



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 7.246)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto de Ordenanza presentado por la concejal Usandizaga, quien manifiesta: “Visto que existe un vacío importante en cuanto la legislación respecto de las características de Cercos en Distritos y Arterias con restricción al dominio por Servidumbre de Jardín.

Que existen disposiciones respecto de los cercos de frente, pero no se hallan determinadas las características y alturas de los cercos separativos de propiedades en estos distritos, rigiendo en consecuencia las determinadas para el resto del municipio, que no se adecuan formalmente a dicho sector.

Que los cercos separativos de propiedades, dado las características de los sectores donde se disponen deben observar condiciones apropiadas a las servidumbre aludidas.

Que en dichos cercos se pueden observar dos sectores diferenciados:

1. En los primeros cuatro (4) metros, en el sector comprendido desde Línea Municipal en dirección hacia el fondo del lote, hasta Línea de Edificación, y
2. El desarrollo lineal del mismo en el resto de los límites del predio.

Que asimismo, en predios edificados en los distritos determinados en los Puntos 5.3.4.1. Servidumbre de Jardín por Arterias y 5.3.4.2. Servidumbre de Jardín por Distrito del Código Urbano, dadas las condiciones de inseguridad que sufre nuestra ciudad, deben admitirse la disposición de elementos de protección -rejas- en los frentes de los inmuebles, sobre Línea Municipal.

Que asimismo se deben promover condiciones de transparencia en aquellos lotes, que actualmente tienen carácter de predios baldíos en calles pavimentadas, donde es dable observar un contrasentido:

- Hay que cercarlo con una altura de 1,80 mts. sobre línea municipal (3.2.1.2.1., inciso a), sub inciso 2-), mientras un lote contiguo edificado puede o no tener cercas de frente, y en caso de tenerlo debe observar una altura de murete que no será superior a 0,40 mts. (Punto 3.2.1.2.1., inciso b); con lo que se desvirtúan las condiciones de transparencia del sector, según sean lotes edificados o nó.

Que los elementos de seguridad mencionados deben poseer características tales que no atenten contra la estética y cumplan con las condiciones apropiadas de seguridad para la que están destinados”.

Y considerando que se hace necesario e imprescindible determinar sobre el particular, la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el Punto 3.2.1.2.1. Cercos en Distritos y Arterias afectadas por Servidumbre de Jardín, del Reglamento de Edificación, que quedará redactado de la siguiente manera:
3.2.1.2.1. Cercos en Distritos y Arterias afectadas por Servidumbre de Jardín:

Los Cercos en Distritos y Arterias afectadas por servidumbre de jardín se diferencian según dos (2) categorías:

a) En predios baldíos:

En predios baldíos el cerco deberá ubicarse sobre la Línea Municipal debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Sobre calles sin pavimentar, en zonas carentes de edificación, los terrenos podrán cercarse con alambre hasta una altura mínima de 1,40 mts., medida desde el nivel vereda pudiendo no tener zócalo, emparejándose uniformemente la vereda y cortando yuyos y malezas. ///

///



- 2) Sobre calles sin pavimentar en zonas edificadas o sobre calles pavimentadas, se deberá erigir sobre Línea de Edificación (L.E.) un muro de cerco de frente continuo de dos (2) metros de altura, observando como mínimo un espesor de 0,15 mts. con pilares de 0,30 m x 0,30 m. cada 2,50 mts., preferentemente trabados con el mismo; de ladrillos vistos y con puerta de acceso para el mantenimiento adecuado del predio.

La puerta deberá estar en correcto estado de uso y conservación, contando con un apropiado sistema de cierre que permita únicamente el ingreso de personas no ajenas a dicho predio.

Asimismo, se podrá además en este caso, materializar la Línea Municipal con muretes de ladrillos vistos, cuya altura no será superior a 0,40 mts., pudiendo plantar ligustros, ligustrines o tuyas, no pudiendo ser la altura superior a 1,20 mts. del nivel de vereda.

Respecto de la separación entre predios linderos -cerco separativo de propiedades-, en el espacio determinado por la Línea Municipal y la Línea de Edificación (área con restricción al dominio por servidumbre de jardín), se procederá según lo determinado en el inciso b) En predios edificados, y de acuerdo al caso particular que corresponda.

b) En predios edificados:

Los predios edificados en los distritos delimitados en el Punto 5.3.4.1. del Código Urbano, excepción hecha en los Distritos Industriales J1, J2, J3 y J4, pueden o no tener cercas de frente, debiendo en este último caso materializarse la Línea Municipal.

En caso de construirse cercos de fachadas, los mismos estarán formados por muretes de ladrillos vistos o cualquier otro material que a juicio de la Dirección General de Obras Particulares sean por su naturaleza, compatibles con la zona de jardín.

La altura de los mismos no será superior a 0,40 mts., se podrán plantar ligustros, ligustrines o tuyas no pudiendo ser la altura superior a 1,20 mts. del nivel de vereda.

Se admite en el frente, sobre Línea Municipal, la colocación de rejas -de una altura no mayor a 2,50 mts. para seguridad de las propiedades-, a condición de que no desvirtúen la situación de transparencia que debe observarse en los distritos con Servidumbre de Jardín.

Asimismo en la separación entre predios linderos -cerco separativo de propiedades-, en el espacio determinado por la Línea Municipal y la Línea de Edificación (área con restricción al dominio por Servidumbre de Jardín), se podrán producir dos casos:

Caso a) De existir acuerdo entre los propietarios de ambos predios:

La altura será igual a 0,40 mts. del nivel del terreno, pudiendo materializarse las separaciones con ligustros, ligustrines o tuyas, no pudiendo ser la altura superior a 1,20 mts. del nivel del terreno y/o rejas -de una altura no mayor de 2,50 mts. para seguridad de las propiedades-, a condición de que no desvirtúen la situación de transparencia que debe observarse en los distritos con Servidumbre de Jardín, quedando a criterio de la Dirección General de Obras Particulares rechazar las rejas que a su criterio no reúnan las condiciones de transparencia requeridas.

Caso b) De no existir acuerdo entre los propietarios de ambos predios:

La altura será igual a dos (2) metros desde el nivel de terreno de mayor cota, debiendo materializarse las separaciones con muretes de ladrillos vistos, observando como mínimo un espesor de muro de 0,15 mts., con pilares de 0,30 m. x 0,30 m. cada 2,50 mts. y preferentemente trabados con el mismo.

En aquellos casos que el espesor sea mayor a 0,15 mts. el mismo deberá observar el requerido para sustentar dicha estructura, según resolución particular de proyecto”.

Art. 2.- Modifícase el Punto 3.2.1.2. Cercos y tapiales, inc. e), que quedará redactado de la siguiente manera:

- “e) Altura de cercos limitativos de cada propiedad.** Queda establecido que la altura obligatoria de las paredes o muros destinados al cerramiento y división de heredades contiguas a que se refiere el Art. 2.729 del Código Civil será para las ubicadas dentro de los límites del /// Municipio de Rosario, de 2 mts. desde el nivel de terreno de mayor cota”.

///

///

Esta disposición tiene como única excepción -en Distritos y Arterias con restricción al do-



*H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho*

minio por Servidumbre de Jardín-, en los cercos limitativos de cada propiedad en el espacio determinado entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación, con una extensión de cuatro (4) metros, donde se observarán una de las dos opciones dispuestas en el artículo anterior, según exista acuerdo o nó, entre los propietarios de ambos predios.

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

Sala de Sesiones, 15 de Noviembre de 2001.-

Expte. N° 115910-P-2001-H.C.M.-