



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

REGISTRADA BAJO EL N.º 4.986.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N.º 283.214/5 - Fichero N.º 75; que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N.º 08804-1; y

CONSIDERANDO:

Que la Firma Plaza Recova S.A., representada por su Presidente Luis GARCÍA CULLA, en fecha 11 de Noviembre de 2008 inicia los trámites para obtener la pre factibilidad para la construcción de un edificio ANTEPROYECTO HOTEL RECOVA, que se situaría en calle 9 de Julio N.º 31, Manzana 26 de la Concesión N.º 281, identificado con los Catastros N.º 3083 - 3090 - 3091 - 3092 - 3093 - 3094 - 3095.

Que el anteproyecto presentado fue evaluado por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano Arquitectónico para dar cumplimiento a la protección del bien inmueble, presente en el listado de Bienes de Protección Patrimonial aprobados por Ordenanza N.º 3.236.

Que, además, dichos inmuebles, denominados como Conjunto Grandes Almacenes Ripamonti, han sido declarados "Monumento Histórico Provincial", mediante el Decreto N.º 0592 del 24 de Marzo del 2000.

Que el inmueble fue testimonio arquitectónico de los momentos fundacionales de la ciudad y ha sido un comercio de gran trascendencia local y regional durante 80 años.

Que su valor arquitectónico urbano radica en la armonía del conjunto con tendencia italianizante y en el emplazamiento frente a la plaza principal.

Que el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de la Ciudad de Rafaela valora su interés artístico/arquitectónico e histórico/patrimonial, presentando un grado de protección potencial y estructural, condicionando las obras permitidas.

Que el anteproyecto fue evaluado por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano Arquitectónico en continuas reuniones de sus integrantes, con el acompañamiento del profesional actuante y el propietario, rescatando la envergadura del proyecto y valorando el interés del profesional de poner en valor los túneles y sótanos, con el fin de integrarlos a un recorrido histórico.

Que en el Acta N.º 455/08 de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano Arquitectónico del 12 de Diciembre de 2008 se hizo constar la necesidad de hacer una excepción al Código Urbano en pos de la protección integral del inmueble.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Que mediante Resolución N.º 464/08 del 18 de Diciembre de 2008 se otorgó la factibilidad global al anteproyecto, teniendo en cuenta además que, a medida que avance el proyecto, se irían profundizando detalles del diseño arquitectónico.

Que el proyecto fue evaluado por la Comisión Asesora, según Acta 042/09 del 03 de Diciembre de 2009, concluyendo en la necesidad de declararlo EDIFICIO ESPECIAL ya que el anteproyecto superaba diversos parámetros urbanísticos del Código Urbano, en pos de equilibrar la valorización histórica con el emprendimiento comercial.

Que igualmente se coincidió que liberar los parámetros no significaría modificación de las premisas de la memoria que rescatan el real valor arquitectónico del inmueble agregando la visibilidad del casetonado desde el hall de ingreso y la continuidad de la fachada de calle Belgrano.

Que por tratarse de un proyecto que exceptuaba de los parámetros urbanísticos del Código Urbano con el solo objeto de salvaguardar un inmueble de gran riqueza arquitectónica y patrimonial para la Ciudad de Rafaela, la Comisión Asesora sugirió que se lo encuadre dentro de Proyectos Especiales según el Código Urbano - Ordenanza N.º 4.170 y modificatorias.

Que fue considerado Proyecto Especial por tratarse de cuestiones estratégicas para la ciudad, fundamentadas en el desarrollo económico, en la identidad cultural o en el bienestar de la comunidad en su conjunto, y por la complejidad de su uso, no puedan cumplimentarse los parámetros urbanísticos establecidos en el Código Urbano.

Que, en esa línea de pensamiento, mediante Ordenanza N.º 4514 de fecha 8 de Marzo de 2012, fue declarado Proyecto Especial liberándolo de los parámetros urbanísticos del Código Urbano, ajustándose a los necesarios para la protección patrimonial del bien inmueble existente.

Que el anteproyecto técnico fue presentado por el Arq. Carlos Airaud, por encomienda del señor Luis Garcia Culla, quien preside el Directorio de la firma Plaza Recova S.A.

Que el Municipio, ante la posible existencia de sótanos vinculantes entre este Edificio y otros históricos de la Ciudad, que podrían conectarse además a lo que hoy es el Museo Histórico Municipal, consideró factible realizar un aporte para ejecutar mejoras edilicias a los fines de conservarlo como posible circuito turístico por la Historia de la Ciudad y de uso para eventos varios en coordinación con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe Distrito 5 Rafaela.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Que el 28 de Diciembre del 2011 el Ejecutivo Municipal, por medio de Decreto N.º 35.315, ratifica, ad referendum del Concejo Municipal, el convenio suscrito en fecha 05 de Diciembre de 2011, entre la Municipalidad de Rafaela, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, con la Intervención del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe Distrito 5 Rafaela y Plaza Recova S.A., para el uso compartido del subsuelo, sótanos y “posibles túneles”, ubicados en el inmueble sito en calle 9 de julio N.º 31 de esta Ciudad de Rafaela, que se destinarán al funcionamiento de actividades que organicen “La Municipalidad” y “El Colegio” y el hall de acceso, escaleras, ascensores, circulaciones y baños públicos de caballeros y damas.

Que con fecha 8 de Marzo de 2012, el Concejo Municipal de la Ciudad de Rafaela, por medio de Ordenanza N.º 4.513, refrenda el Decreto N.º 35.315, ratificatorio del citado Convenio entre la Municipalidad, el Colegio de Arquitectos y la firma Plaza Recova S.A.

Que transcurridos cuatro años de la firma del Convenio entre la Municipalidad de Rafaela, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe Distrito 5 Rafaela y Plaza Recova SA por el uso compartido de subsuelo, sótanos y túneles, y más de 3 años de la aprobación de Ordenanza N.º 4.514, se paralizaron los trabajos, no generándose con posterioridad ningún tipo de mejora en las condiciones edilicias, sino por el contrario, se produjeron deterioros en toda la estructura y por sobre todo en la fachada.

Que, en versiones periodísticas, el Arq. Gerardo Caballero, autor del proyecto junto a Carlos Airaud, declaró: “La obra se debe iniciar lo antes posible. Yo supongo que por el tamaño es una obra de un año y medio de ejecución”.

Que consientes de la gran demora en la concreción de la obra y la afectación al Patrimonio Histórico de todos los Rafaelinos y santafesinos, es que se realizaron reuniones entre el Ejecutivo y el Privado, sin lograr avances concretos, no solo en la construcción de la obra proyectada sino también en el cuidado y preservación del edificio original ni de los túneles.

Que, como consecuencia de tales demoras e incumplimientos, mediante Ordenanza N.º 4801 de fecha 5 de Mayo de 2016 fue derogada la Ordenanza N.º 4.514, dejándose sin efecto la declaración de proyecto especial para la Construcción del Hotel Recova y liberación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos del Código Urbano.

Que, con posterioridad, se cursaron a la firma propietaria, cartas documento “Andreani” N.º 1663600-9 y 1663599-6, ambas de fecha 14 de Marzo de 2016 y posteriormente N.º 1663738-9 de fecha 4 de Setiembre de 2017, destinadas a lograr el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ordenanza N.º 3236 que



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

regula el "Programa de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano" al cual pertenecen los inmueble, sin resultado alguno.

Que, en la intimación citada en último término, se comunicó la realización de estudios técnicos con el fin de contar con el pertinente informe de la situación actual edificio de los Ex Almacenes Ripamonti, el cual fue realizado por el Ingeniero Marco Boidi y presentado ante el Municipio local en fecha 25 de Agosto de 2017.

Que se hizo saber a la propietaria que de acuerdo con las constancias que se desprenden de tal estudio, el cual fue puesto a disposición de la misma, debía proceder a efectuar un vallado de seguridad sobre las veredas de calle 9 de Julio y Belgrano, linderas al Inmueble, con el objeto de impedir la circulación peatonal por tal sector, ya que del informe citado se desprende que tal circulación no resulta segura para quienes se desplacen por el lugar.

Que además, fue intimada con el objeto que procedan a dar inicio a las obras necesarias para lograr el estabilizado de los muros perimetrales, en principio mediante el apuntalamiento provisorio de los mismos y definitivamente a través de refuerzos estructurales de hormigón armado, de acuerdo con lo sugerido por el Ingeniero informante, estabilizar las cubiertas de sótanos a través de su inmediato apuntalamiento y definitivamente a través de muros de sostenimiento de hormigón armado y refuerzo de bóvedas; todo ello conforme la documentación técnica que forma parte del informe citado. Demoler el muro interior sur; estabilizar el muro interno norte mediante refuerzo de hormigón armado, rehabilitar techo y desagües pluviales, rehabilitar estructuras metálicas, sellar y tratar grietas en muros; rehabilitar la estructura de recova, reparar molduras, impermeabilizar mediante azotado hidrófugo los muros y reconstruir veredas.

Que, asimismo, se les notificó que el estado actual del bien protegido resulta consecuencia de las obras que la firma propietaria ha llevado a cabo a partir de la pertinente autorización otorgada mediante Ordenanza Municipal N.º 4514, obra que a poco de ser iniciada fuera abandonada sin motivo o explicación alguna.

Que Plaza Recova S.A. incumplió con la totalidad de las exigencias que les fuera intimadas, no dando respuesta alguna, razón por la cual se le otorgó un último plazo perentorio e improrrogable de treinta días corridos con el objeto que procedan a ejecutar los trabajos indicados, haciéndoles saber que vencido dicho plazo, se elevaría al Concejo Municipal de la Ciudad de Rafaela el pertinente Proyecto de Ordenanza a través de la cual Declara de Interés Público y sujeto a expropiación los inmuebles citados, dando así inicio al proceso expropiatorio de los mismos.

Que vencidos todos los plazos el bien continúa en igual estado sin que su propietaria haya iniciado a trabajo de conservación alguno.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Que la Ordenanza N.º 2461 incorpora dentro del listado de bienes de edificios a preservar de propiedad privada, el ubicado en calle 9 de Julio y Belgrano de esta ciudad, es decir el que resulta objeto de la presente expropiación.

Que por su parte en el Decreto Provincial N.º 0592, al Declararlo Monumento Histórico Provincial se sostiene que “el conjunto constituye uno de los pocos testimonios arquitectónicos que sobreviven desde los momentos fundacionales” y que “desde el punto de vista estético y formal de la edificación, guarda un armonioso equilibrio a partir del lenguaje común de una arquitectura italianizante que da unidad, tanto al sector destinado al uso comercial, como a las dependencias privadas y de la que se constituye en una valiosa expresión que trasciende el ámbito local.”

Que en reiteradas oportunidades la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano - Arquitectónico de la ciudad ha manifestado su opinión respecto de la necesidad de tomar decisiones que permitan proteger el bien patrimonial procurando su estabilidad y seguridad, sugiriendo se considere la posibilidad de expropiar dicho bien.

Que el objeto de la presente expropiación se orienta a la preservación, recuperación y puesta en valor de los ex almacenes “Ripamonti”, para constituirlos en un espacio multifuncional con posibles fines recreativos, educativos, culturales de la ciudad, cuyo destino final será producto de un proceso de participación abierto para aquellos ciudadanos, instituciones y organizaciones civiles interesadas, sin distinción.

Que en el marco de la Ley Provincial N.º 7.534 -de expropiaciones- conforme lo dispone el artículo 6.º, pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción del interés general, cualquiera sea su naturaleza jurídica, estén o no en el comercio, sean cosas o no.

Que la potestad expropiatoria surge además de las previsiones contenidas en los artículos 15.º de la Constitución Provincial y 39.º inciso 15) de la Ley Provincial N.º 2756, debiendo por ende Declararse de utilidad Pública y Sujeto a expropiación el inmueble que nos ocupa y, posteriormente, según exige la normativa, “solicitar de la Legislatura Provincial autorización para la expropiación por causas de utilidad pública de bienes convenientes o necesarios para el cumplimiento de las atribuciones y deberes municipales, cualquiera sea su naturaleza jurídica, estén o no en el comercio, sean cosas o no.-”; debiendo en cada caso dictarse la correspondiente Ordenanza, y autorizar que se realice la pertinente erogación presupuestaria con el mismo fin.-



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA** sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1.º) Declárase de Interés Público y Sujeta a Expropiación las fracciones de terreno ubicadas en la esquina Sur Este y con frente a calles Belgrano y 9 de Julio de la ciudad de Rafaela, adquiridas mediante Escritura Pública N.º 594 de fecha 27 de Diciembre de 2007, dominio inscripto bajo el N.º 7296, Folio 474, Tomo 449 Par, de fecha 24 de Enero de 2008 del Registro General y conforme minuta N.º 59392 de fecha 9 de Junio de 2011, se toma razón al margen de la inscripción antes citada de la aceptación realizada por parte de la firma Plaza Recova S.A., correspondientes a los lotes y medidas que a continuación se describen:

LOTE 20: del plano de Mensura 69228 - Polígono (PQRTUWKGFE) - Partiendo del punto P y en dirección Este se miden 24,26 metros, puntos PQ ,desde este último punto y en dirección Norte se miden 4,37 metros, puntos QR , desde este último punto y en dirección este se miden 15,60 metros , puntos RT , desde este último punto y en dirección Norte se miden 1,15 metros, puntos TU, desde este último punto y en dirección Este se miden 9,50 metros, punto UW, desde este último punto y en dirección Sur se miden 4,70 metros, puntos WK ,desde este último punto y en dirección Este se miden 2,00 metros, puntos KG, desde este último punto y en dirección Sur se miden 9,52 metros, puntos GF, desde este último punto y en dirección Oeste se miden 51,17 metros, puntos FE, desde este último punto y en dirección Norte se miden 8,09 metros, puntos EP, cerrando el perímetro una superficie de 549,80 metros cuadrados – Catastro Municipal N.º 3.083.

LOTE 1: del Plano de Mensura 61853 - Partiendo del vértice Nor-Oeste punto E, en dirección Este se miden 23,17 metros, desde este último punto y en dirección Sur se miden 10,00 metros, desde este último punto y en dirección Oeste se miden 23,39 metros, desde este último punto y en dirección Norte se miden 10,01 metros, cerrando así el perímetro una superficie de 232,70 metros cuadrados- Catastro Municipal N.º 3.090.

LOTE 2: del Plano de Mensura 61853 - Partiendo del Vértice Nor-Oeste, en dirección Este se miden 23,39 metros, desde este último punto y en dirección Sur se miden 10,00 metros, desde este último punto y en dirección Oeste se miden 23,61 metros, de este último punto y en dirección Norte se miden 10,01 metros, cerrando así el perímetro una superficie de 234,90 metros cuadrados- Catastro Municipal N.º 3.091.

LOTE 3: del Plano de Mensura 61853 - Partiendo del vértice Nor-Oeste punto P, en dirección Este se miden 23,61 metros, desde este último punto y en dirección Sur se miden 10,54 metros, punto m, desde este último punto y en dirección Oeste se miden 23,86 metros, puntos mB, desde este último punto y en dirección Norte se mide 11,07



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

metros, puntos BP, cerrando así el perímetro una superficie de 256,00 metros cuadrados - Catastro Municipal N.º 3.092.

LOTE 4: del Plano de Mensura 61853 - Partiendo del vértice Nor-Oeste y en Dirección Este se miden 9,00 metros, desde este último punto y en dirección Sur se miden 30,33 metros, de este último punto y en dirección Oeste se miden 9,01 metros, punto m, desde este último punto y en dirección Norte se mide 30,54 metros, cerrando el perímetro una superficie de 273,70 metros cuadrados - Catastro Municipal N.º 3.093.

LOTE 5: del Plano de Mensura 61853 - Partiendo del vértice Nor-Oeste y en dirección Este se miden 9,00 metros, de este último punto y en dirección Sur se miden 30,12 metros, de este último punto y en dirección Oeste se miden 9,01 metros, de este último punto y en dirección Norte se miden 30,33 metros, cerrando el perímetro una superficie de 271,80 metros cuadrados - Catastro Municipal N.º 3.094.-

LOTE 6: del Plano de Mensura 61853 - Partiendo del vértice Nor-Oeste y en dirección Este se miden 10,00 metros, punto F, de este último punto y en dirección Sur se miden 29,89 metros, de este último punto y en dirección Oeste se miden 10,01 metros, de este último punto y en dirección Norte se miden 30,12 metros, cerrando el perímetro una superficie de 299,80 metros cuadrados - Catastro Municipal N.º 3.095.

Art. 2.º)- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a llevar adelante la acción expropiatoria de los inmuebles que se designan en el artículo precedente, declarados como Bienes Protegidos, en los términos de las Ordenanzas N.º 2461 y 3236 y sus modificatorias y como Monumento Histórico Provincial por Decreto Provincial N.º 0592 de fecha 24 de Marzo de 2000, cuyo objetivo se orienta a la preservación, recuperación y puesta en valor de parte de la propiedad existente los ex almacenes "Ripamonti", para constituirlo en un espacio multifuncional destinado a fines culturales, educativos, recreativos y/o cualquier otro uso de interés colectivo.

Art. 3.º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar los trámites necesarios que correspondan, ante la Legislatura de la Provincia de Santa Fe, a fin de cumplimentar con las exigencias contenidas en la Ley N.º 7.534, de acuerdo a lo previstos en los artículos 15.º de la Constitución Provincial y 39.º inciso 15) de la Ley Provincial N.º 2756, habilitándose las partidas presupuestarias necesarias a tal efecto.

Art. 4.º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a gestionar los recursos, ante Organismos Provinciales, Nacionales e Internacionales con el objeto de obtener los fondos necesarios para efectivizar las erogaciones del proceso expropiatorio y las obras a ejecutar, con expresa autorización de suscribir la documentación que pudiera requerirse a ese fin.

Art. 5.º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar en el Presupuesto General de Recursos y Erogaciones, las previsiones, adecuaciones presupuestarias,



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

modificaciones, incrementos o disminuciones de partidas que resulten necesarias para el cumplimiento de la presente.

Art. 6.º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del
**CONCEJO MUNICIPAL DE
RAFAELA**, a los dieciséis días
del mes de agosto del año dos
mil dieciocho.....


FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Lic. RAÚL BONINO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela