem, Av. Juan B. Justo, Boulevard Marítimo	VI	D	346	1a	A
9.564/ 10.075	Chalet Maitagarre	Alberti 102 esquina Aristóbulo del Valle	I	E	109 A	6	C
9.564/ 10.075	Villa Álzaga Unzué	Alberti 543 / 7	I	E	86 C	1	B
18.390/10.075	Villa Valentina	Alberti 1311	I	E	78 B	12	C
10.075	Chalet de María G. de Grisetti	Alberti 1446	I	E	99 A	2	C
8.342/ 10.075	Estación Sur del Ferrocarril Sud (actual Terminal de Ómnibus)	Alberti 1600	I	E	97 A / 97 B	1	B
13.254	Sala de máquinas de la Cooperativa Electricidad	Alberti 3600 esquina XX de Septiembre	I	D	55 A	1	C
10.075	Villa Luján	Alberti 65 / 99 esquina Aristóbulo del Valle	I	E	91 B	19	B
10.075	Chalet Ave María	Alem 2469 / 99 Gascón 229	I	E	87 B	9 b	B
9.564/ 10.075	Chalet de Luis Ezcurra	Alem 2427 / esquina Bvard. Marítimo P. P.	I	E	87 B	5 c	B

		Ramos					
10.075	Chalet de Josefa Julia Colmegna de Bottino - "Pretty Nook"	Alem 2528 - Gascón 178 / 144	I	E	91 A	1d - e, 6 a-f	C
9.564/ 10.075	Chalet de Jacinto Peralta Ramos	Alem 2886	I	E	119 A	12 a	C
10.075	Chalet de Machinandiarena	Alem 3723 - Quintana 234	VI	D	325 D	3 c	C
9.564/ 10.075	Capilla Divino Rostro	Almafuerte 1671 esquina Sarmiento	VI	D	333 H	1	B
9.564/ 10.075	Cementerio de la Loma	Almafuerte, Alem, Paso y Urquiza	VI	D	345	1	C
10.075	Chalet de María Laura Spinetto de Pini	Alsina 3487 / 1º Junta 1513	VI	D	312 A	10 a, 11, 12, 13	C
10.075	Chalet de Aberg Cobo	Alsina 2326	I	C	216	14	C
14.524	Almacén Condal	Alsina 2798	I	E	99 B	19	C
10.075	Villa Kelmis (Chateau Frontenac)	Alvear 2010	I	C	179	1 a	C
9.564/ 10.075	Villa Blaquier	Alvear 2102 / 32	I	C	190	1	B
9.564/ 10.075	Casilla de madera	Alvear 2149	I	C	189	2	C
9.564/ 10.075	Villa Pérès	Alvear 2390 / Falucho 1167	I	C	219	16	B
10.075	Chalet de María Teresa E. de Ocantos	Aristóbulo del Valle 3601	VI	D	326 A	3	C
Decreto N° 667/86/ 10.075	Villa Normandy	Av. Colón 1090 / Viamonte 2216	I	C	205	1	A
10.075	Chalet de Joaquín A. Pérez Peña	Av. Colón 1114 esquina Viamonte	I	C	204	5	C
9.564/ 10.075	Cochera de Zamboni	Av. Colón 1152	I	C	204	4 d	C
9.055/ 10.075	Villa Ortíz Basualdo	Av. Colón 1159	I	C	190	9	A
10.075	Chalet Leo	Av. Colón 1585 / 99	I	C	186	8	C
10.075							
Ordenanza desafectación N° 13.254	Sucursal ACA	Av. Colón 2450	I	B	159	1	-
10.075	Chalet	Av. Colón 2598 esquina Córdoba	I	B	158	1 a	C
10.075	Chalet Su-Nurache	Av. Colón 2705 / 15	I	B	150	15	C
10.075	Chalet	Av. Colón 2719 / 27	I	B	150	16	C
10.075	Chalet Crelia	Av. Colón 2731 / 7	I	B	150	17	C
10.075	Chalet	Av. Colón 3091 / 5	I	A	77	22	C
9.564/ 10.075	Ex – Asistencia Pública (Centro de Salud N° 1)	Av. Colón 3294	I	A	80	1a	C
10.075	Chalet	Av. Colón 889/891 / Paunero 2178	I	C	193	6 y 7	C
10.075	Chalet Napenay	Av. Colón 922	I	C	206	5	C
10.075	Ex – Residencia del Dr. Pedro Groppo	Av. Colón 938 / 966	I	C	206	3 a	C
10.075	Villa Chichú	Av. Colón 970	I	C	206	2	B
10.075	Casa racionalista	Av. Colón 992 / Mendoza 2212	I	C	206	1	C
9.564/ 10.075	Ex – Tienda Blanco y Negro	Av. Independencia 1702 esquina San Martín	I	A	56	1	C
9.564/ 10.075	Cine Teatro Opera	Av. Independencia 1641	I	A	50	7	B
13.254	Finca	Av. Independencia 1267	I	A	30	10	C
9.564/ 10.075	Patronato de la Infancia e Iglesia San Carlos Borromeo	Av. J. B. Justo 2000/100 e/ Echeverría y Galicia	VI	H	4 A	1	B
9.564	Iglesia Nueva Pompeya	Av. Libertad 4007 / 45 / 85	VI	C	203 D	1	B
9.564/ 10.075	Chalet de Fiorito	Av. Libertad 3293	I	A	17	16	B
10.075	Casa morisca	Av. Libertad 3459	I	D	11 B	18	C

9.564/ 10.075	Correo Central	Av. Luro 2490	I	B	118	1	A
9.564/ 10.075	Banco de Londres	Av. Luro 3201 esquina Av. Independencia	I	A	45	12	C
8.342/ 10.075	Estación Norte del Ferrocarril Sud	Av. Luro 4599	VI	C	217		B
9.564/ 10.075	Chalet	Ayacucho 3115 / 19 esquina Catamarca	I	A	8	7	C
<del>13.254</del> Ordenanza desafectación N° 14.401	<del>Casa</del>	<del>Balcarce 3154</del>	<del>I</del>	<del>A</del>	<del>26</del>	<del>4</del>	<del>-</del>
9.564/ 10.075	Chalet La Pérgola	Balcarce 2901 / H. Yrigoyen 1093	I	A	23	11	C
9.564/ 10.075	Chalet del Sr. Pérez Alem	Balcarce 2902 / H. Yrigoyen 1149	I	A	28	7	C
9.564/ 10.075	Chalet El Soldado	Belgrano 2740 / San Luis 1937	I	B	136	4 a -b-c, 5 a, 7a-b-c	C
9.564/ 10.075	Edificio	Belgrano 2790 / Mitre 1900/36	I	B	136	1	C
9.564/ 10.075	Villa Rocca	Belgrano 3647	I	D	27 B	6	C
9.564/ 10.075	Barrio obrero de Elisa Alvear de Bosch	Bermejo 235	VI	H	9 H	3 a	C
10.075	Chalet San José	Bernardo de Irigoyen 2400 esquina Bvard. Marítimo P. P. Ramos	I	E	87 A	1	C
16.740	Villa Luisa	Bernardo de Irigoyen 2963	I	E	124	12	C
10.075	Chalet Muñiz	Bolívar 924	I	C	192	2	C
10.075	Chalet de Alberto Williams (Villa Ricardo)	Bolívar 1051 / 53	I	C	180	8	C
9.564/ 10.075	Chalet de Juan Carlos Morixe	Bolívar 1052	I	C	191	2	C
10.075	Chalet de Manuela Valdivia de García	Bolívar 1275 /87 esquina Güemes	I	C	178	1x	C
<del>13.254</del> Ordenanza desafectación N° 15.694	<del>Casa de los caseros de la ex Villa María (incluyendo muro que sostiene la reja y la vereda de piedra MDP)</del>	<del>Bolívar 2201</del>	<del>I</del>	<del>B</del>	<del>148</del>	<del>4</del>	<del>-</del>
9.564/ 10.075	Capilla Stella Maris e Instituto Stella Maris (edificio histórico)	Brown 1074	I	C	220	1 a	A
9.564/ 10.075	Villa Mayón	Brown 1154	I	C	219	1 b	C
9.564/ 10.075	Villa Oscar Carreras	Brown 1222	I	C	218	4	B
9.564/ 10.075	Villa Devoto	Buenos Aires 2275 / 85	I	C	194	8	A
10.075	Chalet de Tur (2)	Buenos Aires 1965 / 7	I	C	172	9	C
9.564/ 10.075	Chalet de Teodoro de Bary	Buenos Aires 2247	I	C	194	7	B
10.075	Cocheras de Villa Devoto	Buenos Aires 2755	I	E	92 B	11	C
13.254	Chalet Villa Mariam	Catamarca 671	I	A	8	6	C
9.564/ 10.075	Muelle Club de Pesca	Bvard. Marítimo P. P. Ramos y proyección Av. Luro	-	-	-	-	A
10.075	Chalet Esperanza	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1351	I	B	95	3	C
10.075	Chalet San Patricio	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1365 / 69 / 73	I	B	95	4	C
10.075	Casa	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1535	I	B	97	2 a	C
10.075	Chalet Mar y Mar	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1617 / 25	I	B	103	6	C

13254	Chalet	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1641	I	B	103	8	C
8.016/ 10.075	Rambla y edificios del Casino y Hotel Provincial	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 2200 / 2400	-	-	-	-	A
10.075	Hotel Hermitage	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 2627 / 39	I	C	185	2 b	C
<del>10.075</del> Ordenanza desafectación Nº 13.832	<del>Chalet de José Scitún</del>	<del>Bvard. Marítimo P. P. Ramos 3151 / 61</del>	<del>I</del>	<del>E</del>	<del>174</del>	<del>4</del>	<del>-</del>
10.075	Chalet de Helvecia Huber de Roesli	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 3449/ Paunero 2136	I	C	193	1	B
10.075	Chalet Lita-Mami	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 3487 / Av. Colón 867	I	C	193	5	C
10.075	Chalet de Roque Suárez	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 3515 / Av. Colón 846	I	C	207	3	C
10.075	Conjunto Hotel Playa Chica	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 4741 entre Rawson y Alberti	I	E	109 B	1a-b-c-d-e	C
10.075	Chalet de Alberto Mitau	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 4943 / 49	I	E	119 B	8	B
9.564/ 10.075	Villa Surula	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 4953	I	E	119 B	9	B
9.564/ 10.075	Chalet de Mario Castagnino	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 4961 esquina Castelli	I	E	119 B	10	C
13.254	Chalet	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 541	I	A	5	4	C
9.564/ 10.075	Edificio Terraza Palace	Bvard. Marítimo P. P. Ramos 5659	VI	D	318 D	2 m	B
<del>9.564/ 10.075</del> Ordenanza desafectación Nº16.888	<del>Casa Espósito</del>	<del>Bvard. Marítimo P. P. Ramos 5907</del>	<del>VI</del>	<del>D</del>	<del>340 B</del>	<del>5</del>	<del>-</del>
13.254	Casa	Bvard. Marítimo P. P. Ramos esquina Av. Libertad	I	B	89	1	C
9.564/ 10.075	Villa Concepción	Chacabuco 3874	VI	C	204 B	1g	C
10.075	Cine Embasador	Córdoba 1671	I	B	116	13	C
10.075	Casa Criolla de Benito Carrasco	Córdoba 1231 esquina 11 de septiembre	I	B	94	5	C
9.564/ 10.075	Capilla Santa Cecilia	Córdoba 1310	I	B	101	1	A
17.688	Ex - Chalet de Ernesto Bartolucci	Córdoba 1461	I	B	106	9	C
10.075	Chalet	Córdoba 2228	I	B	158	1d	C
13.254	Sala de máquinas de la ex empresa de Agua y Energía	Córdoba esquina Alberti	I	D	49 B	11	C
9.564/ 10.075	Ex - Hotel Majestic	Diagonal Alberdi 2424 / Santa Fe 1500	I	B	113	4 a 4 d	C
9.564/ 10.075	Casa Gazzolo	Diagonal Alberdi 2593/9	I	B	107	13	C
10.075	Ex - Oficina Eseba	Diagonal Pueyrredon 2959 esquina Belgrano	I	A	63 B	1	C
9.564/ 10.075	Iglesia San Pablo - Obra Don Bosco	Don Bosco 1885/Rivadavia 4818	VI	C	228 B	1	B
10.075	Chalet de Alberto Berisso	Entre Ríos 2499 esquina Gascón	I	D	53 A	4 a-f	C
9.564/ 10.075	Casa Criolla de Carlos	Entre Ríos 3601	VI	D	309 L	3 a, 7, 9	B

		Unzué				b, 10 a		
10.075	Ordenanza desafectación N° 11.924	Chalet Ciancaglioni	Falucho 2702 y San Luis 2421	I	D	48 A	7a	-
9.564/ 10.075		La Huchette	Falucho 712 / 20	I	E	84 A	7	C
10.075		El Retiro	Falucho 726 / 38	I	E	84 A	6	C
9.564/ 10.075		Chalet de Próspero Llantada	Falucho 871 / 69	I	C	222	14	C
9.564/ 10.075		Chalet Lusitania	Falucho 1416	I	E	77 A	5a	C
15.729		Ex - Chalet de A. Muzzio	Falucho 1458	I	E	77 A	3	C
9.564/ 10.075		Chalet de Clemente Lococo	Falucho 1502 / 34 esquina Alsina	I	E	76 A	5	B
9.564/10.075/18696/		Fachadas de Villa Carmen	Falucho 2175	I	C	209	8 b	C
9.564/ 10.075		Chalet Rimaperi (Los Gobelinos)	Falucho 2302 esquina Corrientes	I	D	52 A	5b -c-d-e-f-g-h-k-m	B
9.564/ 10.075		Chalet	Falucho 2406 esquina Santa Fe	I	D	51 A	8	C
10.075		Chalet	Falucho 2407	I	B	164	6	C
10.075		Chalet Stantien	Falucho 3002 / La Rioja 2421 / 19	I	D	45 A	6 d	C
9.055/ 10.075		Torre de Agua	Falucho 993 esquina Mendoza	I	C	221	10	A
9.564/ 10.075		Chalet de Baldassarini	Falucho 2802 esquina Sarmiento	I	E	76 A	1 a	B
10.075		Quinta El soldado	Falucho y 244	VI	A	69	3	C
15.693	Ordenanza desafectación N° 17.985	de "Villa García Uriburu"	Frenguelli N° 5.585	H	Rural		261, 264, 265	-
9.564/ 10.075		Casa Maudit	Funes 3250 esquina Roca	VI	C	262 I	1 a	C
10.075		Almacén El Cometa	Funes 1401 esquina 9 de Julio	VI	C	219 A	1 c-b	C
10.075		Chalet de Alberto Lodieu y lotes conexos	Garay 149 e / Alem y A. del Valle	I	E	113 A	10 a 13	C
9.564/ 10.075		Villa Santa Paula	Garay 1802	VI	D	280 B	4	B
10.075		Conjunto Hotel Explanada	Garay 21	I	E	113 B	2	C
10.075		Las Casuarinas	Garay 2426 / 28	VI	D	277 B	6 a	C
9.564/ 10.075		Quinta de Fresco	Garay 4450	VI	C	252 B	5 a	C
10.075		Chalet de María Frers de Mahn	Gascón 101 esquina A. del Valle	I	E	89 A	7 A	C
10.075		Chalet Vaia Po	Gascón 1366	I	E	78 B	3, 4	C
10.075		Chalet de Marcelino Ugarte	Gascón 2250 / 58	I	D	53 B	3a y 4	C
9.564/ 10.075		Residencia Aluminé	Gascón 27	I	E	89 B	4b-6	B
9.564/ 10.075		Ex - Lavadero Francés	Gascón 3488 / 96 esquina España	I	D	42 B	1 a	C
Ordenanza desafectación N° 13.254		Casas de Virasoro	Gascón y Tucumán (3 casas)	-	-	-	-	-
9.564/ 10.075		Chalet de Magnasco	Güemes 2308 / Brown 1290	I	C	218	1	B
9.564/ 10.075		Villa Tur (1)	Güemes 2342	I	C	218	17 a	B
10.075		Chalet de Umberto Gherza	Güemes 2367	I	C	217	12	C
9.564/ 10.075		Chalet de Esteban Riglos	Güemes 2417 / Falucho 1334	I	E	78 A	3	B
10.075		Chalet de Richard Hall	Güemes 2557 / 71	I	E	78 B	10	C
8.342/ 10.075		Palacio Municipal	H. Yrigoyen 1627 / 37	I	A	53	3	A

9.564/ 10.075	Teatro Colón y Club Español	H. Yrigoyen 1661	I	A	53	4	B
9.564/ 10.075	Ex - Almacén López	H. Yrigoyen 1806 esquina Rivadavia	I	B	128	1	B
9.564/ 10.075	Chalet	H. Yrigoyen 2011 esquina Moreno	I	A	73	8	C
21564	Villa Ida	H. Irigoyen 1177	I	A	28	10	
9.564/ 10.075	Ex - Hotel Alemán Instituto Nacional de Epidemiología (INE)	Ituzaingó 3520 esquina España	I	D	6 A	1	B
10.075	Chalets Pantano Vizcaíno	Jujuy 140 / B. Marítimo 117	VI	B	183 B	1 a	C
8.342 / 10.075	Asilo Saturnino N. Unzué	Jujuy 77	VI	B	182 I	1	A
9.564/ 10.075	Las Brisas	La Rioja 1320 esquina 3 de Febrero	I	A	38	1	C
9.564/ 10.075	Casa del Obispo	La Rioja 1107 / Balcarce 3028	I	A	27	7	C
10.075	Casa	La Rioja 1208	I	A	33	1 a	C
9.055/ 10.075	Villa Mitre	Lamadrid 3870	VI	D	333 C	1	A
Ordenanza desafectación Nº 13.254	Casa de Chauvin (de calle a calle)	Larrea y H. Yrigoyen - Rioja	-	-	-	-	-
9.564/ 10.075	Oficinas de la Constructora del Puerto	M. de Hoz 429	VI	H	18 E	1 c	C
9.564/ 10.075	Usina 9 de Julio	M. de Hoz 800	VI	H	Chacra 27	1 a	C
9.564/ 10.075	Quinta del Salvador	M. Sastre 445 y Juan A. Peña	VI	B	160 M	1	B
10.486	Casa Bruzzone	María Curie 6193	VI	A	3 S	4 a, 16 a	C
10.075	Chalet de Luis Minvielle II	Matheu 1631 esquina Sarmiento	VI	D	319 H	5	A
9.055/ 10.075	Villa Victoria	Matheu 1851	VI	D	319 F	1	A
9.564/ 10.075	Iglesia San José, Colegio J. M. Estrada e Instituto Industrial Pablo Tavelli - Obra Don Orión	Matheu 3349 / Quintana 3350	VI	D	306 G	1	C
8941/ 10.075	Casa del Arroyo (Casa del Puente)	Matheu-Saavedra-Funes-Guido	VI	C	266 fracc.1A	11 a, 11 b, 11 c, 11 d y 12	A
10.075	Chalet	Mendoza 2038 / B. Marítimo 3319	I	C	181	1 a	C
9.564/ 10.075	La Virreynita	Mendoza 3841	VI	D	335 B	10 11	C
(Ley Provincial Nº 13.625)	Escuela de Enseñanza Media Nº22 y 24 (Ex - Colegio Nacional Mariano Moreno)	Mitre entre Gascón y Alberti	I	D	47B	4	C
9.564/ 10.075	El Bungalow	Mitre 3165 / 3187 / San Lorenzo 2827	VI	D	288 D	13 13 b	B
9.564/ 10.075	Chalet de Pedro Méndez (Residencia Harilaos de Olmos)	Moreno 1006 / 44 / Mendoza 2007 / 11 / 47	I	C	180	4 a	C
10.075	Edificio Horizonte	Moreno 1081 /1099	I	C	175	1 c	C
10.075	Chalet de Luis Minvielle	Moreno 2451	I	B	139	14 a	C
18.000	“Denak Bat” Centro Vasco Mar del Plata	Moreno 3440	I	D	32 B	5	C
9.564/ 10.075	Chalet de Concepción Unzué de Casares	Olavarría 2134	I	C	188	1 a	B
10.075	Villa Lucía	Olavarría 2274	I	C	202	14	C
9.564/ 10.075	Chalet de José Alemanni	Olavarría 2464 / 66	I	E	78 A	9, 10, 11	C
10.075	Chalet Watson	Olavarría 2921 / Castelli	VI	D	282 D	7	C



		1402						
9.564/ 10.075	Pasaje Catedral	Pasaje catedral e / San Martín y Rivadavia	I	B	122	18 y parte de parc. 1	A	
13.254	Unidad Turística “Club Mar y Pesca”	Paseo Costanero Sur - Punta Cantera II	-	-	-	-	C	
9.564/ 10.075	Chalet La Cenicienta	Paunero 2101 / Bolívar 922	I	C	192	3	B	
9.564/ 10.075	Villa Susuky	Paunero 2121	I	C	192	4	B	
9.564/ 10.075	Chalet de Alberto Gainza Paz	Pellegrini 2699 / Rawson 421	I	E	107 B	5	B	
9.564/ 10.075	Chalet de Hortensia Aguirre de Leloir	Pellegrini 2743	I	E	111 B	4 a	B	
8.342/ 10.075	Urbanización de Playa Grande	Playa Grande	VI	Ð	346	1 b	B	
9.055/ 10.075	Torreón del Monje	Punta Piedras	-	-	-	-	A	
9.564/ 10.075	Villa Silvina	Quintana 1949	VI	D	319 A	1	A	
Ordenanza desafectación N° 13.254	<del>Chalet de Pablo Moreno</del>	<del>Quintana y Pellegrini</del>	-	-	-	-	-	
9.564/ 10.075	Casa de Madera	Rawson 2250	I	D	69 B	4	C	
9.564/ 10.075	Residencia Lino Palacios	Rawson 1336/ 38	I	E	100 B	4	C	
9.564/ 10.075	<del>Demolida (Villa Roca)</del>	<del>Rivadavia esquina XX de septiembre</del>	-	-	-	-	-	
9.564/ 10.075	Residencia Soullignac	Roca 4/ 36	I	E	149 C	6 a	B	
9.564/ 10.075	Chalet	Roca 50/ 46	I	E	149 C	5	C	
9.564/ 10.075	Chalet	Roca 62	I	E	149 C	4	C	
9.564/ 10.075	Iglesia y Colegio Sagrada Familia	Rondeau 551	VI	H	17 F	1	A	
8342/ 10.075	Usina Vieja del Puerto	Rondeau 600	VI	H	17 J	1	B	
15095/10.075 a excepción de arts. 12, 18 y 19	Ex – Escuela de Suboficiales de Infantería de Marina – ESIM-	Ruta N° 11	IV	Y	Fracción I	1b, 5	C	
10.075	Hotel Tourbillon	San Lorenzo 49 Parque San Martín	I	E	137 C	5	C	
10.075	Casa	San Luis 1218 esquina 11 de septiembre	I	B	94	1 d	C	
10.075	Galería Rivadavia y edificio “Rascacielos Rivadavia”	San Luis 1830 esquina Rivadavia	I	B	130	1 a	B	
13.254	Chalet	San Luis 2153	I	B	150	12	C	
10.075	Cine Regina	San Martín 2418	I	B	125	6	C	
Ordenanza desafectación N° 13.254	<del>Edificio del Banco Provincia</del>	<del>San Martín 2563</del>	<del>I</del>	<del>B</del>	<del>117</del>	<del>12 a</del>	<del>-</del>	
9.564/ 10.075	Palacio Árabe	San Martín 2601 / Córdoba 1681	I	B	116	14 a	B	
9.564/ 10.075	Galería de las Américas y Edificio Torre Eiffel	San Martín 2602	I	B	123	2	B	
9.564/ 10.075	Catedral de los Santos Pedro y Cecilia	San Martín 2776 / Rivadavia 2745	I	B	122	1	A	
17.521	Logia Masónica “7 de junio de 1981”	San Martín 3237	I	A	50	11	C	
9.564/ 10.075	Plus Ultra	Santiago del Estero 1228	I	B	96	15	C	
9.564/ 10.075	Villa Titito	Santiago del Estero 1299	I	B	95	9	B	
10.075	Chalet de María Berenguer de Petersen	Santiago del Estero 1308 / 24	I	B	102	1	C	
9.564/ 10.075	Villa Tata	Santiago del Estero 1321	I	B	101	5	C	
9.564/ 10.075	Chalet	Santiago del Estero 1326 / 30	I	B	102	21	C	
9.564/ 10.075	Villalobos	Sarmiento 3120 esquina Avellaneda	VI	D	295 C	1	C	
9.564/ 10.075	Instituto Inmaculada	Triunvirato 449	VI	H	16 D	1	B	

	Concepción						
9.564/ 10.075	Chalet Los Troncos (2 viviendas y lotes conexos)	Urquiza 3454 / Primera Junta 479	VI	D	316 B	1 d, 4, 5	A
13254	Chalet	Viamonte 2277	I	C	204	9	C
9.564/ 10.075	Chalet de María Esther Nazar	Viamonte 2128	I	C	191	1	C
9.564/ 10.075	Ypasicual	Viamonte 2142	I	C	191	12	C
9.564/ 10.075	Ex - Cocheras de Quintana	Viamonte 2252 / 4 / 6	I	C	205	2 k	C
14.573	Chalet	Viamonte 2271/ 73	I	C	204	8	C
9.564/ 10.075	Chalet Amelita	XX de Septiembre 994	I	D	11 A	21	C

## 2. EDIFICIOS DECLARADOS COMO PARTE DE UN CONJUNTO – INDIVIDUALIZACIÓN e IDENTIFICACIÓN

8638 / 10.075	Conjunto Paseo 9 de julio (entre San Juan y Jara)	9 de julio 4263	VI	C	212 H	9 b	C
		9 de julio 4527	VI	C	212 E	12 b	C
		9 de julio 4623	VI	C	211 H	14	C
		9 de julio 4637	VI	C	211 H	15	C
		9 de julio 4699	VI	C	211 H	18 b	C
		9 de julio intersección lote Estación Norte del Ferrocarril Sud (Figura como parte de la declaratoria de la Estación Norte del Ferrocarril Sud)	VI	C	217 D	-	C
		9 de julio 4681	VI	C	211 H	18 a	C
		9 de julio 4725	VI	D	211 G	14 b	C
		9 de julio 4700 vereda par (casillas del F.C. Figura como parte de la declaratoria de Estación Norte del FC. Sur)	VI	C	217 D	7, 8, 9, 10, 11	C
		9 de julio 4811	VI	C	211 F	12	C
		9 de julio 4825	VI	C	211 F	13	C
		9 de julio 4835	VI	C	211 F	14	C
		9 de julio 4935	VI	C	211 E	14	C
		<del>9 de julio 4995/9</del> (Ordenanza desafectación N° 14.575)	<del>VI</del>	<del>C</del>	<del>211 E</del>	<del>18</del>	<del>-</del>
10.075	Conjunto Castelli  chalets (ambas aceras)	Castelli 92 / Aristóbulo del Valle 2906	I	E	125 C	1 a	C
		Castelli 82 / 84	I	E	125 C	1 b	C
		Castelli 52 / 66	I	E	125 C	2	C
		Castelli 37	I	E	119 B	13	C
		Castelli 45 / 47	I	E	119 B	14	C
		Castelli 51	I	E	119 B	15	C
		Castelli 61 / 67	I	E	119 B	16	C
		Castelli 75	I	E	119 B	17	C
		Castelli 83	I	E	119 B	18	C
		Castelli 87 / 93	I	E	119 B	19	C
		Aristóbulo del Valle 2884/86 (Chalet Solymar, figura declarado puntualmente)	I	E	119 B	20	C
10.075	Conjunto Bernardo de Irigoyen  ( e/ B. Mar. y Gascón)	B. de Irigoyen 2457	I	E	87 A	2	C
		B. de Irigoyen 2475	I	E	87 A	3	C
		B. de Irigoyen 2499	I	E	87 A	4 a	C
		B. de Irigoyen 2492 (Chalet Yaciretá)	I	E	87 B	12	C
		B. de Irigoyen 2462	I	E	87 B	14	C
		B. de Irigoyen 2450	I	E	87 B	15	C
		B. de Irigoyen 2430	I	E	87 B	16	C
		Bvard. Marítimo P. P. Ramos 4101	I	E	87 B	1 b	C
		Bvard. Marítimo P. P. Ramos y Bernardo de Irigoyen 2400 (Chalet San José, figura declarado puntualmente)	I	E	87 A	1	C
Ordenanza	Conjunto	Alvear 2281 / Brown 1201	I	C	203	8	C

10.075	4 manzanas	Alvear 2304 / Brown 1222	I	C	218	4	B
		(Villa Carreras, figura declarado puntualmente)					
		Alvear 2323	I	C	218	5	C
		Alvear 2369- Desafectación parcela 8 por Ord. 20914	I	C	218	8, 9, 10	C
		Alvear 2390 / Falucho 1167	I	C	219	16, 17	C
		(Villa Pérès, figura declarado puntualmente)					
		Alvear 2410	I	E	80 A	1 a	C
		Alvear 2426	I	E	80 A	23	C
		Alvear 2440	I	E	80 A	22	C
		Alvear 2462	I	E	80 A	21	C
		Alvear 2472	I	E	80 A	20	C
		Alvear 2480	I	E	80 A	19	C
		Alvear 2492	I	E	80 A	18	C
		Alvear 2433	I	E	79 A	5	C
		Alvear 2473	I	E	79 A	7 b	C
		Alvear 2510/Gascón 1182/84	I	E	80 B	1 d	C
		Alvear 2513/Gascón 1206	I	E	79 B	7	C
		Brown 1199	I	C	204	14	C
		Brown 1233	I	C	203	10	C
		Brown 1247/49	I	C	203	11	C
		Brown 1251	I	C	203	12	C
		Brown 1273	I	C	203	13a	C
		Brown 1293	I	C	203	13b	C
		Brown 1252	I	C	218	3	C
		Brown 1278	I	C	218	2	C
		Brown 1290/1300 - Güemes 2308/12	I	C	218	1	B
		(Villa Magnasco, figura declarado puntualmente)					
		Brown 1316 / Güemes 2303	I	C	217	6 a	C
		Brown 1356	I	C	217	3	C
		Brown 1370	I	C	217	2	C
		Brown 1378/ Olavarría 2320	I	C	217	1	C
		Brown 1317	I	C	202	4	C
		Brown 1401	I	C	201	10	C
		Alvear 2433	I	E	79 A	5	C
		Falucho 1270 – Chalet Caregüa	I	E	79 A	2	C
		Falucho 1255	I	C	218	11 a	C
		Falucho 1273	I	C	218	12 a	C
		Falucho 1334 / Güemes 2417	I	E	78 A	3 a	B
		(Villa Riglos, figura declarado puntualmente)					
		Falucho 1393/95	I	C	217	17	C
		Falucho 1363	I	C	217	16	C
		Falucho 1355	I	C	217	15	C
		Falucho 1416 (Chalet Lusitania, figura declarado puntualmente)	I	E	77 A	5 a	C
		Gascón 1234	I	E	79 B	6	C
Gascón 1236	I	E	79 B	5	C		
Gascón 1250	I	E	79 B	4	C		
Gascón 1262	I	E	79 B	3 a	C		
Gascón 1286	I	E	79 B	2	C		
Gascón 1288	I	E	79 B	1	C		
Gascón 1237	I	E	79 A	11	C		
Gascón 1249	I	E	79 A	12	C		
Gascón 1259	I	E	79 A	13 b	C		
Gascón 1289	I	E	79 A	14 b	C		
Gascón 1295/99	I	E	79 A	15 a	C		
Gascón 1302/14	I	E	78 B	7 c - d	C		
Gascón 1322	I	E	78 B	6	C		
Gascón 1366 (Chalet Vaia Po, figura declarado	I	E	78 B	3, 4	C		

	puntualmente)					
	Gascón 1301/ Güemes 2483	I	E	78 A	6 a	C
	Gascón 1319	I	E	78 A	6 b	C
	Güemes 2326	I	C	218	18 a	C
	Güemes 2342 (Villa Tur 1, figura declarado puntualmente)	I	C	218	17a-16b	B
	Güemes 2335	I	C	217	8 a	C
	Güemes 2353	I	C	217	10	C
	Güemes 2367 (Chalet Humberto Gerza, figura declarado puntualmente)	I	C	217	12	C
	Güemes 2422/74	I	E	79 A	19, 20	C
	Güemes 2476	I	E	79 A	18	C
	Güemes 2449	I	E	78 A	4	C
	Güemes 2451/55	I	E	78 A	5 a	C
	Güemes 2465	I	E	78 A	5 b	C
	Güemes 2557/71 (Chalet de Richard Hall, figura declarado puntualmente)	I	E	78 B	10	C
	Olavarría 2336/44	I	C	217	21	C
	Olavarría 2352	I	C	217	20	C
	Olavarría 2366/68	I	C	217	19	C
	Olavarría 2384	I	C	217	18	C
	Olavarría 2351	I	C	216	4	C
	Olavarría 2373	I	C	216	5	C
	Olavarría 2464/66 (Chalet Alemani, figura declarado puntualmente)	I	E	78 A	10, 11	C
	Olavarría 2508	I	E	78 B	1	C

9.564/ 10.075	Conjunto "La Atalaya"	Av. Luro 3826 (Condominio)	VI	C	225 B	5	C
		Dorrego 1653	VI	C	225 B	6	C
		Dorrego 1657	VI	C	225 B	7	C
		Dorrego 1679	VI	C	225 B	8	C
		Dorrego 1681	VI	C	225 B	9	C
		San Martín 3811	VI	C	225 B	10	C
10.075	Conjunto 11 de septiembre ( entre San Luis y Córdoba)	11 de Septiembre 2626	I	B	94	4 a	C
		<del>11 de Septiembre 2642 /58</del> (Ordenanza desafectación N° 15738)	I	B	94	3 a	-
		11 de Septiembre 2670	I	B	94	2 b	C
		11 de Septiembre 2674	I	B	94	2 a	C
		11 de Septiembre esq. San Luis	I	B	94	1 a	C
		11 de Septiembre / Córdoba 1231. (Casa Criolla de Benito Carrasco, figura declarado puntualmente)	I	B	94	5	C

### 3. BIENES RURALES

11.394	Almacén La Trinidad (Estación Camet del Ferrocarril)						C
9.564/ 10.075 13.996	Casco de la Estancia Laguna de los Padres (edificio principal, galpón de esquila, casa de caseros, bañadero de ovejas e instalaciones anexas)		II	Rural	921		A
10.075	Construcciones primitivas de la Estancia La Colmena						C
14.006	Escuela Provincial N° 17 Santa Isabel						C
11.394	Estación Camet del Ferrocarril y edificios de valor en el predio						B
11.393	Estancia La Trinidad	Ruta N°	II	Rural	287		C

		2 Km 396					
10.075	Estancia Santa Celina						C
8.262 10.075	Faro Punta Mogotes	Ruta N° 11	IV	Y	Fracc. I	5	B
14.049	Galpón de Domingo Batán		IV	M	355		C
10.075	Galpón de la Estancia Valdez						C
9.564/ 10.075	Marayui	Ruta N° 11	IV	D	Fracc. IV	4 5	B
11.381	Viejo Almacén Batán						C

#### 4. ESPACIOS PÚBLICOS

10.075	Plaza San Martín	25 de mayo - San Martín – San Luis – Hipólito Yrigoyen	I	B	110		EP
10.075	Plaza Colón	Av. Colón – Arenales - Buenos Aires - Bvard. Marítimo P. P. Ramos	I	C	177		EP
10.075	Plaza España	Av. Libertad - Bvard. Marítimo P. P. Ramos – Catamarca	I	A	15		EP
10.075	Parque San Martín	Bvard. Marítimo P. P. Ramos entre Castelli y Roca	I	E			EP
10.075	Plaza Mitre	Mitre - San Luis – Av. Colón - Falucho	I	B	156 a, b, c, d		EP
10.075	Parque Primavesi	Rivas – Av. Paso - Urquiza – Almafuerde	VI	D	344		EP
10.075	Parque Camet	Ruta N° 11- Beltrán	II Rural		Parcelas: 301, 302, 303, 312, 315, 322		EP
10.075	Plaza Rocha	San Martín - 25 de mayo – Dorrego - XX de Septiembre	I	D	22 a, b, c, d.		EP
10.075	Plazoletas Pueyrredon	Diagonal Tramo desde Plaza San Martín hasta Av. Independencia	-	-	-	-	EP
10.075	Plazoletas Alberdi	Diagonal Tramo desde Plaza San Martín hasta la costa	-	-	-	-	EP
10.075	Plaza Peralta Ramos	XX de Septiembre - Dorrego – Av. Colón – Falucho	I	D	35		EP
10.075	Plaza Pueyrredon	XX de Septiembre - Dorrego - Av. Libertad - Chacabuco	I	D	9		EP
18.460	Plaza del Agua Cardenal Eduardo Pironio	Güemes-Roca-Alvear-San Lorenzo	VI	D	304 d	-	EP

#### 5. BIENES (INMUEBLES) EN LOS QUE SE REMARCAN FRAGMENTOS DE INTERÉS

13.254	Arco de Acceso al Ex Estadio San Martín	Av. Champagnat y Alvarado	VI	A	81 L	1	C
13.254	Fachada del edificio	Av. Colón 3073	I	A	81	1	C
13.254	Cine Ocean Rex: fachada	Av. Independencia 1752	I	A	56	22	C
13.254	Cine Atlantic: fachada y hall	Av. Luro 3450	I	D	24 B	3 b	C
13.254	Fachada Edificio – Ex Tienda De Leonardis	Av. Luro al 3300 esquina Salta	I	A	50	1a	C
10.075	Ex - Cine Belgrano: fachada	Belgrano 3442	I	D	30 B	5 a	C
13.254	Recovas (aceras cubiertas con pórticos) Existentes en edificios sitios sobre	Bvard. Marítimo P. P. Ramos	I	C	168	2, 3c-d, 4 a-d	C

	Bvard. Marítimo P. P. Ramos. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel Antártida – Av. Luro 2156</li> <li>• Edificio Portofino - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1935</li> <li>• Edificio Montecarlo - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1943</li> <li>• Edificio Copacabana - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1967</li> <li>• Edificio Corona - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1983</li> </ul>	entre Av. Luro y San Martín					
13.254	Recovas (aceras cubiertas con pórticos) Existentes en edificios sitios sobre Bvard. Marítimo P. P. Ramos <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio Marítimo - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 2711</li> <li>• Edificio Pleamar - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 2735</li> <li>• Edificio Regis - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 2761</li> <li>• Edificio Vistamar - Bvard. Marítimo P. P. Ramos 2787</li> </ul>	Bvard. Marítimo P. P. Ramos entre Sarmiento y Alsina	I	C	186	1, 2, 3, 4 a-b	C
13.254	Fachada del Edificio	Hipólito Yrigoyen 1910	I	B	135	1	C
13.254	Instituto Peralta Ramos: Fachada sobre calle Maipú y Capilla San Patricio	Maipú 3351	I	A	12	1	C
13.254	Fachada del Chalet	Santiago del Estero 2052	I	B	145	15	C

**6. OTROS BIENES (elementos no edilicios: esculturas, murales y referencias urbanas, históricas, etc.)**

8.502/ 10.075	Balsa Atlantis		-				
11.815	Murales de Juan Carlos Castagnino del Ex - Cine San Martín	Av. Independencia 2751	I	D	59 B	11 a	
10.631	Molino Luro - Tajamar (incluye los hallazgos existentes y futuros por excavaciones que pudieran realizarse)	Av. Independencia / Jujuy / Gascón / Falucho	I	D	40 A	2 b	
11.815	Murales de César Bustillo,	Bvard. Marítimo P. P.	-	-	-	-	

	Hall Hotel Provincial	Ramos					
11.815	Murales de Juan Carlos Castagnino, Edificio Torre Alfar	Calle 16 esquina N° 3 Alfar	IV	X	13	1, 2, 3, 4	
9.048	Mural Histórico Mar del Plata 1861-1873	Funes 3250	VI	C	262	18 i	
9.055/ 10.075	Cruz de Madera	Patagones y Rejón	-				

## ANEXO II

**PAUTAS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL Y  
MÉTODO DE CATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES**

**ARTÍCULO 1º.- 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 Pueyrredon 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, artístico-arquitectónico y paisajístico-ambiental.

La definición del alcance de la declaratoria junto con la “categoría” obtenida de acuerdo a los criterios y métodos previstos en este Anexo, 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 sus cualidades de originalidad y autenticidad, 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 (valor de los agregados, estratificaciones históricas).

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 Anexo.

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 se focalicen principalmente sobre la parte expresamente declarada.

La nomenclatura catastral, a través de la descripción de la Circunscripción, Sección, Manzana/s y Parcela/s, tiene la finalidad de indicar la ubicación y localización precisa del inmueble patrimonial y no necesariamente el alcance físico de las declaratorias de interés. El alcance será definido a través de la valoración patrimonial pautada a través de las variables de análisis previstas en las Fichas de Categorización de este Anexo I.

**ARTÍCULO 3º.- SOLICITUDES DE DECLARATORIAS.** Cualquier persona que, esgrimiendo los fundamentos o inquietudes que estime puedan sustentar su pedido, podrá proponer ante el Municipio, un inmueble para ser declarado “*de Interés Patrimonial*”. Para ello, deberá acompañar todo el material que esté a su alcance para ser sometido al análisis y consideración de la Autoridad de Aplicación y de las áreas



técnicas con competencia, para su evaluación en el marco de los criterios, pautas y método previstos en este Anexo.

En caso de que el solicitante de la declaratoria no sea el propietario, se deberá adjuntar al material requerido, una nota que exprese el consentimiento y aprobación del titular del dominio debidamente suscripta por éste.

La siguiente es una guía indicativa, no taxativa, para orientar al interesado acerca del material necesario para evaluar su iniciativa:

1. Nota dirigida al señor Intendente firmada por el/los propietario/s. (En caso de tratarse de más de un propietario, resultará necesaria la conformidad de todos ellos al pedido). En todos los casos, en la nota deberá consignarse claramente:

- Localización del inmueble. (Dirección completa. calle, número, barrio y en lo posible, nomenclatura catastral).
- Datos del solicitante (Apellido y Nombre, DNI, Dirección, Teléfono).
- Datos del/los Propietario/s (Apellido y Nombre, DNI, Dirección, Teléfono).

2.- Documentación complementaria. La nota de solicitud podrá estar acompañada de:

- Documentación que acredita la titularidad de dominio (copia de la escritura/ certificado de dominio).
- Certificado de Libre Deuda de Tasas y Derechos Municipales.
- Motivos que justifican la solicitud intentando indicar los valores históricos, simbólicos, artísticos, arquitectónicos u otros por los cuales se promueve su declaratoria.
- Estado actual del edificio (Planos: plantas, cortes, vistas, si los hubiera.; fotografías interiores, exteriores y del barrio/entorno, Memoria del estado general de conservación).
- Usos y Funciones del edificio (Consignar uso original, uso actual y, si lo hubiere, uso propuesto).
- Otros datos que considere de interés (copias de artículos periodísticos, referencia en publicaciones, otras declaratorias, etc.)

**ARTÍCULO 4º.- REGISTRO Y PUBLICIDAD DE LA DECLARATORIA.** 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. Ambos contendrán un texto que diga: “*INMUEBLE DE INTERÉS PATRIMONIAL*”.

Quedará a cargo del propietario del bien patrimonial las tramitaciones y gastos que demande la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble en el marco de las previsiones que, acerca de la factibilidad de tal anotación, formula el artículo 14º de la Ordenanza N° 10.075.

**ARTÍCULO 5º. ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** La Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) 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, conforme los criterios, pautas y método previstos en este Anexo.
- la modificación de la categorización y 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).
- 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.

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

Las altas y bajas de los miembros integrantes de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial, Autoridad de Aplicación, así como posibles cambios por correcciones de errores involuntarios, se efectuará a través de una Resolución por parte de la Presidencia de dicha Unidad Gestión.

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 20°, Ordenanza N° 10.075).

**ARTÍCULO 6°. - 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 5° 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.
- 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 presente, 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.
- La oposición debidamente fundamentada del/los propietario/s.

**ARTÍCULO 7º.- CATEGORIZACIÓN.** La categorización patrimonial tiene el propósito de definir la valoración e importancia específica de cada bien declarado de interés patrimonial. La obtención de una categoría patrimonial contribuirá a definir el grado de protección y determinar con ello el tipo de intervención más adecuada y pertinente sobre el bien de acuerdo a su categoría, así como la viabilidad de las iniciativas de modificaciones (físicas y/o funcionales) que puedan o deban proponerse.

Para la determinación de las categorías patrimoniales, deberán atenderse los criterios, definiciones, pautas y método que se desarrollan en este Anexo.

## **7.1. DEFINICIÓN DE VALORES PATRIMONIALES CONFORME CAMPOS DE INTERÉS.**

Para la comprensión y definición de criterios en la valoración de los bienes patrimoniales se define:

- **VALOR HISTÓRICO-SIMBÓLICO-SOCIAL:** Aquel que surge del carácter testimonial o conmemorativo contribuyendo a la memoria e identidad de la comunidad. En ellos radican valores intangibles vinculados a procesos que convirtieron al inmueble en un testimonio del pasado, pudiendo transformarse en un documento histórico para conocer, entender y difundir a través de él, hechos que sucedieron, trayectorias de personajes que lo imaginaron, proyectaron, crearon, construyeron, habitaron o desarrollaron actividades en él en nuestro pasado. Se pondera el sitio, edificio u objeto como vehículo portador de mensajes y significados, el grado de connotación social (por su rol social en tanto se han convertido en foco de sentimientos espirituales, nacionales, políticos o culturales para un grupo mayoritario o minoritario de la población), el carácter emblemático testimonial que reviste el bien y la trascendencia de su valor patrimonial a otras escalas (regional, provincial, nacional e internacional). Los valores pueden, a su vez, estar vinculados a su existencia como recurso económico (formando parte del desarrollo económico-urbano de la ciudad), como recurso cultural (formando parte de las tradiciones y formas de expresión del pueblo y contribuyendo a afirmar y afianzar la conciencia de su importancia y significación), como recurso turístico (conformando los atractivos que posee un sitio) y por su valor de uso (considerando su potencialidad para una refuncionalización).
- **VALOR ARTÍSTICO-ARQUITECTÓNICO:** Aquel que surge de las características inherentes a la materialidad de la obra: diseño y soluciones de destacada calidad por sus características constructivas, estructurales y tecnológicas como artísticas u ornamentales. Se pondera aquí la cualidad estética junto al grado de originalidad, como también el grado de integración entre lo original y sucesivas intervenciones. Los principales valores patrimoniales están dados por las cualidades artísticas y arquitectónicas que lo diferencian de otros (formas, texturas, colores, estructura, composición, escala, tipología, sistema de ornamentación); por los atributos tecnológicos, técnicos y de materiales; por el grado de rareza, escasez, singularidad, originalidad, exotismo; por la singularidad de su diseño; por ser referente de una determinada corriente estilística, constructiva o paradigma del “tipo”; por sus atributos tipológicos que posicionen la obra como cabeza de serie y por la permanencia de sus características originales. Se valora la trayectoria de su proyectista, constructor o personajes que intervinieron en la obra.
- **VALOR CONTEXTUAL:** Aquel que surge de relacionar la obra con su entorno como también de los atributos paisajísticos propios: escala de agrupación de tipos similares, analogías formales y funcionales, acompañamiento en la conformación de un tejido singular; tratamiento de la parcela, parques, jardines y diseño paisajístico y de espacios abiertos donde pueda verificarse una relación armónica entre lo construido y los espacios libres o entre los espacios públicos y privados. Se pondera el grado de contribución a la calidad del medio urbano, si generan un paisaje singular de atractivo, definen un tramo urbano o caracterizan el espacio público. Las características del bien, sumado a otros atributos del entorno, potencian su existencia, la habitabilidad del sitio y el disfrute de su contemplación, recorrido y uso. Los valores pueden estar dados, a su vez, por aquellos que son intrínsecos, relacionados con las cualidades de singularidad, con los atributos estéticos, con la trayectoria de su proyectista, constructor o propietario original, con la situación del entorno particular en el cual se hallan insertos, con el reconocimiento a su función o rol social del inmueble y su transferencia hacia la comunidad, con las voluntades y actitudes de sus propietarios respecto a la protección del inmueble.

## **7.2. CRITERIOS Y MÉTODO PARA LA OBTENCIÓN DE LAS CATEGORÍAS PATRIMONIALES (A, B, C)**

Para la evaluación y determinación de las categorías patrimoniales que constituyen la valoración del bien, se aplicarán las variables y parámetros que, desde los campos histórico-simbólico-social, artístico-arquitectónico y contextual, conforman la FICHA 1. Para cada variable se prevé un puntaje de (0, 1 ó 2), de cuya sumatoria se obtendrá el rango de la categoría correspondiente.

### **7.2.1. DEFINICIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE ACUERDO AL PUNTAJE OBTENIDO SEGÚN FICHA 1**

- **CATEGORÍA A - INMUEBLE DE VALOR EXCEPCIONAL:** Edificio paradigmático de interés especial, hito de relevancia singular e insustituible por sus atributos tipológicos, estilísticos, artísticos (representados por cualidades formales), y/o valores históricos o simbólicos (representados por su significación original o adquirida). Asimismo se considerarán atributos paisajísticos intrínsecos, como aquellos que resulten un aporte especial a las cualidades ambientales del entorno. Obras cuyas cualidades formales, sus proyectistas y/o propietarios revisten interés para la historia, el arte, la ciencia y la cultura. El umbral máximo de la categoría lo representan aquellos bienes que han podido conservar su originalidad o cuyas modificaciones han respetado sus rasgos y lenguaje arquitectónico o integrado armónicamente.
- **CATEGORÍA B - INMUEBLE DE VALOR SINGULAR:** Edificio destacado por las cualidades tipológico-estilísticas y artísticas de su arquitectura o por su valor como documento histórico. Comprende obras de reconocidos proyectistas o constructores o bien obras anónimas que revisten un interés desde el punto de vista estético-formal y/o histórico-significativo y son referentes de un espacio urbano. Conservan las características tipológicas (constructivas, estructurales, ornamentales, compositivas, etc.) o presentan alteraciones que no afectan su integridad general y se constituyen en testimonios de determinados períodos de la historia de la ciudad.
- **CATEGORÍA C - INMUEBLE DE VALOR CONTEXTUAL:** Edificio cuyo valor reside en formar parte de un conjunto que constituye una referencia formal y cultural en la ciudad. Las cualidades formales de cada uno aportan a la calidad ambiental y homogeneidad general y carácter del área. Podrán ser casos que, pese a haber perdido parte de sus características originales mantienen rasgos de la tipología que merecen su conservación para consolidar las características generales de conjunto. Forman parte asimismo de esta categoría C, aquellos bienes que se encuentran aislados, dispersos y que pese a no integrar un conjunto homogéneo, son igualmente susceptibles de protección por su singularidad, asociada a valores estéticos, arquitectónicos y/o histórico-sociales.

### **7.2.2. DEFINICIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN, DE ACUERDO A LA CATEGORÍA OBTENIDA**

- **GRADO DE PROTECCIÓN UNO (1): INTEGRAL,** para Categoría A. Resguarda la totalidad del edificio, interior y exterior, la integridad de sus valores arquitectónicos, la forma de ocupación espacial y todos aquellos objetos que constituyan parte de su equipamiento original, mobiliario y ornamentación. La protección también incluye el entorno del edificio: parques, jardines, forestación, equipamiento exterior y todo otro elemento que conforma su integridad y características. Las acciones estarán orientadas a tareas de mantenimiento y restauración.
- **GRADO DE PROTECCIÓN DOS (2): ESTRUCTURAL,** para Categoría B. Protege el carácter del edificio, su fachada y volumetría. Respeta, dentro de la tipología arquitectónica, los elementos básicos, la composición en planta y la forma de apropiación espacial. La protección incluye además los espacios abiertos, parques, jardines y forestación. Las acciones se orientan a rescatar los valores

**FICHA 1**  
CATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

**BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL - A - B - C**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	DENOMINACIÓN	
	UBICACIÓN	
	DATOS CATASTRO	
	DISTRITO S/COT	
	PLANCHETA CATASTRAL	
	Nº DE CUENTA/S	
	Nº DE EXPEDIENTE/S	
	CONVENIO SI/NO	
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA		

<b>VARIABLES DE EVALUACIÓN</b>	<b>CAMPOS DE INTERÉS</b>	<b>VARIABLES DE ANÁLISIS</b>	<b>PUNTAJE</b> (0, 1 ó 2)	
	<b>HISTÓRICO SIMBÓLICO</b>	Importante por la trayectoria del proyectista, propietario y/o por las características del proyecto.		
		Relevante por los valores simbólicos que la comunidad le otorga, ser referente urbano o caracterizar especialmente un tramo urbano.		
		Destacado por testimoniar algún aspecto de la historia oficial, la historia popular o por su valor anecdótico.		
<b>ARTÍSTICO ARQUITECTÓNICO</b>	Ejemplo representativo de una corriente estilística o tipológica que conserva los rasgos característicos.			
	Posee valores formales, ornamentales, decorativos, de especial interés.			
	Tecnológicamente destacable por las características de su materialización, estructura o construcción.			
<b>CONTEXTUAL</b>	Paisajísticamente importante por sus cualidades de parques, jardines, forestación, paseos, ramblas plazoletas, etc. Franca relación público-privado			
	Integra un conjunto homogéneo en relación con el entorno y/o conforma un sitio especial que enriquece la perspectiva urbana y la calidad ambiental del sitio.			
	Singularidad por sus atributos arquitectónicos y significación por su aporte a la comunidad y transferencia social y actitud y voluntad del propietario en el cuidado y mantenimiento del inmueble.			

TOTAL OBTENIDO ➡  

<b>TIPO Y GRADO DE PROTECCIÓN SEGÚN CATEGORÍA</b>	<b>PUNTAJE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PUNTAJE OBTENIDO</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>
	de 15 a 18 puntos	A	1			
	de 11 a 14 puntos	B	2	.....	.....	.....
	de 5 a 10 puntos	C	3			

Fotografía/s del inmueble

Responsable/s de la confección: ..... Fecha de confección: ...../...../.....

propios del lenguaje arquitectónico permitiendo adaptaciones formales y funcionales, observando y atendiendo a dicho carácter.

- **GRADO DE PROTECCIÓN TRES (3): CAUTELAR**, para Categoría C. Protege todos aquellos elementos compositivos de la arquitectura y su entorno que constituyen la referencia formal del área otorgándole su carácter. Las acciones están orientadas a prevenir actuaciones contradictorias sobre el tejido, la morfología, los espacios abiertos y la forestación en términos de conjunto. Posibilita la

admisión de cambios controlados. En el caso de encontrarse aislado, sin integrar un conjunto homogéneo, la protección pondrá énfasis en las cualidades de la envolvente y/o todo otro atributo intrínseco que merezca ser conservado según estudio.

### 7.3. CRITERIOS Y MÉTODO PARA LA OBTENCIÓN DE LAS SUB-CATEGORÍAS PATRIMONIALES.

#### 7.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATEGORIA C EN SUB-CATEGORÍAS (C1, C2, C3, C4, C5, C6)

Para la evaluación y determinación de las sub-categorías patrimoniales que constituyen la valoración intrínseca de los bienes Categoría C, se aplicarán las variables y parámetros que, de acuerdo a la situación ambiental y de entorno, las actitudes y voluntades verificadas, el reconocimiento de una transferencia social, y los aspectos arquitectónicos y significativos que atañen al bien, conforman las FICHA 2 (en caso de que el bien categoría C, se encuentre situado en un entorno heterogéneo) y la FICHA 3 (si se encuentra en un entorno homogéneo). A cada variable corresponde un punto, de cuya sumatoria se obtendrá el rango de la sub-categoría correspondiente.

**FICHA 2**  
 SUBCATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES



Fotografía del inmueble

Responsable de la confección: \_\_\_\_\_ Fecha: / /

7.3.1.a. A los fines de este método de sub-categorización de los bienes “C”, se definen los siguientes aspectos desde los cuales se aborda su evaluación y valoración:

- **LO AMBIENTAL Y LA SITUACIÓN DEL ENTORNO:** Este enfoque pretende conocer la situación del entorno del bien patrimonial, dada por lo construido de acuerdo al tipo de distrito urbanístico, sus condicionantes, los usos, las actividades y las funciones del mismo. Asimismo, se analiza la situación del entorno en tanto valor ambiental donde el bien forma parte de un conjunto generador de paisaje, es una referencia del tejido identitario de Mar del Plata o bien constituye un tipo de “arquitectura de acompañamiento” de obras monumentales o de mayor reconocimiento patrimonial. Se trata de percibir el carácter del sitio.
- **LAS ACTITUDES Y VOLUNTADES:** Refiere a la voluntad del propietario acerca de que el bien permanezca en el listado de bienes declarados de interés patrimonial o las solicitudes espontáneas de declaratoria ofreciendo una cierta garantía de protección y adecuado mantenimiento del inmueble. Se considera, a su vez, el tipo de uso y la función

social que posee el inmueble en el que, más allá de un valor estético arquitectónico, se verifique una transferencia y un aporte a la comunidad.

- **LO ARQUITECTÓNICO Y LO SIGNIFICATIVO:** Ciertos inmuebles, pese a no alcanzar categorías superiores (A y B), poseen no obstante una singularidad artística-arquitectónica, histórica o bien simbólica que los distingue o destaca, más allá de su situación de entorno. Resultan aspectos que contribuyen a destacar tal singularidad, la escala del inmueble, que sea referente de una determinada corriente estilística o bien parte del repertorio de obras de un mismo proyectista reconocido.

**FICHA 3**  
SUBCATEGORIZACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES



Fotografía del inmueble

Responsable de la confección: \_\_\_\_\_ Fecha: / /

7.3.1.b. A los fines de este método de subcategorización de los bienes “C”, se definen asimismo:

- **ENTORNOS HOMOGÉNEOS:** Cuando se advierte una cierta unidad formal, tipológica, material, de usos, de escala edilicia, de ocupación parcelaria, etc. o una cierta singularidad atribuida a la individualización de obras de un mismo autor, u otras analogías que, junto a las cualidades de los espacios públicos (veredas, vegetación, etc.) presentan una particularidad especial. Para los casos de bienes “C” en entornos homogéneos, las variables de análisis están vinculadas principalmente a la ponderación del bien como aporte paisajístico y ambiental al sitio.
- **ENTORNOS HETEROGÉNEOS:** Cuando se advierte una cierta discontinuidad en aspectos formales, tipológicos, materiales, de usos, de escala edilicia, de ocupación parcelaria, de densidades, cuando se observa la presencia de lotes vacíos, etc. Para los casos de bienes “C” en entornos heterogéneos, las variables de análisis están vinculadas principalmente a lo arquitectónico en tanto valor estético-formal, al estado en tanto grado de conservación material así como de originalidad y autenticidad

tipológica y a lo inmaterial en tanto valor histórico, testimonial o por la transferencia social.

- La escala y los límites del entorno serán variables de acuerdo a la cantidad y características del agrupamiento (una cuadra o fracción, una manzana, un sector, un grupo de edificios adyacentes o de ambas aceras, etc.).
- La noción de entorno heterogéneo se encuentra asociada a dos situaciones diferentes:
- **HETEROGENEIDAD CONSOLIDADA.** Se trata de aquella en la cual el bien patrimonial se encuentra en claro contraste con su entorno. Es decir, ha quedado de alguna manera “aislado”, ya que el tejido originario y el carácter del sitio se ha transformado y hoy predomina otra situación urbana ya consolidada. En este tipo de entorno, el bien se destaca del resto de las construcciones por su singularidad arquitectónica y/o simbólica.
- **HETEROGENEIDAD PRE-CONSOLIDADA.** Se trata de aquella en la cual el bien patrimonial se integra al entorno pese al carácter mixto del mismo, tanto formal como funcionalmente. Es decir, no hay un predominio claro de determinado tipo de arquitectura, ni se observa un paisaje de homogeneidad formal, de escalas, de tipologías, de formas y materiales, etc. Por lo tanto, el inmueble se halla integrando a esa heterogeneidad como un elemento más que no contrasta. Por lo general, son zonas con potencial edificable, con multiplicidad de usos permitidos, donde conviven diferentes tipos residenciales o estilos arquitectónicos, antigüedades, con densidades poblacionales o edilicias variadas, etc. Podría ser tanto un sitio con potencial de crecimiento y desarrollo con capacidades urbanísticas no agotadas, o bien de baja densidad residencial que no ha sufrido transformaciones del tejido originario pero que fue consolidándose con variedad edilicia y/o de usos.
- **GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO:** Conforme las particularidades de las situaciones de entorno, se toma en cuenta para la determinación del grado de consolidación del entorno variables desde el punto de vista material y funcional (distrito urbanístico, cantidad de lotes vacíos, inmuebles con avanzado estado de deterioro, lotes en venta, proyectos presentados en el área, etc. y todo otro

dato del cual surja si se trata de un sector consolidado, preconsolidado o directamente es potencial para determinada proyección.

- **ENTORNOS CONSOLIDADOS:** Son aquellos sitios en los cuales se verifica que los indicadores urbanísticos establecidos por el distrito y los usos permitidos se han materializado y predominan los lotes construidos a partir de dicha reglamentación. No se evidencian posibilidades de crecimiento futuro a largo plazo.
- **ENTORNOS PRE-CONSOLIDADOS:** Se entiende dentro de esta noción a los sitios en los cuales no se ha arribado al máximo aprovechamiento de los indicadores previstos para el distrito de pertenencia, observándose en la mayoría de los lotes una diversidad y heterogeneidad de tipos arquitectónicos y la convivencia de obras de distintas épocas.
- **ENTORNOS POTENCIALES:** Entran dentro de esta clasificación los sitios en los cuales se observan determinadas características edilicias, ambientales y de usos, que permiten todavía la lectura del tejido originario. Sin embargo, poseen un potencial de desarrollo, a través de los indicadores urbanísticos establecidos por el distrito de pertenencia que, de consolidarse, modificarían el carácter del lugar.

#### 7.3.1.1. DEFINICIÓN DE LAS SUB-CATEGORÍAS C DE ACUERDO AL PUNTAJE OBTENIDO.

- **INMUEBLES CATEGORÍAS C1, C2, y C3:** Edificios que, encuadrados en la categoría “C”, (calificado por su valor Contextual), se encuentran situados en sectores de la ciudad definidos en este anexo como Entornos Heterogéneos.
- **INMUEBLES CATEGORÍAS C4, C5 y C6:** Edificios que, encuadrados en la categoría “C”, (calificado por su valor Contextual), se encuentran situados en sectores de la ciudad definidos en este anexo como Entornos Homogéneos.

#### 7.3.1.2. DEFINICIÓN DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN SEGÚN SUB-CATEGORÍAS

Para entornos heterogéneos

- **GRADO DE PROTECCIÓN 3.1,** para sub-categoría C1. Protección de los valores de singularidad arquitectónica y/o simbólica, centrada en la envolvente, haciendo hincapié en sus cualidades tipológicas – compositivas, formales y volumétricas y materiales. Protege la morfología, volumen, materiales, relación llenos/vacíos, sistemas ornamentales, etc. Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que no afecten su cualidad tipológico-constructiva y cambios de uso según su compatibilidad.
- **GRADO DE PROTECCIÓN 3.2.** para sub-categoría C2. Protege las cualidades más significativas e implica, básicamente, admitir cambios controlados de la envolvente (carpinterías, relación llenos/vacíos, etc.) que se integren armónicamente a sus cualidades generales. Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que se integren armónicamente a sus cualidades generales y cambios de uso según compatibilidad.
- **GRADO DE PROTECCIÓN 3.3.** para sub-categoría C3. Implica, de no ser factible su recuperación, la posible sustitución por tipos que se integren al entorno (sujeto a estudio).

Para entornos homogéneos:

- **GRADO DE PROTECCIÓN 3.4.** para sub-categoría C4. La protección hace hincapié en las cualidades tipológico – compositivas pero en concordancia con las cualidades del conjunto/tramo al que pertenece. Protege especialmente cualidades materiales y morfológicas (volumetría, tipología, lenguaje arquitectónico, sistemas ornamentales, relación llenos/vacíos, materialidad, relación



público-privado, retiros, parque o jardín, etc.). Se admiten demoliciones parciales o anexión de volúmenes que no afecten su integridad tipológico-compositiva y que respeten la singularidad del conjunto/tramo al que pertenece. Se admiten cambios de uso según su compatibilidad.

- GRADO DE PROTECCIÓN 3.5. para sub-categoría C5. Protege principalmente la envolvente, admitiéndose cambios controlados de la misma, en armonía con el entorno. Se admiten demoliciones parciales o anexión de volúmenes que se integren armónicamente a la tipología y a la singularidad del tejido del conjunto/tramo al que pertenece y cambios de uso según su compatibilidad.
- GRADO DE PROTECCIÓN 3.6. para sub-categoría C6. La protección está sujeta a un proyecto de recuperación del bien, caso contrario se admite la sustitución del bien por tipos que no perturben la singularidad del tejido, basándose en las referencias formales, materiales y expresivas destacables del conjunto/tramo al que pertenece (sujeto a estudio).

**ARTÍCULO 8º.- 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, o rechazar según los requerimientos del caso, las iniciativas de exención, 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.

En el caso de suscripción de un Convenio de Preservación Patrimonial, en los términos previstos en este Anexo, la falta de cumplimiento a las obligaciones contenidas en dicho Convenio podría aparejar 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.

**ARTÍCULO 8.1.- EXENCION DE TASAS Y DERECHOS VARIOS.** La exención de tasas y derechos a la que pueden acogerse los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial, no es directa. Para acceder a la misma, el interesado, deberá solicitarla formalmente, acompañando toda la documentación requerida.

A excepción de la *Tasa por servicios técnicos de la construcción*, para el resto de las tasas y/o derechos municipales que se soliciten, se requerirá la previa suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial, acompañando la documentación que a tal fin, se prevén en el presente Anexo.

La exención a la citada *Tasa por servicios técnicos de la construcción*, será del 100% y podrá ser otorgada previa aprobación de la intervención que pueda proponerse sobre el bien patrimonial, por parte de la Autoridad de Aplicación y atenderá las previsiones normativas y administrativas en materia tributaria que resulten aplicables.

Para el resto de las tasas y/o derechos municipales que sean solicitados, se prevé un porcentaje de exención que dependerá de la Categoría obtenida según lo previsto en el presente Anexo y comenzará a regir a partir de la fecha del acto administrativo que resuelve su otorgamiento. En caso de incumplimiento en el pago de dos cuotas del porcentaje no exento podría aparejar 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 el caso de bienes públicos calificados por ley nacional o provincial la exención operará de pleno derecho con ajuste a la norma de aplicación.

Para la determinación del porcentual de exención aplicable, se atenderán los siguientes criterios y parámetros:

### Criterios para establecer el gradiente porcentual dentro de cada categoría

Inmuebles no comprendidos en el régimen de propiedad horizontal

Categoría A: (81 - 100%)  
Categoría B: (61 - 80%)  
Categoría C: (20 - 60%)

8.2.

Inmuebles comprendidos en el régimen de propiedad horizontal

Categoría A: (41 - 50%)  
Categoría B: (31 - 40%)  
Categoría C: (10 - 30%)

#### PARÁMETROS DE EVALUACIÓN

PUNTAJE  
(0, 1 ó 2)

EVALUACION DE ACCIONES SOBRE LA ORIGINALIDAD	Se favorecerá con los mayores porcentuales de la categoría a los inmuebles que conserven sus características originales y se verifique su adecuado mantenimiento. Esta "autenticidad" ser condición imprescindible solo en bienes categoría "A".	.....
EVALUACION DE ACCIONES SOBRE LA OBRA	Será meritado el grado de integración y armonía entre la estructura original y la/las incorporación/es producida/s, tendiendo a establecer en qué medida los agregados han contribuido a poner en valor el inmueble original o aportado a los valores generales de la totalidad. De no existir agregados, será evaluada positivamente toda tarea de restauración y/o mantenimiento que respete lo original.	.....
EVALUACION DE ACCIONES SOBRE EL USO	Para uso no residencial, se favorecerán aquellos que reporten un beneficio comunitario. En caso de actividad comercial se tendrá en cuenta la relación entre el tipo de explotación, la condición socio-económica del propietario y el tipo de transferencia a la comunidad. Para uso residencial, se evaluará como positivo el buen uso y adecuado mantenimiento del bien.	.....
SUMATORIA →		.....

PARA CATEGORÍA A			PARA CATEGORÍA B			PARA CATEGORÍA C		
Puntaje	Gradientes Porcentuales	% Definitivo	Puntaje	Gradientes Porcentuales	% Definitivo	Puntaje	Gradientes Porcentuales	% Definitivo
6	100 %	..... %	6	80 %	..... %	6	60 %	..... %
5	95 %		5	75 %		5	55 %	
4	90 %		4	70 %		4	50 %	
3	85 %		3	65 %		3	45 %	
2	83 %		2	63 %		2	35 %	
1	81 %		1	61 %		1	20 %	
CATEGORÍA			GRADO PROTECCIÓN			% DEFINITIVO		

**PROMOCION DE USOS E INDICADORES ESPECIALES:** La admisión de otros usos no contemplados en el distrito de pertenencia, aplicables a un bien de interés patrimonial en tanto beneficio derivado de tal carácter, será considerada pormenorizadamente en sus alcances por la Autoridad de Aplicación. Igual temperamento se adoptará para la evaluación de indicadores urbanísticos de ocupación, volumen edilicio, densidades, planos límites, retiros, etc. los cuales, serán objeto de estudio específico por parte de las áreas competentes en materia patrimonial y en materia urbanística.

**8.3. COMPENSACIÓN URBANÍSTICA:** Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial podrán solicitar una compensación urbanística en los términos previstos en el artículo 19° de la Ordenanza 10.075. Para ello deberá presentar todo el material gráfico y escrito que exprese detalladamente la propuesta para la parcela patrimonial, observando la documentación requerida en este Anexo y, preferentemente para la parcela receptora.

La presentación se someterá, como en el caso de usos e indicadores especiales, al tratamiento pormenorizado por la Autoridad de Aplicación y de las áreas competentes, las que tendrán en cuenta la Categoría Patrimonial del inmueble y el grado de protección correspondiente, según los criterios formulados en este Anexo.

**8.4. ASESORAMIENTO.** Los propietarios de bienes patrimoniales, así como todos aquellos interesados en la problemática patrimonial, contarán con el asesoramiento por parte de la Municipalidad, a través del Área Preservación del Patrimonio, en el marco de su competencia. Los aspectos objeto de consulta podrán abordar cuestiones técnicas de obra y proyectuales, que involucren procesos de restauración y/o

conservación y mantenimiento) de usos y funciones, (que involucren procesos de reciclaje, refuncionalización, etc.) así como sobre pasos administrativos y alcances normativos.

Las consultas podrán hacerse por escrito, por correo postal o virtual, o mediante la presencia directa en las oficinas específicas.

**ARTÍCULO 9º.- INTERVENCIONES, 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 Ordenamiento Territorial, 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.

## **ARTÍCULO 10º.- CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

**10.1. CARACTERÍSTICAS:** El acuerdo entre los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial y la Municipalidad de General Pueyrredon, sobre aspectos emanados del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 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 B 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.

**10.2. CONTINUIDAD DE LOS TÉRMINOS DEL CONVENIO Y MODIFICACIONES A LA SITUACIÓN DE ORIGEN.** Los términos del convenio tendrán carácter permanente, en tanto subsistan

las condiciones que le dieron origen.

Si durante el período de vigencia de un Convenio de Preservación Patrimonial se produjera una transferencia del dominio del bien, el nuevo propietario podrá adherir al mismo con el objeto de posibilitar la continuidad de la aplicación de sus cláusulas. Para ello, solicitará la redacción de un nuevo convenio cuyo encabezado consignará los datos respectivos, o bien una cláusula adicional que de cuenta del nuevo titular y su aceptación a los términos del mismo y de la Ordenanza N° 10.075.

En caso de oponerse, el propietario, representante o apoderado, deberá expresar tal oposición por escrito y debidamente acreditada. De no arribarse a un consenso, la autoridad de aplicación del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075) analizará el temperamento a adoptar pudiendo aún considerar, mediando razones de oportunidad, mérito y conveniencia, una norma orientada a la declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de dicho bien.

Asimismo en caso de producirse modificaciones del tipo unificaciones de parcelas, fraccionamientos, subdivisiones o cualquier circunstancia que altere la situación parcelaria y/o dominial de origen deberán informarse a la autoridad de aplicación la que evaluará en qué medida afectará los valores patrimoniales del bien declarado al tiempo que atenderá la reformulación del contenido del Convenio de preservación patrimonial suscripto.

**ARTÍCULO 11°.- 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 Ordenamiento Territorial, Área Preservación del Patrimonio, la siguiente documentación, la cual deberá estar vigente al momento de la firma de convenio y debidamente certificada.

- Nota que exprese la conformidad a la suscripción del Convenio de Preservación Patrimonial y a los términos de la Ordenanza N° 10.075 y sus modificatorias, firmada por el/los propietarios solicitando acogerse a los beneficios tributarios que emanan de la misma.
- Certificado de Dominio del inmueble y Certificado de Anotaciones Personales.
- Regularización tributaria ante la Municipalidad de General Pueyrredon.

En caso de que la propietaria sea una persona jurídica -sociedad, etc. - deberá acompañar, además de lo precedente:

- 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 asignación de la Presidencia y Vicepresidencia del Directorio.
- Certificado de Anotaciones Personales de la persona jurídica.
- Certificado de Anotaciones Personales de los integrantes del directorio (presidente, vicepresidente, etc.).
- Copia del Acta Asamblearia de la que surja la adhesión de la sociedad a la Ordenanza N° 10.075 y el facultamiento a su representante legal (presidente) 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 citada Ordenanza N° 10.075.

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.
- La documentación exigida para personas jurídicas.

**ARTÍCULO 12°.- 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 Pueyrredon (requisito para acceder a los beneficios tributarios) y registren deudas con la 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, podría aparejar 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 13°.- SEÑALIZACIÓN.** Los bienes declarados de interés patrimonial serán identificados, a través del sistema de señalización diseñado a tal fin, 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 la identificación constará la denominación del bien patrimonial (si es que la tuviere), la antigüedad, datos del proyectista y constructor, el número de ordenanza de declaratoria, sus valores patrimoniales y todo otro dato que la Autoridad de Aplicación del Código de Preservación Patrimonial considere de interés. Las características (forma, dimensiones, composición, materialidad y gráfica) serán pautadas por la Municipalidad.

La Municipalidad concertará con los propietarios de los bienes declarados la localización del elemento de señalización, como así también, los medios para 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.

**ARTÍCULO 14°.- SITUACIÓN JURÍDICO-DOMINIAL DE LOS BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL** Los bienes que se encuentran bajo la administración, uso y goce de la Municipalidad de General Pueyrredon, declarados de interés patrimonial, que resultaren sujetos al régimen jurídico de concesión o modalidades administrativas análogas, se regirán 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.)

**ARTÍCULO 15º.- DECLARATORIAS NACIONALES Y PROVINCIALES.-** Los bienes inmuebles públicos y privados que fueran calificados por una norma nacional o provincial como monumento, lugar histórico o equivalente, se regirán 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 Pueyrredon y los restantes niveles gubernamentales de decisión y de lo dispuesto por el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 10.075 y sus modificatorias).

## ANEXO II A

### MODELO DE CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

(Según autorización conferida por el Artículo 17º de la ordenanza N° 10.075)

Entre la Municipalidad del Partido de General Pueyrredon, representada por el titular del Departamento Ejecutivo, ....., con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen N° 1627 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD" y el señor ....., D.N.I. N°, ....., en su carácter de ..... constituyendo domicilio en la calle ..... de la ciudad de Mar del Plata, titular de dominio del inmueble ubicado en la calle ....., identificado catastralmente como Circunscripción ....., Sección ....., Manzana ....., Parcela ....., Cuenta N° ..... y conforme Escritura de venta N° ..... pasada ante notario público ....., Título de Registro N° ....., Certificado de dominio N° ..... de fecha .....y Certificado de Anotaciones Personales N° ..... de fecha .....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 aceptan 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 autorizado 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 modifiquen las fachadas principales, espacios exteriores, cercos, rejas, ornamentos constructivos, veredas, arbolado. Asimismo, deberá solicitar autorización para modificaciones o adiciones que no 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 bien 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 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 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.

### **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. EL PROPIETARIO que registrase 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 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 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 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.

### **De la Solicitud de Usos**

SEPTIMA: EL PROPIETARIO podrá solicitar 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 la señalización 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 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 hubiera otorgado.

DECIMA: 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.

DECIMOPRIMERA: 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 .....-

## ACTA DE ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE



### ANEXO III

#### LISTADO DE BIENES DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL CATEGORÍA “C” CLASIFICADO EN SUB-CATEGORÍAS

(C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6)

(Vivienda unifamiliar, en Distritos Urbanísticos no residenciales exclusivos)



#### EDIFICIOS DECLARADOS PUNTUALMENTE

Dirección (calle y número)	Designación del bien declarado	Nomenclatura Catastral				Sub-Categoría Patrimonial
		Circ.	Sec.	Manz.	Parc.	
Av. Colón 889 / 891 / Paunero 2178	Chalet	I	C	193	6 y 7	C5
Av. Colón 922	Chalet Napenay	I	C	206	5	C4
Av. Colón 938 / 966	Ex – Residencia del Dr. Pedro Groppo	I	C	206	3 a	C4
Av. Colón 992 / Mendoza 2212	Casa racionalista	I	C	206	1	C5
Bolívar 924	Chalet Muñiz	I	C	192	2	C4

Bolívar 1051 / 53	Chalet de Alberto Williams (Villa Ricardo)	I	C	180	8	C4
Bolívar 1052	Chalet de Juan Carlos Morixe	I	C	191	2	C4
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 3487 / Av. Colón 867	Chalet Lita-Mami	I	C	193	5	C4
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 3515 / Av. Colón 846	Chalet de Roque Suárez	I	C	207	3	C4
Falucho 3002 / La Rioja 2421 / 19	Chalet Stantien	I	D	45 A	6 d	C5
Garay 2426 / 28	Chalet Las Casuarinas	VI	D	277 B	6 a	C6
Olavarría 2921 / Castelli 1402	Chalet Watson	VI	D	282 D	7	C4
Roca 50 / 46	Chalet de Catalayud	I	E	149 C	5	C4
Roca 62	Chalet de Nagell	I	E	149 C	4	C4
Viamonte 2128	Chalet de María Esther Nazar	I	C	191	1	C4
Viamonte 2142	Chalet Ypasicual	I	C	191	12	C4
XX de Septiembre 994	Chalet Amelita	I	D	11 A	21	C4

## EDIFICIOS DECLARADOS COMO PARTE DE UN CONJUNTO

### “Conjunto Castelli”

Aristóbulo del Valle 2884 / 86 Chalet Solymar	I	E	119 B	20	C4
Castelli 37	I	E	119 B	13	C4
Castelli 45 / 47	I	E	119 B	14	C4
Castelli 51	I	E	119 B	15	C4
Castelli 61 / 67	I	E	119 B	16	C4
Castelli 75	I	E	119 B	17	C4
Castelli 83	I	E	119 B	18	C6
Castelli 87 / 93	I	E	119 B	19	C6
Castelli 52 / 66	I	E	125 C	2	C4
Castelli 82 / 84	I	E	125 C	1 b	C4
Castelli 92 / Aristóbulo del Valle 2906	I	E	125 C	1 a	C4

### “Conjunto Bernardo de Irigoyen”

B. de Irigoyen 2430	I	E	87 B	16	C4
B. de Irigoyen 2450	I	E	87 B	15	C4
B. de Irigoyen 2457	I	E	87 A	2	C6
B. de Irigoyen 2462	I	E	87 B	14	C4
B. de Irigoyen 2475	I	E	87 A	3	C6
B. de Irigoyen 2492 Chalet Yaciretá	I	E	87 B	12	C4
B. de Irigoyen 2499	I	E	87 A	4 a	C6

### “Conjunto cuatro manzanas”

Alvear 2281 / Brown 1201	I	C	203	8	C6
Brown 1219	I	C	203	9	C6
Brown 1233	I	C	203	10	C6

Brown 1247/49	I	C	203	11	C6
Brown 1273	I	C	203	13a	C6
Brown 1293	I	C	203	13b	C6
Brown 1356	I	C	217	3	C5
Brown 1370	I	C	217	2	C6
Brown 1378 / Olavarría 2320	I	C	217	1	C5
Falucho 1355	I	C	217	15	C6
Falucho 1363	I	C	217	16	C4
Falucho 1393/95	I	C	217	17	C6
Gascón 1288 / esquina Güemes	I	E	79 B	1	C4
Gascón 1319	I	E	78 A	6 b	C6
Olavarría 2336/44	I	C	217	21	C5
Olavarría 2352	I	C	217	20	C5
Olavarría 2366/68	I	C	217	19	C5
Olavarría 2384	I	C	217	18	C5

## “Conjunto La Atalaya”

Av. Luro 3826 (Condominio)	VI	C	225 B	5	C4
Dorrego 1653	VI	C	225 B	6	C4
Dorrego 1657	VI	C	225 B	7	C4
Dorrego 1679	VI	C	225 B	8	C4
Dorrego 1681	VI	C	225 B	9	C4
San Martín 3811	VI	C	225 B	10	C4

## “Conjunto 11 de Septiembre”

11 de serpiente / Córdoba 1231 Casa Criolla de Benito Carrasco	I	B	94	5	C4
11 de Septiembre 2626	I	B	94	4 a	C5
11 de Septiembre 2670	I	B	94	2 b	C5
11 de Septiembre 2674	I	B	94	2 a	C5
11 de Septiembre esquina San Luis	I	B	94	1 a	C6

## EDIFICIOS DECLARADOS PUNTUALMENTE

Dirección (calle y número)	Designación del bien declarado	Nomenclatura Catastral		Sub Categoría Patrimonial
		Manz.	Parc.	
<b>Circ.</b>	<b>Sec.</b>	<b>Manz.</b>	<b>Parc.</b>	

3 de Febrero 3243 / 7	Casa	I	A	30	13 a	C1
9 de Julio 2512	Villa Tatti	I	B	107	5	C2
Alberti 1311	Villa Valentina	I	E	78 B	12	C2
Alsina 2326	Chalet de Aberg Cobo	I	C	216	14	C1
Alvear 2149	Casilla de madera	I	C	189	2	C3
Aristóbulo del Valle 3601	Chalet de María Teresa E. de Ocantos	VI	D	326 A	3	C1
Av. Colón 1152	Cochera de Zamboni	I	C	204	4 d	C1
Av. Colón 1585 / 99	Chalet Leo	I	C	186	8	C3
Av. Colón 2598 esq. Córdoba	Chalet	I	B	158	1 a	C3
Av. Colón 2705 / 15	Chalet Su-Nurache	I	B	150	15	C3

Av. Colón 2719 / 27	Chalet	I	B	150	16	C3
Av. Colón 2731 / 7	Chalet Crelia	I	B	150	17	C3
Av. Colón 3091 / 5	Chalet	I	A	77	22	C3
Av. Independencia 1267	Finca	I	A	30	10	C3
Av. Libertad 3459	Casa tudor	I	D	11 B	18	C2
Ayacucho 3115 /9 esquina Catamarca	Chalet	I	A	8	7	C1
Balcarce 2901 / H. Yrigoyen 1093	Chalet La pérgola	I	A	23	11	C1
Balcarce 2902 / H. Yrigoyen 1149	Casa del Sr. Pérez Alem	I	A	28	7	C3
Belgrano 2790 / Mitre 1900/36	Edificio	I	B	136	1	C3
Belgrano 3647	Villa Rocca	I	D	27 B	6	C2
Bolívar 1275 /87 esquina Güemes	Chalet de Manuela Valdivia de García	I	C	178	1x	C2
Buenos Aires 1965 / 7	Chalet de Tur (2)	I	C	172	9	C3
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1351	Chalet Esperanza	I	B	95	3	C1
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1365 / 69 / 73	Chalet San Patricio	I	B	95	4	C1
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1535	Casa	I	B	97	2 a	C3
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1617 / 25	Chalet Mar y Mar	I	B	103	6	C1
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 1641	Chalet	I	B	103	8	C3
Bvard. Marítimo P. P. Ramos 541	Chalet	I	A	5	4	C2
Bvard. Marítimo P. P. Ramos esquina Av. Libertad	Casa	I	B	89	1	C2
Bvard. Marítimo P. P. Ramos y Bernardo de Irigoyen 2400	Chalet San José	I	E	87 A	1	C3
Catamarca 671	Villa Mariam	I	A	8	6	C3
Chacabuco 3874	Villa Concepción	VI	C	204 B	1g	C2
Córdoba 1461	Ex - Chalet de Ernesto Bartolucci	I	B	106	9	C2
Diagonal Alberdi 2593/9	Casa Gazzolo	I	B	107	13	C2
Entre Ríos 2499 esquina Gascón	Chalet de Alberto Berisso	I	D	53 A	4 a-f	C2
Falucho 1458	Ex - Chalet de A. Muzzio	I	E	77 A	3	C2
Falucho 2175	Villa Carmen	I	C	209	8 b	C3
Falucho 2406 esquina Santa Fe	Casa	I	D	51 A	8	C3
Falucho 2407	Chalet	I	B	164	6	C3
Garay 4450	Quinta Fresco	VI	C	252 B	5 a	C3
Gascón 2250 / 58	Chalet de Marcelino Ugarte	I	D	53 B	3a y 4	C2
Gascón 3488 / 96 esquina España	Ex - Lavadero Francés	I	D	42 B	1 a	C2
H. Yrigoyen 2011 esquina Moreno	Chalet	I	A	73	8	C3
H. Irigoyen 1177	Villa Ida	I	A	28	10	
Jujuy 140 / B. Marítimo 117	Chalets de Pantano Vizcaíno	VI	B	183 B	1 a	C3
La Rioja 1320 esquina 3 de Febrero	Las Brisas	I	A	38	1	C2
La Rioja 1107 / Balcarce 3028	Casa del Obispo	I	A	27	7	C3
La Rioja 1208	Casa	I	A	33	1 a	C3
Mendoza 2038 / B. Marítimo 3319	Chalet	I	C	181	1 a	C2

Moreno 2451	Chalet de Luis Minvielle	I	B	139	14 a	C3
Olavarría 2274	Villa Santa Lucía	I	C	202	14	C1
Rawson 2250	Casa de Madera	I	D	69 B	4	C1
San Luis 2153	Chalet	I	B	150	12	C3
Sarmiento 3120 esquina Avellaneda	Villalobos	VI	D	295 C	1	C2

## EDIFICIOS DECLARADOS COMO PARTE DE UN CONJUNTO

### “Conjunto 9 de Julio”

9 de julio 4263	VI	C	212 H	9 a	C3
9 de julio 4527	VI	C	212 E	12 b	C3
9 de julio 4623	VI	C	211 H	14	C3
9 de julio 4637	VI	C	211 H	15	C3
9 de julio 4681	VI	C	211 H	18 a	C3
9 de julio 4699	VI	C	211 H	18 b	C3
9 de julio 4725	VI	D	211 G	14 b	C3
9 de julio 4811	VI	C	211 F	12	C2
9 de julio 4825	VI	C	211 F	13	C2
9 de julio 4835	VI	C	211 F	14	C3
9 de julio 4935	VI	C	211 E	14	C3

### “Conjunto cuatro manzanas”

Brown 1317	I	C	202	4	C3
Brown 1401	I	C	201	10	C3
Gascón 1302/14	I	E	78 B	7 c - d	C3
Gascón 1322	I	E	78 B	6	C2
Gascón 1366 Chalet Vaia Po	I	E	78 B	3, 4	C2
Olavarría 2351	I	C	216	4	C3
Olavarría 2373	I	C	216	5	C3

Ordenanza N° 19660 35