

### **III. CAPITULO 11: PROTECCION DEL PATRIMONIO**

#### **III.11.1. OBJETIVOS GENERALES**

La preservación del patrimonio cultural de una comunidad constituye un elemento orientado al logro de una identidad local, y a la construcción de valores comunes entre los integrantes de la misma, los cuales potencian sus relaciones de pertenencia y arraigo para con la ciudad y el territorio.

Las presentes disposiciones tienen como objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

- a) potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar los valores de uso y cambio.
- b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

#### **III.11.2. VALORES PATRIMONIALES**

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos valores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos valores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y su relación entre ambos.

#### **III.11.3. DE LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO**

El presente capítulo establece las acciones de preservación, catalogación y protección de aquellos bienes muebles o inmuebles, públicos o privados, considerados componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental del Partido de San Antonio de Areco, así como también, determina el alcance de las declaraciones de interés patrimonial de aquellos y las modalidades que adoptará el D.E. para llevar a cabo lo preceptuado en el presente Capítulo

#### **III.11.4. DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL**

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés:

- A- Histórico-Simbólico-Social: Edificio, sitio o sector del Area Urbana, Complementaria o Rural del Partido que ha sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, de la Provincia o de la Nación, o que por alguna razón, sea un caso único y referente comunitario. Se incluye en este grupo los bienes públicos y privados que poseen una o varias de las siguientes

características: A-Relevancia del propietario, proyectista o constructor, grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante con referente urbano para la comunidad.

B- Valor Artístico- Arquitectónico: Se valora la factura del hecho arquitectónico, comprendiendo las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye, concurrentemente, el grado de representatividad en una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares, importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales.

C- Ambiental, referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

#### III.11.4.1. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial comprende:

- a) La parcela con todas las características topográficas y naturales
- b) Vegetación que esta incluye
- c) La materialización de la línea de borde: cerca, reja o muro
- d) El o los edificios
- e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien., a saber: hitos, faroles, veletas, fuentes, etc.

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá a través de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco los mecanismos de actuación establecidos en este Código.

#### III.11.5. DE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial de los bienes se realizará a través de una Ordenanza aprobada por el Honorable Concejo Deliberante a propuesta del Departamento Ejecutivo la cual deberá ser acompañada de los antecedentes y estudios que la fundamentan. El mismo requisito regirá para su desafectación.

Los bienes que a la promulgación del presente Código estuvieran declarados de Interés Municipal o Lugar Histórico, quedan sujetos a ésta, con sus efectos y alcances.

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el presente Capítulo se crea la:

Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, la que estará constituida por:

- a) El Director de Planeamiento Municipal
- b) El Director de Turismo
- c) El Secretario Legal y Técnico y Asesor Letrado

El Departamento Ejecutivo, adicionalmente, determinará la oportunidad y pertinencia de incluir como miembro(s) de esta Comisión: Instituciones u Organismos provinciales, nacionales o internacionales con

incumbencia en la materia, expertos o especialistas de probada trayectoria en la temática, como asimismo representantes de la comunidad vinculados a la historia y la cultura local que puedan aportar estudios, documentos o antecedentes específicos.

Dicha Comisión estará facultada para recabar del Departamento Ejecutivo la Declaración de Interés Patrimonial de cualquier bien que los estudios fundados determinen.

La Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco dictará su propio reglamento de trabajo.

Serán funciones de la Comisión:

- La confección del Catálogo Patrimonial
- La consideración, análisis y evaluación de bienes que puedan ser declarados de Interés Patrimonial
- La evaluación urbanística de obras a efectuarse dentro de la Zona ZPP
- El tratamiento de situaciones especiales o no contempladas en este Código, vinculadas a la preservación del patrimonio.
- Emitir informe o dictamen a requerimiento de particulares, o de las correspondientes oficinas técnicas municipales a solicitud de las mismas.

### **III.11.6. DE LA ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL (ZPP)**

Los inmuebles incluidos en la Zona de Preservación Patrimonial (ZPP) – Ver Plano 43 - quedan alcanzados por las disposiciones establecidas en el presente Código, a saber, las Normas Generales, la correspondiente hoja de Zona (ZPP), las planillas de Usos y las disposiciones establecidas en el presente Capítulo.

Podrán establecerse, mediante estudios fundados efectuados por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, requisitos especiales y /o limitaciones adicionales a los inmuebles incluidos en las Zona ZPP, siempre que los mismos no vulneren las Normas Generales y las disposiciones establecidas para la correspondiente Zona, así como lo preceptuado en las respectivas Planillas de Uso del presente Código.

### **III.11.7. PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN**

#### **III.11.7.1. INMUEBLES INCLUIDOS EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL (ZPP)**

En todo trámite de edificación, ampliación, reciclaje, demolición, reconstrucción, o preservación de elementos constructivos ( fachadas, cubiertas, aberturas, etc.) como de la conservación y mantenimiento de los mismos (pinturas, revestimientos, etc.) comprendidos dentro de la Zona ZPP, sin perjuicio de la intervención de los órganos Municipales correspondientes según las reglamentaciones vigentes, se solicitará dictamen de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto precedentemente y a fin de que la Comisión pueda expedirse, los interesados deberán acompañar la siguiente documentación técnica: planta(s), fachada (indicando colores y materiales), dos (2) cortes, plano de obra, replanteo, instalaciones (sanitaria, electricidad, aire acondicionado o ubicación de equipos individuales si los hubiere) y silueta de superficies con el respectivo cuadro de balances (sup. Cubierta, semi-cubierta, libre) e indicadores urbanísticos de aplicación.

### III.11.7.2. INMUEBLES Y BIENES INCLUIDOS EN EL AREA URBANA, COMPLEMENTARIA O RURAL DECLARADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

En el caso que se requiera emprender acciones para la transformación, ampliación, refuncionalización, cambio de uso u obras de mantenimiento sobre bienes declarados de Interés Patrimonial, se deberá solicitar informe y dictamen de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco quien será la encargada de autorizar las obras y/o acciones a llevar a cabo en cada caso.

Los bienes declarados de Interés Patrimonial podrán formar parte del Catálogo Patrimonial, previa evaluación particularizada y estudio fundado llevado a cabo por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, para lo cual la misma deberá establecer los procedimientos de protección, tipo de actuación y grados de intervención a que estarán sujetos

### III.11.7.3. CATALOGO PATRIMONIAL

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbana asignada al mismo.

#### CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Valor histórico – cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico- constructivos o al diseño de los edificios o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El catálogo preliminar y la normativa correspondiente, propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Comisión de Preservación Patrimonial.

Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión firme en el catálogo.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

El Departamento Ejecutivo denegará cualquier pedido de obra de demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se solicite, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios en el Catálogo Patrimonial.

#### III.11.7.4. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

- a) Los bienes sujetos a obligación de protección serán declarados como tales dentro del Catálogo Patrimonial, el que será aprobado por Ordenanza Municipal
- b) Independientemente de la inclusión en el referido catálogo, cualquier propietario de un bien, puede requerir la celebración de un Convenio Urbanístico, de acuerdo a las características detalladas en 11.8 si considera que el mismo es un bien patrimonial.
- c) Todo emprendimiento en algún bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en III.11.7.5. El responsable de dicho emprendimiento podrá aspirar a los incentivos especificados en el punto III.11.10

#### III.11.7.5. ESCALAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos y los espacios abiertos, se plantean los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Perceptivo

##### III.11.7.5.1. PROTECCIÓN INTEGRAL

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

##### III.11.7.5.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

##### III.11.7.5.3. PROTECCIÓN PERCEPTIVA

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

#### III.11.7.6. TIPOS DE ACTUACIONES

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación.

La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, equipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación solo si media dictamen favorable de la Comisión de Preservación Patrimonial.

La protección perceptiva admite además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior , la de renovación.

### III.11.7.7. GRADOS DE INTERVENCIÓN

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

#### III.11.7.7.1. GRADO DE INTERVENCIÓN 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo han sido agregadas y forman parte integral del mismo.

Características:

- a) Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales, si no existe documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco.
- b) Recuperación de elementos estructurales, espacios exteriores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- c) Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislamiento hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- d) No se permiten modificaciones en el volumen de edificación, superficie construida, entresijos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- e) Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.
- f) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco

#### III.11.7.7.2. GRADO DE INTERVENCIÓN 2

Comprende las obras dirigidas a adecuar el espacio interior del edificio a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

Características:

- a) Se permiten todas las obras enunciadas en el Grado 1
- b) Ampliación de la superficie por medio de entresijos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la topología de edificio.
- c) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios, de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías, balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o, en su defecto, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original, se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deberán respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco. El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios. En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública será objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que se acusen al exterior, o de la colocación nueva de estos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, medidores u otras instalaciones de empresas de servicios públicos deben contar con la aprobación de la Comisión de Preservación Patrimonial, quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública, deberá tratarse adecuadamente.

- a) Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.
- b) Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- c) Conservación de cielorrasos y pisos. En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Comisión de Preservación Patrimonial
- d) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos, y siempre que se encuadren dentro de los indicadores de FOS y FOT establecidos para la Zona de pertenencia. Se requerirá para su aprobación visado previo de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco

### III.11.7.7.3. GRADO DE INTERVENCIÓN 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características:

- a) Obras permitidas en los grados 1 y 2
- b) Modificación de los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, siempre que se produzcan mejoras en las condiciones de la iluminación y ventilación, en cumplimiento de las normas establecidas en este Código referidas a patios internos, y/o la colocación de cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

c) Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño, compatibles con el mantenimiento de las fachadas anteriores.

d) Ampliación de la superficie cubierta por medio de entresijos. Los mismos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías. Deberán cumplir con las disposiciones del presente Código respecto del F.O.T. máximo admitido en la correspondiente hoja de Zona de pertenencia donde se halle ubicado el bien.

#### III.11.7.4. GRADO DE INTERVENCIÓN 4

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

a) La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

b) Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, cornisas, etc. y ornamentos en general (farolas, fuentes, veletas, etc) no debiendo visualizarse desde la vía pública.

### III.11.8. CONVENIO URBANÍSTICO

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio elaborado por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, será suscripto entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad- referendum del Honorable Consejo Deliberante.

Entre sus contenidos deberá constar:

- a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:
  - Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco.
  - No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto
  - Que el uso propuesto sea admitido en el Planilla de Usos para la zona correspondiente
  - Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones de habitabilidad previstas en el Código de Edificación, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.
- b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco elaborará el dictamen y el proyecto de convenio urbanístico que será remitido para su consideración al H.C.D. El convenio urbanístico incluirá:
  - La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.



- El acondicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- c) Proponer alternativas de compensación de carga que pueda significar la protección buscada. A tal fin podrá recurrirse al III.11.10.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del H.C.D.

Las obligaciones de protección acordadas, permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

### **III.11.9. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN**

El Catálogo está sujeto a modificación de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 12 y a las siguientes normas:

- a) Con una periodicidad no inferior a un (1) año, el D.E. con Consulta a la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda un nivel de protección superior.
- b) Con una periodicidad no inferior a cinco (5) años, se podrán considerar desafectaciones de bienes o la ubicación de los ya catalogados de nivel más bajo.
- c) Ambas actuaciones serán remitidas en proyectos para su aprobación al H.C.D.
- d) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios, ni a sus grados de protección, fuera de los previstos en a) y b) sin haber cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del Catálogo.
- e) Toda la actividad e materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en 11.7.3.1, sin cuyo requisito carecerá de aplicabilidad

### **III.11.10. INCENTIVOS**

El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas, según lo establecido en este Código. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas:

- a) Gestión de financiamiento externo para la recuperación de edificios catalogados
- b) Otorgamiento de premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios comprendidos en Zona de Preservación Patrimonial. Actuará como jurado la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco
- c) Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100%) de las tasas de alumbrado, barrido y conservación de la vía pública y servicios sanitarios.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia serán determinados para la Zona de Preservación Patrimonial de acuerdo a los siguientes criterios:

- Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será la proporción a desgravar.

- Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de intervención, mayor será la proporción a desgravar.
- Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
- La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.
- d) Desgravación total para los titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial y que se ajusten al conjunto de recomendaciones elaboradas para cada caso en particular.
- e) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mejor rehabilitación.
- f) Otorgar donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, con afectación directa al mantenimiento y reconstrucción, a los propietarios de los bienes incluidos en el Catálogo Patrimonial.
- g) Para obras de rehabilitación, reciclaje, ampliación, podrán admitirse incrementos de F.O.S y F.O.T. Serán de aplicación el Capítulo referido a Normas Generales y los indicadores máximos establecidos en las correspondientes Hojas de Zona
- h) Toda otra forma de promoción y fomento que atienda las particulares situaciones planteadas por los interesados.

### **III.11.11. FONDO PARA LA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

Será destinado al financiamiento de acciones previsto en el presente capítulo.

Estará integrado por:

- Los ingresos provenientes de lo recaudado en concepto de las sanciones contempladas en la presente
- Las partidas que se crean con ese destino
- Ingresos provenientes de donaciones y aportes públicos y privados

### **III. CAPITULO 12: PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACION DEL PLAN**

#### **III.12.1. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO**

El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Antonio de Areco entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N° 8912/77 y T.O. Decreto N° 3.389/87.

Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

#### **III.12.2. IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS**

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan.

#### **III.12.3. REVISIÓN PERIÓDICA**

La revisión periódica del Plan es cada tres (3) años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

#### **III.12.4. RESPONSABLES DEL PLAN**

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los actores involucrados en el cumplimiento del Plan y del respectivo Código, así como de la gestión de las modificaciones que, a lo largo del tiempo, impliquen un ajuste del primero tendiente a su actualización periódica y al logro de los objetivos y lineamientos definidos por la comunidad.

En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsables en la aplicación del Plan.

#### **III.12.5. PROCEDIMIENTOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO**

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N°8912/77, T.O. N° 3.389/87)

Las modificaciones que se promuevan deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

- No constituirán excepciones de carácter puntual. A tales efectos se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada actividad y cada Zona. Serán siempre de carácter general y asegurarán el principio de igualdad.
- Cada iniciativa de modificación deberá ser acompañada de los estudios técnicos, fundamentos urbanísticos y consideraciones específicas que lo avalen.
- En los casos que corresponda contarán con las certificaciones y demás exigencias técnicas correspondientes.

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requerirá aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.

### III.12.6. INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen las Entidades Intermedias con domicilio en el Partido de San Antonio de Areco, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

- 1) Toda entidad intermedia o Institución del Partido de San Antonio de Areco, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio. Las presentaciones realizadas serán efectuadas a la O.T.M, conforme las normas administrativas vigentes, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
- 2) Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante, el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
- 3) La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

