



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (Nº 8.332)

#### Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Foresi, Pedrana, Sciutto y Gómez; quienes manifiestan sobre las constancias obrantes en el Expediente Nº 21.945-D-67, en las cuales el escribano Antonio Rubio hace referencia a una escritura de donación de fecha 8 de Noviembre de 1.889, del escribano Javier Munuce (Escritura Nº 1.544, Folio 3846 v.) *“...por lo cual los Sres. Alvarado y Puccio donan a la Comisión de Fomento del Pueblo Alberdi,...para que las destinen a la construcción de jardines, todas las fracciones situadas en el Bv. San Martín – hoy Bv. Rondeau- y comprendidas entre las calles Independencia y San Lorenzo, compuesta cada una de 86,20 metros de frente sobre dicho Boulevard y 8,62 metros de fondo...”*

El Boulevard San Martín se denomina hoy Bv. José Rondeau (código 83.750) según Ordenanza Nº 25/1.920; la Calle Independencia es hoy calle Dr. Luis A. Vila (código 24.900), de acuerdo a la Ordenanza Nº 113/1.940 y la calle San Lorenzo se denomina hoy Pedro Miguel Aráoz (código 24.900) sin datos sobre esa designación.

El dictamen Nº 829/68 de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, el que indica que de acuerdo al análisis efectuado por el escribano Rubio *“...surge: a) que los terrenos donados según Escritura Nº 1.544 del 08/11/1.889 labrada ante el escribano Javier Munuce, atento el destino señalado en dicho instrumento, han entrado al dominio público de la Municipalidad de Rosario...”*

La Ordenanza Nº 1.598/62, referida al Boulevard Rondeau en el tramo comprendido desde su arranque en la intersección con Av. Alberdi y calle Juan B. Justo hasta la Avenida de Circunvalación “25 de Mayo” en el Límite del Municipio, reglamenta en su Artículo 1º los usos o calidades de ocupación, en su Artículo 2º determina que *“se mantiene en todo su vigor”* las Ordenanzas preexistentes sobre “Retiro” o “Sevidumbre de Jardines” incluidas en el Reglamento de Edificación las cuales entre otras definiciones establecen: *“...b) Desde calle Uriarte hasta calle Aráoz, la edificación se retirará 8,62 metros en ambas aceras ( 8,62m. de distancia entre Línea Municipal y Línea de Edificación)...”,* mientras que el Artículo 3º reitera que *“...En el tramo comprendido desde calle Uriarte hasta calle Aráoz la edificación se retirará 8,62 metros (8,62m. de distancia entre Línea Municipal y Línea de Edificación)...”*.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Y CONSIDERANDO, que, erróneamente se interpretó ese retiro previsto por la Ordenanza N° 1.598/62 como “Servidumbre de Jardín” y se incorpora al Código Urbano en el Punto 5.3.4.1. “Servidumbre de Jardín por Arterias”, en su Inc. 3) “Bulevar Rondeau desde Uriarte hasta Aráoz, según Ordenanza N° 1.598/62, Servidumbre de Jardín de 8,62 metros.”

Que, el Área de Desarrollo Urbano del Centro Municipal Distrito Norte “Villa Hortensia” ha realizado relevamientos y verificaciones de las situaciones que se presentan en el mencionado tramo, que obran en el Expediente N° 28.376/2001 C, en el que además se ha recopilado la información relativa a los antecedentes mencionados en los Vistos, como así mismo los estudios y anteproyectos de Ordenanza formulados con anterioridad desde la Secretaría de Planeamiento.

Que, el Programa de Actualización Normativa de la Secretaría de Planeamiento en forma conjunta con el Área de Desarrollo Urbano del Centro Municipal Distrito Norte, han actualizado en el año 2007-2008 los estudios -relevamientos gráficos y fotográficos- necesarios para la formulación del “Plan Especial Boulevard Rondeau”.

Que, la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del Concejo Municipal, dentro de las actuaciones N° 159.655-P-07.C.M., solicitó al Departamento Ejecutivo “celebrar Convenios de Cesión, Uso y Desocupación ad Referéndum del Concejo Municipal con frentistas de ambas manos de Bulevar Rondeau entre Uriarte y Aráoz” a fin de acordar una paulatina solución a la situación existente.

Que, la Dirección General de Obras Particulares no puede otorgar permisos de edificación ni finales de obra por los problemas recurrentes que se producen en la aplicación de la mencionada Ordenanza N° 1.598/62.

Que, como consecuencia de ello se ve impedida la habilitación de usos permitidos en el área.

Que, se hace necesario revisar el texto de la mencionada Ordenanza N° 1.598/62 dejando claramente establecido los tramos en los cuales rige Servidumbre de Jardín, que afecta a los inmuebles de propiedad privada y aquellos en los cuales existe un área parquizada de dominio público frente a los inmuebles particulares.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación el siguiente proyecto de:

### ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Incorpórese a la traza de Bulevar Rondeau en el tramo comprendido entre las calles Vila y Aráoz, los espacios públicos existentes sobre ambas Líneas Municipales, que tienen un ancho de 8,62 m. cada uno, determinando un Ancho Oficial



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

para esa arteria, en ese tramo, de 84,68 m, quedando facultada la Dirección General de Topografía y Catastro para efectuar los ajustes por cuadra que sean necesarios en virtud de las operaciones de mensura que se vayan realizando.

**Art. 2º.-** Modifícase el Artículo 2º de la Ordenanza N° 1.598/62, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

- La Línea Municipal de Bulevar Rondeau, comprendido entre las calles Vila y Aráoz, ambas aceras, debe coincidir con la Línea de Edificación (Línea Municipal = Línea Edificación), ratificando así el dominio que sobre aquella franja de 8,62 m. tiene la Municipalidad de Rosario, salvo en aquellas parcelas que excepcionalmente pudieran acreditar la titularidad dominial de la misma.
- Las franjas de 8,62 m. incorporadas a la traza de Bulevar Rondeau por el Artículo 1º de la presente norma, estarán destinadas al uso exclusivo de espacio parquizado (jardín), prohibiéndose expresamente cualquier tipo de construcción en la misma.

**Art. 3º.-** Los propietarios frentistas a Bulevar Rondeau en el tramo citado, que a la fecha estén ocupando con construcciones, tanto cubiertas como semicubiertas, el citado espacio público parquizado, deberán formalizar un Convenio de desocupación en el cual se especificará:

- a) Plazo perentorio para desocupar definitivamente el mismo, para los usos residenciales y para otros usos no podrá superar los veinticuatro (24) meses, desde la fecha de la firma del Convenio respectivo, el cual deberá ineludiblemente suscribirse antes del 1º de Marzo de 2009.
- b) La habilitación precaria a otorgar por la Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios, la cual no podrá exceder los plazos arriba mencionados y deberá contar con un informe de la Dirección General de Obras Particulares referido a la magnitud de la infracción verificada.
- c) La inclusión de un canon mensual por ocupación de espacio público municipal, cuyo monto por m2 de ocupación será establecido por el Departamento Ejecutivo, para lo cual deberá tener en cuenta los usos: residencial y otros, para superficie cubierta y semicubierta, según cada caso.

**Art. 4º.-** En todos los casos que no tengan ocupación con construcciones, la Municipalidad permitirá la construcción de cercos a los 8,62 m. de la Línea Edificación = Línea Municipal, a fin de que los propietarios frentistas se ocupen del mantenimiento de estos espacios parquizados (jardines).

Los cercos mencionados serán reglamentados por la Secretaría de Planeamiento en cuanto a su altura y diseño, teniendo en cuenta que deben estar conformados por una construcción liviana y transparente a fin de permitir la visualización de la fachada y el jardín.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**Art. 5º.-** Dicha autorización constituye un Permiso de Uso Precario para Jardín, reservándose la Municipalidad, en función del Derecho Real de Dominio que ostenta sobre el predio, la potestad de recuperarlo y librarlo al Uso Público de estimarlo conveniente.

**Art. 6º.-** Los inmuebles frentistas a Bulevar Rondeau entre calles Uriarte y Vila mantendrán la afectación de retiro de Línea de Edificación para Servidumbre de Jardín de 8,62 m., hasta tanto se completen los estudios iniciados en el corredor Bulevar Rondeau - Avenida Alberdi y se ponga en vigencia el correspondiente Plan de Reordenamiento para el sector.

**Art. 7º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 30 de Octubre de 2008.-**

**Expte. N° 166.057-P-2008 C.M.-**