

Lobos, 23 de Diciembre de 2008.-

Al señor Intendente Municipal
Prof. Gustavo R. Sobrero
S / D

Ref.: Expte. Nº 130/2008 del H.C.D.-

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de poner a v/conocimiento que este H.C.D. en **Sesión Ordinaria (Segunda de Prórroga)** realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la **Ordenanza Nº 2437**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“**VISTO:** La Ordenanza Nº 2372 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza Nº 2372 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante intenta dar un marco legal único para la designación de lugares, edificios, elementos y sitios en general con el objeto de preservar el Patrimonio Cultural del Partido de Lobos.-

Que, en su Artículo 1º define que la declaración de los bienes muebles e inmuebles cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites de nuestro Partido, deberá hacerse bajo la expresión de “Interés Municipal”.-

Que, bajo la expresión de “Interés Municipal” existen diversas actividades y/o expresiones de la Comunidad que no necesariamente se enmarcan o están más allá de ser bienes muebles o inmuebles a cuyos valores hace referencia el mencionado Artículo 1º.-

Que, por tal motivo y respondiendo al espíritu de la sanción de la Ordenanza, se hace preferente reemplazar la expresión “Interés Municipal” por la expresión “Patrimonio Cultural de Lobos”.-

Que, en su Artículo 2º define que la declaración de los bienes de naturaleza inmueble que, sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano, testimonien ópticamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la ciudad de Lobos y restantes localidades del Partido a través del tiempo, deberá hacerse bajo la expresión de “Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico”.-

Que los bienes expresados en el Artículo 2º responden a una *categoría o clasificación* dentro del Patrimonio Cultural, formando parte del mismo, pero con la necesidad de tratamientos más específicos.-

Que, de acuerdo a lo expresado en el Considerando anterior y respondiendo al espíritu de la sanción de la Ordenanza, se hace preferente reemplazar la expresión “Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico” por la expresión “Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”.-

Que con el objeto de ordenar el texto de la normativa corresponde reemplazar en el articulado de la misma, cada expresión “Interés Municipal” por “Patrimonio Cultural de Lobos” y cada expresión “Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico” por “Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”.-

Que por lo expresado en los Considerandos anteriores es innecesario el Título *Los Bienes declarados "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico"*, como así también la totalidad de la redacción del Artículo N° 23 del texto Original.-

Que, resulta conveniente que sean las Áreas Técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal las que evalúen la factibilidad de las Declaratorias que se propongan y sea el Honorable Concejo Deliberante quien las realice a través de una Ordenanza al efecto.-

Que además de las cuestiones técnicas y legales correspondientes al área de Planeamiento y Desarrollo, es auspiciosa la participación de las áreas de Cultura y Turismo en el asesoramiento de los fines que persigue la Ordenanza.-

Que los diversos bienes existentes en nuestro Partido que poseen declaratorias de nivel provincial y nacional, lo han sido a través no sólo de Leyes sino de distintos Actos Administrativos como Decretos, Resoluciones, etc.-

Que, asimismo, a nivel municipal existen declaratorias realizadas por distintos actos administrativos y bajo diferentes expresiones.-

Que es ésta una excelente oportunidad para que los bienes anteriormente declarados puedan enmarcarse en el espíritu de sanción de la Ordenanza con el fin de que queden definitivamente sujetos a la norma en sus efectos y alcances; siendo necesario para ello un relevamiento y modificación de la declaratoria de los mismos.-

Que los incumplimientos o alteraciones de lo normado en la presente Ordenanza pueden provocar daños irreversibles en muchos casos y es conveniente que las penalidades sean severas, realizándose cuando correspondiere, una aplicación de multa equivalente al monto que surja de la siguiente escala comprendida entre quince (15) y cincuenta (50) sueldos básicos Categoría diez (10) correspondientes a empleados de la Municipalidad de Lobos.-

Que debido a las modificaciones propuestas, es oportuna la redacción y sanción de un nuevo Proyecto que contemple el espíritu de la norma original y la derogación la Ordenanza N° 2372 y/o toda otra normativa que se oponga al presente Proyecto.-

Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS**, sanciona por UNANIMIDAD la siguiente:

ORDENANZA N° 2437

ARTÍCULO 1º: Serán calificados y declarados como ***"Patrimonio Cultural de Lobos"*** aquellos bienes muebles e inmuebles cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites de nuestro Partido.

ARTÍCULO 2º: Como una categoría más específica dentro del marco declaratorio del Artículo anterior, se considerarán y declararán ***"Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos"***, a aquellos bienes de naturaleza inmueble que, sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano, testimonien ópticamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la ciudad de Lobos y restantes localidades del Partido a través del tiempo.

ARTÍCULO 3º: La declaración de ***"Patrimonio Cultural de Lobos"*** y/o de ***"Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos"*** se realizará, en cada caso, por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, previo informe técnico, no vinculante, del área encargada de Planeamiento y Desarrollo, con asesoramiento de las áreas de Cultura y Turismo.

ARTÍCULO 4º: Los bienes a que hacen referencia los Artículos 1º y 2º de la presente Ordenanza, autóctonos o no, transformados por el hombre o no, que favorezcan a una mayor

calidad del ambiente y el paisaje, constituyen el Patrimonio Cultural del Partido, sin perjuicio de destacar que el mismo no agota sus componentes en los descriptos en la presente norma.

ARTÍCULO 5º: Los elementos de la naturaleza a que hace referencia el artículo anterior se rigen por las ordenanzas municipales vigentes que contemplan y regulan su desenvolvimiento, sin perjuicio de las declaraciones de que pudieren ser objeto dichos elementos por aplicación de la presente normativa.

ARTÍCULO 6º: Los bienes existentes dentro del Partido de Lobos, cualesquiera sea su naturaleza, que han sido o fueren calificados a través de Actos Administrativos Nacionales o Provinciales como monumento o lugar histórico o como bienes de interés histórico, cultural, científico o equivalente, se registrarán por las respectivas Legislaciones de su calificación, sin perjuicio de la acción concurrente y a los fines de resguardo de dichos bienes que estuvieren determinados o se determinare en su futuro a través de normas-convenios entre esta Municipalidad y los restantes niveles de gobierno.

ARTÍCULO 7º: El Departamento Ejecutivo establecerá un Programa cuyo requerimiento financiero deberá ser elevado al Concejo Deliberante en ocasión de la formulación del Presupuesto anual.

ARTÍCULO 8º: A los fines de reordenar y enmarcar en la presente Ordenanza los bienes que a la fecha de entrada en vigencia de la misma, tuvieren ya una declaratoria de "Patrimonio Cultural de Lobos" o equivalente, el Departamento Ejecutivo Municipal realizará un relevamiento de los bienes declarados y deberá proponer la modificación de Ordenanza declaratoria existente, en forma conjunta o individualmente, a fin de que éstos bienes queden definitivamente sujetos a la presente norma en sus efectos y alcances.

De los Bienes declarados "Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos" y "Patrimonio Cultural de Lobos"

Bienes Inmuebles

ARTÍCULO 9º: Serán susceptibles de la declaración de "**Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos**" aquellos bienes inmuebles por naturaleza o accesión, edificados o no, ya fueran de carácter individual o formando conjuntos ligados entre si, dispuestos en continuidad o conformando una unidad, cuyo interés particular los individualice del resto de la estructura urbana y que reúnen las características establecidas en el Artículo 2º de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 10º: En lo referente a los bienes mencionados en el artículo anterior, los alcances de la declaración de "**Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos**" serán los que a continuación se establecen:

- a) Imposición sobre el o los bienes de meras restricciones enumeradas en los Artículos 12º, 13º y 14º y que tienen el carácter de generales, aplicables a todos los inmuebles calificados de "**Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos**", las cuales no afectan el ejercicio pleno del derecho de propiedad ni darán por tanto facultad alguna al propietario de percibir indemnización a ningún efecto.
- b) Imposición sobre el o los bienes de otras limitaciones tales como: preservación de fachadas, alturas y/o volúmenes máximos de edificación futura, idénticos a los existentes, como asimismo cualquier otra cuyo alcance y modo de conservación podrán acordarse con el propietario.
- c) Medidas de no innovar, por un plazo máximo de noventa (90) días, cuando se configuren situaciones de riesgo inminente de pérdida o deterioro del bien declarado "**Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos**".
- d) Eximición a los edificios que fueren objeto de la declaración de "**Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos**" de determinadas disposiciones del Código de

Edificación vigente, conforme a lo dispuesto por los Artículos 15º y 16º de la presente Ordenanza.

e) Exención de hasta el cien por ciento (100%) del pago de tributos municipales que incidieren sobre el bien declarado **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”**, porcentaje a determinar según el grado de valorización otorgado por inventario y a solicitud del propietario; beneficios que una vez adjudicados perdurarán a propietarios subsiguientes, en tanto subsistan los criterios de valorización otorgados por preinventario según Artículos 2º y 3º de la presente Ordenanza.

f) Exención del pago de derechos de construcción en el caso de intervenciones que se realizaren en los inmuebles, con asesoramiento y autorización municipal.

g) Asesoramiento técnico gratuito que se llevará a cabo a través del Programa de Ordenamiento Territorial, que elaborará informes y directivas conjuntas a dichos efectos.

h) Realización de tareas de conservación, restauración y/o refuncionalización, además de cualquier otro tipo de intervención sobre el bien declarado **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”**, por parte de la Municipalidad, a solicitud de los propietarios y a su cargo, conforme se acordare en cada caso.

i) Gestiones municipales para la obtención de exenciones impositivas por parte de otros niveles de gobierno, como así también de créditos monetarios ante instituciones bancarias oficiales, nacionales e internacionales con destino a trabajos a realizar en los inmuebles sujetos a declaración de **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”**, que se lleven a cabo conforme al asesoramiento municipal.

j) Toda medida que tienda a incentivar al propietario del o los bienes en cuestión que colabore al logro de los fines de la presente Ordenanza y que estuviere dentro de las posibilidades económicas y facultades jurídico-legales del Gobierno Municipal.

ARTÍCULO 11º: Las facilidades, exenciones y/o estímulos establecidos en el artículo anterior deberán entenderse como alternativas. A dichos fines, el Departamento Ejecutivo Municipal determinará en cada caso aquellos que se otorgaren conforme al análisis y acuerdo específico para cada caso.

ARTÍCULO 12º: Toda acción a emprender sobre el o los bienes inmuebles declarados **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** que implicare cualquier modificación, ampliación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial o cualquier alteración en cualquier concepto deberá ser autorizada por el área encargada de Planeamiento y Desarrollo quien, a través de su programa específico, asesorará convenientemente acerca de modo y forma adecuados de encarar las intervenciones que el presente artículo enumera.

Todo lo que antecede lo es sin perjuicio de la intervención que correspondiere al Control de Obras Privadas y Ordenamiento Urbano en los aspectos que hicieren a su competencia.

ARTÍCULO 13º: Los propietarios de los bienes inmuebles declarados **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** deberán comunicar al área encargada de Planeamiento y Desarrollo, a los fines de que hubiere lugar, en forma fehaciente y previa, cualquier modificación a realizarse sobre la situación jurídica del bien. La Municipalidad, a través del área encargada de Planeamiento y Desarrollo, registrará en su Catastro la condición de bien declarado **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** de los inmuebles que así hayan sido considerados y le notificará a los propietarios, constancia que deberá figurar en el recibo de emisión de Tasas.

ARTÍCULO 14º: En el caso de que en el o los inmuebles declarados de **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** se desarrollaran actividades de las reguladas por la Ordenanza de Uso de Suelo y Edificación deberán respetarse las actividades físico-funcionales que en cada caso fijaren las reglamentaciones vigentes, previa consulta con el área encargada

de Planeamiento y Desarrollo, las que se determinarán con el objeto de compatibilizar el legítimo ejercicio de las actividades urbanas, con las finalidades perseguidas por la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 15º: A los fines de cumplimentar lo dispuesto en el Artículo 10º inc. d) facúltase al Departamento Ejecutivo a eximir a los edificios declarados de **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** del estricto cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza de Zonificación vigente en aspectos referidos a FOS Y FOT, altura de edificación, marquesinas, aleros, toldos, salientes en pisos altos, líneas de edificación, arboladas, fachadas y su tratamiento, iluminación y ventilación y dimensiones mínimas de los locales.

ARTÍCULO 16º: Las eximiciones a que hace referencia al artículo anterior, sólo se producirán cuando:

- a) Sea estrictamente necesario para la protección de los valores detectados en el edificio.
- b) Los trabajos de intervención se lleven a cabo conforme al asesoramiento técnico municipal.
- c) No se vulneren con la eximición de los valores de seguridad, salubridad e higiene protegidos por las normas de edificación.

Bienes Muebles

ARTÍCULO 17º: Serán susceptibles de declaración de **“Patrimonio Cultural de Lobos”** los bienes de naturaleza mueble, individuales o componentes de una universalidad jurídica, de carácter no fungible, estén o no en el comercio, que reúnen los requisitos establecidos en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, para cuya calificación deberá mediar estudio y opinión fundada del área encargada de Planeamiento y Desarrollo, con asesoramiento de las áreas de Cultura y Turismo.

ARTÍCULO 18º: En lo referente a los bienes muebles, los alcances de la declaración de **“Patrimonio Cultural de Lobos”** serán los que a continuación se establecen:

- a) Imposición de meras restricciones, enumeradas en los artículos 19º, 20º y 21º de la presente norma, que tienen el carácter de generales, aplicables a todos los bienes muebles declarados **“Patrimonio Cultural de Lobos”**, los que no afectan el derecho de propiedad de los mismos y que tienen por objeto su protección y prevención de su deterioro.
- b) Imposición sobre el o los bienes de otras limitaciones cuyos alcances y modos de compensación serán acordados con el propietario.
- c) Realización de tareas de mantenimiento y/o restauración de los bienes a cargo de la Municipalidad, además del asesoramiento técnico correspondiente, todo conforme se acordare en cada caso.
- d) Cualquier otro incentivo que la Municipalidad, dentro de sus posibilidades económicas y facultades jurídico-legales, estimare oportuno y conducente al mejor logro de los objetivos de la presente norma.

ARTÍCULO 19º: En virtud de todo lo anteriormente expuesto, toda acción que implique intervención sobre el o los bienes por parte de su propietario deberá ser previamente autorizada por el área encargada de Planeamiento y Desarrollo, la que además asesorará, junto a las áreas de Cultura y Turismo, convenientemente acerca del modo y forma adecuados de encarar las acciones de intervención sobre los bienes en cuestión.

ARTÍCULO 20º: Los propietarios o responsables de los bienes muebles declarados **“Patrimonio Cultural de Lobos”** deberán comunicar al área encargada de Planeamiento y Desarrollo, a los fines que hubiere lugar, en forma previa y fehaciente, a cualquier modificación a realizarse en la situación jurídica del bien.

ARTÍCULO 21º: Los propietarios o responsables de los bienes declarados de **“Patrimonio Cultural de Lobos”** deberán comunicar a la Municipalidad cualquier traslado de los mismos fuera del Partido.

Disposición Común

ARTÍCULO 22º: A los efectos de la declaración de **“Patrimonio Cultural de Lobos”** y/o **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** sobre los bienes muebles o inmuebles, el área encargada de Planeamiento y Desarrollo elevará con dictamen fundado el relevamiento de los mismos al Departamento Ejecutivo Municipal y éste al Honorable Concejo Deliberante a fin de que se sancione la Ordenanza que dé la condición de tales y solo así, con este instrumento legal, podrá inscribirse en el Catastro Municipal la condición de Patrimonio Cultural de Lobos.

De las Obligaciones de Órganos Municipales intervinientes

ARTÍCULO 23º: El área encargada de Planeamiento y Desarrollo, a través de su Programa de Ordenamiento Territorial, confeccionará un registro de los bienes inmuebles y muebles declarados **“Patrimonio Cultural de Lobos”** y **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”**, debiendo además, el área mencionada, poseer un registro o inventario de los mismos con valorización otorgada a los efectos de sancionar la Ordenanza que así los declare.

ARTÍCULO 24º: Las áreas de Control de Obras Particulares y Ordenamiento Territorial deberán poner en conocimiento inmediato al área encargada de Planeamiento y Desarrollo de toda clase de intervención, cuando ésta correspondiere o se intentare efectuar, sobre los inmuebles afectados y que se llegare a su conocimiento por vía de la presentación de planos, solicitudes de permiso o aviso de obra o constatación a través de inspecciones. Los trámites iniciados seguirán su curso una vez expedidos los organismos referidos.

ARTÍCULO 25º: El área encargada de Planeamiento y Desarrollo notificará a los propietarios de los inmuebles que hayan sido declarados de **“Patrimonio Cultural de Lobos”** y **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”** por Ordenanza respectiva; procederá a registrarlos en el Catastro Municipal e identificarlos con el lema en los recibos de emisión de Tasas por Servicios Municipales.

ARTÍCULO 26º: El Departamento Ejecutivo propiciará todo tipo de acción destinada a difundir - por medio de los organismos municipales competentes al efecto - los preceptos de la presente Ordenanza y toda acción destinada a contribuir a la formación de la conciencia del ciudadano y valoración por parte de la población de los elementos componentes del patrimonio cultural de la ciudad y del partido.

ARTÍCULO 27º: En caso de incumplimiento o alteraciones en los acuerdos entre la Municipalidad y los propietarios de bienes declarados de **“Patrimonio Cultural de Lobos”** y **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”**, por parte de estos últimos, quedarán sin efecto las exenciones impositivas y toda otra forma de compensación o estímulo que se hubiere acordado a los propietarios, sin perjuicio de aplicación de multa o penalidad por incumplimiento en proporción a la alteración o daño que tal incumplimiento produjere al bien referido.

ARTÍCULO 28º: Se establece como penalidad al propietario que haya efectuado modificaciones en el bien declarado **“Patrimonio Cultural de Lobos”** y/o **“Patrimonio Cultural Arquitectónico-Urbanístico de Lobos”**, incumpliendo el procedimiento establecido por la presente Ordenanza, la obligación de restablecer el bien al estado anterior a la reforma efectuada, bajo apercibimiento de aplicación de multa equivalente al monto que surja de la siguiente escala comprendida entre quince (15) y cincuenta (50) sueldos básicos Categoría diez (10) correspondientes a empleados de la Municipalidad de Lobos:

ARTÍCULO 29º: Deróguese la Ordenanza N° 2372 y toda otra norma que se oponga a la presente

ARTÍCULO 30º: De forma.-”

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS A LOS VEINTITRÉS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.-----

FIRMADO: MARIA CRISTINA PREVE – Presidenta del H.C.D.
----- CARLOS ALBERTO LEIVA – Secretario.-----

Con tal motivo, saludamos a Ud. muy atte.-