



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA

(Nº 7.464)

#### Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales: Larrauri, Urruty, Donni, Paredes, Burgoa, Steiger, Gerosa y Svatetz; la solicitud de los Sres. Angel Rubio y José Ronga referente a autorización para mantener montacargas; del Sr. Aser Lage para que se posibilite y habilite permiso a fin de volver a anterior Línea de Edificación en calle Córdoba Nº 1028 y el Mensaje Nº 17/02 SPU relacionado con recuperación de la antigua Línea de Edificación del inmueble de Córdoba 1028/34/36.

Visto: La necesidad de adecuar a la actual coyuntura socio-económica las disposiciones referidas a retiros por recova en las Peatonales Córdoba y San Martín, y la conveniencia, garantizando el eficiente funcionamiento de las recovas actualmente existentes, de desalentar la configuración de espacios residuales por déficit de escala en los casos en que el retiro involucre exiguas dimensiones entre inmuebles no retirados.

Considerando: Que, resulta imprescindible arbitrar los medios que estén a nuestro alcance a fin de contribuir a mejorar el estado en que se encuentran los paseos peatonales y comerciales más significativos de nuestra ciudad.

Que, en ese sentido, existen normativas para la reforma de los inmuebles frentistas que tienen que ver con los retiros obligatorios a los que deben constreñirse sus propietarios en caso de solicitar nuevos permisos de edificación.

Que, según la normativa urbanística vigente (punto 5.3.3.1. “Retiro obligatorio según arterias” del Código Urbano), los edificios ubicados en los tramos Peatonales de Av. Córdoba y de Av. San Martín deben cumplir con una distancia entre líneas de edificación que supera el original ancho histórico, al mismo tiempo que se establece la obligación de materializar una recova (punto 8.2.4 “Características de la edificación” dentro del punto 8.2 “Remodelación parte Núcleo Central Urbano” del Código Urbano).

Que, por la antigüedad de las construcciones y por la situación económica actual, que dificulta la puesta en marcha de nuevas obras y que provoca el permanente cambio de firmas o de rubros en los locales comerciales, las intervenciones que allí pueden realizarse comprenden, casi exclusivamente, ampliaciones o reformas a inmuebles existentes, algunos muy deteriorados.

Que, por ello, y dada la restricción mencionada, muchos comerciantes se ven obligados a encarar obras de mayor envergadura que las previstas y/o a reducir las dimensiones de sus locales para cumplir con el retiro reglamentario.

Que, por otra parte, el tema de los retiros obligatorios en la ciudad de Rosario, se encuentra en permanente debate, dada la cantidad de pedidos, en algunos casos fundados, de vecinos y comerciantes respecto de eximirse de la obligación de materializarlos.

Que, debe tenerse en cuenta que la definición de los retiros y recovas se correspondía con una realidad socio-económica muy diferente de la actual, generando situaciones incompletas o ambiguas en algunas de las arterias del área central.

Que, no obstante, debe reconocerse que en las áreas peatonales de la ciudad, la recova, contando con recorridos de dimensiones y escala razonables, genera un espacio interesante, al tiempo que resulta de indudable protección ante inclemencias del clima.

Que, por otra parte, cuando los sectores de recova existentes no cuentan con dimensiones de recorrido apropiadas pueden determinar espacios residuales conflictivos en cuanto a valoración comercial, mantenimiento y seguridad.

///



///

Que, en los momentos de establecer los respectivos retiros, tampoco estaba en juego la preservación del patrimonio construido de nuestra ciudad, que hoy se promueve por numerosos motivos, ya sea culturales, turísticos, económicos, etc.

Que, existen antecedentes en otras áreas de la ciudad, tales como Av. Eva Perón (ex Avda. Córdoba) y Av. Pellegrini (hacia el Oeste), en cuanto a que la Municipalidad y los respectivos interesados han sellado convenios, luego homologados judicialmente, a través de los cuales se les otorga permisos de obra que autorizan la construcción sobre los sectores afectados por retiro a “nueva línea de edificación”, con el compromiso del propietario de demoler a su costo y cargo la superficie construida cuando se le requiera y a los efectos de materializar la obra pública que correspondiera.

Por lo expuesto, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal por el término de dos años a suscribir convenios con los propietarios de inmuebles frentistas a calle Córdoba Peatonal ( en el tramo que se extiende desde Corrientes hasta la calle Laprida) y a calle San Martín Peatonal (en el tramo que se extiende desde San Juan hasta Santa Fe), a los fines de permitir refacciones en unidades destinadas a comercios sin efectivizar el retiro obligatorio por recova vigente en los siguientes casos:

- a) En toda obra ubicada en las referidas arterias y que se encuentre incluida en el inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial aprobado por Ordenanza N° 7.156/01, en las cuales el edificio conserve sus valores originales en los sectores de planta baja, y todo, sujeto a las disposiciones que en la materia establecen la mencionada Ordenanza N° 7.156/01 y las Ordenanzas Nros. 6.705/98 y 6.982/00.
- b) En toda obra de los citados tramos de calles no incluida en el inciso anterior, y que no resulten linderas a sectores de recova consolidada; en los convenios que suscribe el Departamento Ejecutivo Municipal, tendrán como contraprestación obligatoria por parte de los propietarios, la recuperación total de la fachada en toda su altura según los lineamientos que a tal efecto proponga el Programa de Preservación del Patrimonio Urbano y Arquitectónico.
- c) Déjase establecido, que todo propietario de inmueble que, habiéndose retirado, se encuentre incluido en las condiciones del inc. b) precedente y realice nuevas obras, podrá solicitar la aplicación de las franquicias establecidas en el presente Art. 1º, pudiendo retornar a la antigua línea de edificación.

**Art. 2º.-** Los convenios que suscriba el Departamento Ejecutivo Municipal en el marco del Artículo 1º tendrán como contraprestación la obligación de asumir, por parte del propietario y al solo requerimiento del Municipio, la materialización del “retiro a nueva línea de edificación”, haciéndose cargo el titular del dominio de los costos que esto conlleve y renunciando a reclamar monto alguno por el mayor valor incorporado al inmueble por las obras autorizadas, así como cualquier otro emergente por daños y perjuicios.

**Art. 3º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 27 de Diciembre de 2002.-**



*H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho*

**Exptes. Nros. 124.017-P-2002, 123.749-R-2002, 123.920-L-2002 y 124.087-I-2002. H.C.M.-**