

Lobos, 13 de Noviembre de 2007:

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

**Ref.: Expte. Nº 95/2007 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** realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la **Ordenanza Nº 2372**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“**VISTO:** La necesidad de contar con un marco legal que incluya todas las posibilidades para la designación de lugares, edificios, sitios en general, como de “Interés Municipal”, “Componentes del Patrimonio Histórico-Urbanístico-Arquitectónico”:

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

## **ORDENANZA Nº 2372**

**ARTÍCULO 1º:** Serán calificados y declarados como “Interés Municipal” 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:** Se considerarán y declararán como bienes “Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico” a aquellos 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 “Interés Municipal” y de “Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico” se realizará, en cada caso, por disposición del Departamento Ejecutivo, previo informe del área encargada de Planeamiento y Desarrollo y deberá ser convalidada por el Honorable Concejo Deliberante.

**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 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 interés municipal 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 fueren calificados por Ley Nacional o Provincial como monumento o lugar histórico o como bienes de interés histórico, cultural, científico o equivalente se regirán por las respectivas leyes 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:** Los bienes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza estuvieren ya declarados de “Interés Municipal” quedan sujetos a la presente norma en sus efectos y alcances.

## **De los Bienes de “Interés Municipal”**

### **Bienes Inmuebles**

**ARTÍCULO 9º:** Serán susceptibles de la declaración de “Interés Municipal” aquellos bienes inmuebles por naturaleza o adquisición, edificados o no, ya fueran de carácter individual o formando conjuntos ligados entre sí, 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 “Interés Municipal” 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 “Interés Municipal”, 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 de “Interés Municipal”.
- d) Eximición a los edificios que fueren objeto de la declaración de “Interés Municipal” 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 de “Interés Municipal”, 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 de “Interés Municipal”, 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 “Interés Municipal”, 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 de "Interés Municipal" 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 de "Interés Municipal" 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 de "Interés Municipal" 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 "Interés Municipal" 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 "Interés Municipal" 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 "Interés Municipal" los bienes de naturaleza mueble, individuales o componentes de una universalidad jurídica, de carácter no fungible, estén o no en el comercio, que reunieren 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.

**ARTÍCULO 18º:** En lo referente a los bienes muebles, los alcances de la declaración de "Interés Municipal" 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 de "Interés Municipal", 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 implicare 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 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 de "Interés Municipal" 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 "Interés Municipal" deberán comunicar a la Municipalidad cualquier traslado de los mismos fuera del Partido.

#### **Disposición Común**

**ARTÍCULO 22º:** A los efectos de la declaración de "Interés Municipal" sobre los bienes muebles o inmuebles, el área encargada de Planeamiento y Desarrollo elevará con dictamen fundado el relevamiento de los mismos 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 interés municipal.

#### **Los Bienes declarados "Componentes de Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico"**

**ARTÍCULO 23º:** La declaración de los bienes como "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico" tendrá los alcances establecidos en el Artículo 10º incisos d), e), f), g), h), i) y j) y el Artículo 11º de la presente Ordenanza.

#### **Las Obligaciones de Organos Municipales intervinientes**

**ARTÍCULO 24º:** 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 de "Interés Municipal" y "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico", 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 25º:** 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 26º:** El área encargada de Planeamiento y Desarrollo notificará a los propietarios de los inmuebles que hayan sido declarados de Interés Municipal 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 27º:** 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 28º:** En caso de incumplimiento o alteraciones en los acuerdos entre la Municipalidad y los propietarios de bienes declarados de "Interés Municipal" o "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico", 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 29º:** Se establece como penalidad al propietario que haya efectuado modificaciones en el bien declarado de "Interés Municipal" o "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico", 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 cinco (5) y treinta y cinco (35) sueldos básicos categoría diez (10) correspondientes a empleados de la municipalidad de Lobos:

**ARTÍCULO 30º:** De forma.-”

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS A LOS TRECE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.-----**

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

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