



Viviana Foresi
Concejal
Frente Progresista Cívico y Social
Bloque Socialista

Visto

Las constancias obrantes en el Expediente N° 21.945-D-67, en las cuales el escribano Antonio Rubio hace referencia a una escritura de donación de fecha 08 de Noviembre de 1889, del escribano Javier Munuce (Escritura N° 1.544, folio 3846 v.) “...por lo cual los señores 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 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...”

Que el Boulevard San Martín se denomina hoy Bv. José Rondeau (código 83750) según Ordenanza N°25/1920; la Calle Independencia es hoy calle Dr. Luis A. Vila (código 24900), de acuerdo a la Ordenanza N°113/1940 y la calle San Lorenzo se denomina hoy Pedro Miguel Aráoz (código 24900) sin datos sobre esa designación.

El dictamen N° 829/68 de la Dirección General de Asuntos, el que indica que de acuerdo al análisis efectuado por el escribano Rubio”...surge: a) que los terrenos donados según Escritura N° 1.544 del 08/11/1889 labrada ante el escribano Javier Munuce, atento el destino señalado en dicho instrumento, han entrado al dominio público de la Municipalidad de Rosario...”

Que la Ordenanza N°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 Av. de Circunvalación 25 de mayo en el límite del Municipio, reglamenta en su Artículo 1° los usos o calidades de ocupación, en su Artículo 2° determina que “se mantiene en todo su vigor” las ordenanzas preexistentes sobre “retiro” o “servidumbre 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 3° reitera que “...En el tramo comprendido desde Uriarte hasta calle Aráoz la edificación se retirará 8,62 metros (8,62m. de distancia entre línea municipal y línea de edificación)...” 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) “Bv. Rondeau desde Uriarte hasta Aráoz, según Ord. N° 1.598/62, servidumbre 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 Expte. 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 CMD Norte, han actualizado en el año 2007-2008 los estudios-relevamiento gráfico y fotográfico-necesarios para la formulación del Plan Especial Boulevard Rondeau.

Que la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del Concejo Municipal, dentro de las actuaciones CM N° 159.655-P-07, solicitó al Departamento Ejecutivo “celebrar convenios de cesión, uso y desocupación ad Referendum del Concejo Municipal con frentistas de ambas manos de Bv. 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 lo expuesto se eleva el siguiente texto de

Ordenanza

Artículo 1º: Incorpórese a la traza de Bv. Rondeau en el tramo 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 nuevo ancho oficial 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.

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

- La línea municipal de Bv. Rondeau, entre calles Vila y Aráoz, ambas aceras, debe coincidir con la línea de edificación (L.M= L.E.), ratificando así el dominio que sobre aquella franja de 8,62m. 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 Bv. Rondeau por el Art. 1º de la presente norma, estarán destinadas al uso exclusivo de espacio parquizado (jardín), prohibiéndose expresamente cualquier tipo de construcción en la misma.

Artículo 3º: Los propietarios frentistas a Bv. 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, el cual para los usos residenciales no podrá superar los veinticuatro (24) meses y para otros usos los dieciocho (18) meses desde la fecha de la firma del convenio respectivo, el cual deberá ineludiblemente suscribirse antes del 1º de Enero 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 un informe de la Dirección General de Obras Particulares referido a la magnitud de la infracción verificada.
- c) La inclusión de un gravamen especial como consecuencia de la ocupación de un espacio público municipal, cuyo monto mensual seá establecido teniendo en cuenta los valores unitarios por m2 que a continuación se detallan.

I. Para uso residencial se fija un valor de \$ 10/m2. para superficie cubierta y de \$5/m2 para superficie semicubierta.

II. Para otros usos se fija un canon mensual de \$ 24/m2. para superficie cubierta y \$ 12/m2 para superficie semicubierta.

Artículo 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 L.E=L.M., a fin de que los propietarios frentistas se ocupen del mantenimiento de estos espacios parqueizados (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.

Artículo 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.

Artículo 6º: Los inmuebles frentistas al Bv. Rondeau entre calle 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 Bv. Rondeau- Avenida Alberdi y se ponga en vigencia el correspondiente Plan de Reordenamiento para el sector.

Artículo 7º: De forma.