



Universidad Abierta Interamericana

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

Carrera de Abogacía

**La Actualidad del Camino de Sirga en el Paseo Ribereño de la Ciudad
de Rosario.**

2012

Tutora: Dra. Diana Pilot

Alumna: María Eugenia Castillo

Título al que aspira: Abogada

Fecha de Presentación: Abril de 2012.

Dedicatorias y agradecimientos:

A mis padres Liliana y Daniel, por estar siempre al costado del camino que elijo y nunca dejarme caer.

A mis hermanas Valeria y Lucía, por acompañarme en cada etapa de la carrera brindándome todo su amor y paciencia.

A mi sobrina Lola, que es el motor de mí día a día.

A mis amigos, a los formados en el camino y a los de siempre por el apoyo incondicional que me brindaron

A mis docentes de la UAI, porque tuve la suerte de encontrarme con personas que no sólo hicieron a mi formación profesional, sino también a mi formación humana. Y hoy, además de deberles mis respetos les profeso un enorme cariño.

Resumen:

En el presente trabajo desarrollaremos como tema “El Camino de Sirga, regulación en la Municipalidad de Rosario”.

Explicaremos la actualidad del camino de sirga en el Paseo Ribereño de la Municipalidad de Rosario; el mismo presenta particularidades en su reglamentación que nos permitirá analizar el funcionamiento de la institución.

Comenzaremos analizando las diferentes posiciones doctrinarias respecto a la naturaleza jurídica del camino de sirga. Considerando que la temática tiene una doble incidencia, podemos entenderla una restricción al dominio privado, estudiada por el derecho privado específicamente el derecho real; o bien entenderla como una limitación para asegurar el interés y uso público, y nos encontraremos dentro de la rama del derecho público, específicamente el derecho administrativo.

Describiremos la situación actual de la reglamentación municipal rosarina, con relación al Paseo Ribereño y su finalidad, así como ordenanzas que refieren específicamente al camino de sirga y su reducción.

Con base en el artículo 2640 del Código Civil, analizaremos la reglamentación municipal a la luz del ejercicio y cumplimiento del poder de policía otorgado por el mismo.

El capítulo final será reservado para las conclusiones y para las propuestas.

Estado de la cuestión:

Entre las restricciones y los límites al dominio privado, el Código Civil estableció el camino de sirga en el artículo 2639: “Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una

calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna” y el artículo 2640: “Si el río, o canal atraviesa alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva Municipalidad, el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros”.

El tema se encuentra ampliamente desarrollado en doctrina por importantes autores como Mariani de Vidal, Allende, Borda, Spota, Bielsa, entre otros; puesto que la discusión en cuanto a la naturaleza jurídica del instituto es extensa tanto desde el punto de vista del derecho civil como del derecho administrativo.

El camino de sirga en el derecho comparado tiene la particularidad, que la mayoría de las normas encontradas delimitan el objeto del mismo, siendo este uno de los puntos que mayores críticas recibe la normativa nacional y que dio lugar a interminables discusiones al respecto.

En el Código civil de Nicaragua aparecen legisladas dos servidumbres en el art. 1621, que dice: “Las riberas de los ríos, aun cuando de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y en sus márgenes, en una zona de tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento. Los predios contiguos a las riberas de los ríos navegables o flotables están además sujetos a la servidumbre de *camino de sirga* para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial. Si fuere necesario ocupar para ello terrenos de propiedad particular, procederá la correspondiente indemnización”.

En la República Oriental de Uruguay se lo encuentra legislado en el Código de Aguas, dentro de las servidumbres administrativas, en el art. 129: “La servidumbre de camino de sirga consiste en la obligación de dejar expedita en las propiedades privadas una senda de tres a diez metros de ancho contigua a la línea superior de la ribera, en los

ríos, arroyos, lagos y lagunas navegables o flotables. Esta senda será destinada al servicio de las actividades de la navegación y flotación”.

El Código francés, en el art. 649: “ Las servidumbres establecidas por la ley tienen por objeto la utilidad pública o municipal o la utilidad de los particulares” y el art. 650: “Las establecidas para la utilidad pública o municipal tienen por objeto el camino de sirga a lo largo de los ríos navegables y flotables, la construcción o reparación de los caminos y otras obras públicas o municipales.”.

Entre las múltiples limitaciones que se imponen a la propiedad privada por razón del régimen de las aguas, que tienen carácter eminentemente público y administrativo, en el derecho español encontramos la del camino de sirga, a la que alude el art. 553 Código Civil español. La Ley de Aguas en el art. 122 determina una zona de tres metros como servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento. Regulan también esta restricción el Código chileno, en el Art. 839; el mejicano, en el art. 844; y el Código colombiano, en los arts. 897 y 898.

Marco Teórico:

El camino de sirga es la calle pública que corre a ambas márgenes de un río o canal. El vocablo sirga es de origen griego y significa cuerda gruesa. Navegar a la sirga quiere decir que el barco navega tirado de una cuerda o sirga desde la orilla¹. Arrastre que, en la antigüedad, se hacía por hombres o animales y que, posteriormente, se realizó por medios mecánicos instalados en tierra, aunque ya, en las postrimerías del siglo pasado, la técnica condujo a la desaparición del rudimentario sistema de remolque a la sirga.

¹ Allende, Guillermo L.; Derecho de Aguas, p. 200, Eudeba, Buenos Aires, 1971.

Las tierras sobre las que corre el camino de sirga pueden pertenecer al dominio privado de los particulares o al dominio privado del Estado nacional, provincial o municipal, según el caso.

Para determinar su extensión, partimos de la línea ribera que es la línea real cuyo trazado determina el deslinde entre el dominio público y las tierras de dominio privado.

En cuanto a su reducción, el artículo 2640, otorga a las municipalidades la facultad de ejercer su poder de policía. Poder al que en principio podemos referirnos como el que posee el estado para imponer límites a los derechos individuales.

Introducción:

Debemos ubicarnos dentro de la rama del Derecho Privado que se ocupa preferentemente de las relaciones entre particulares. También se rigen por el Derecho privado las relaciones entre particulares y el Estado cuando éste actúa como un particular, sin ejercer potestad pública alguna. Y nos encontramos específicamente en las llamadas Restricciones y Límites al Dominio reguladas en el Libro Tercero del Código Civil Argentino denominado De los Derecho Reales.

En el presente trabajo se advierte como problema las numerosas controversias, desde el punto de vista teórico, que puede generar el hecho de dar cumplimiento a las reglamentaciones existentes a nivel municipal respecto al camino de sirga en la actualidad (costanera norte, Paseo Ribereño).

El problema planteado, nos ha llevado a formular a modo de hipótesis si en caso de cumplimentarse lo reglamentado por el Consejo Municipal de Rosario respecto al camino de sirga: ¿nos encontramos ante un uso arbitrario del poder de policía? Esto es lo que intentaremos demostrar a lo largo del trabajo.

Para resolver la cuestión trabajaremos sobre los siguientes objetivos:

Describir la situación actual de la reglamentación municipal rosarina, para determinar las condiciones en que se encuentra el Paseo Ribereño respecto al camino de sirga.

Analizar las diferentes posiciones doctrinarias respecto de la naturaleza jurídica del camino de sirga, para entender y comprender la esencia del instituto en cuestión y poder así desarrollar la temática.

Identificarnos con una de las posiciones doctrinarias para sostener y desarrollar nuestro problema de investigación.

Proponer un proyecto de modificación a las normativas existentes sobre la temática, para demostrar la hipótesis del trabajo.

Capítulo I

Camino de Sirga

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Nociones Generales. 3. Naturaleza Jurídica. 4. Derechos del Propietario y del Estado. 5. Ancho del Camino. 6. ¿Desde dónde se comienzan a contar los 35 metros? 7. Ríos y canales a los que se aplica. 8. Concepto de propiedad limítrofe. 9. Modificación en el curso del río. 10. Necesidad de que la calle o camino público haya sido establecido por resolución administrativa. 11. Conclusiones.

I. Camino de sirga:

1. Introducción:

En este capítulo realizaremos un análisis detallado de cada concepto que se encuentra contenido en los artículos 2639 y 2640 del Código Civil, para poder comprender el instituto que tenemos como objeto de estudio y poder posicionarnos en defensa de alguna de las posturas doctrinarias sobre la naturaleza jurídica del mismo.

2. Nociones Generales:

El artículo 2639 establece: “Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna”. El artículo 2640 agrega: “Si el río, o canal atraviesare alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva Municipalidad, el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros”.

Encontramos su antecedente en legislaciones antiguas de diferentes pueblos con disposiciones que tenían por objeto asegurar el libre uso de las riberas de los ríos para las necesidades de la navegación, de la pesca y del comercio.

El primer antecedente en la legislación nacional es un decreto de la Provincia de Buenos Aires, durante el gobierno de Martín Rodríguez, del 6 de noviembre de 1823. El mismo disponía que los propietarios de terrenos, en una y otra banda del río, desde la Boca hasta el Riachuelo, quedaban obligados a dejar sin zanjear un espacio de 40 varas

(vara era una unidad de longitud española antigua que equivalía a 3 pies) de cada lado. Luego, el 9 de agosto de 1864, por decreto nacional se declara que todo ribereño debería dejar 40 varas de ribera entre su fundo y la lengua de agua.

En la actualidad, si bien la vigencia del instituto se encuentra discutida, son muchos los países que lo regulan, pero siempre con un ancho considerablemente menor del que prevé nuestro código. Sucede que, históricamente, se origina el camino de sirga para remontar las embarcaciones corriente arriba por tracción a sangre desde las orillas. El vapor y los modernos combustibles han eliminado este método anticuado de navegación; es por ello, que el senador Joaquín V. Gonzales presentó en 1912 un proyecto al honorable Senado, con el fin de derogar los artículos 2639 y 2640 del Código Civil.

Mientras que, otros sostienen que es conveniente mantener el camino de sirga no para utilizarlo como tal, sino utilizando las márgenes de los ríos para distintos fines de interés social, como la construcción de nuevos puertos, frigoríficos del estado, mercados, astilleros, etc.

3. Naturaleza Jurídica:

Antiguamente, se discutía si el camino pertenecía al dominio del Estado o permanecía en el dominio de los particulares; actualmente, no hay desacuerdo al respecto y se entiende que se trata de una limitación al dominio de los particulares.

La cuestión gira en torno a si nos encontramos frente a una restricción al dominio del propietario ribereño o a una servidumbre administrativa.

En la segunda postura, encontramos autores como Bielsa, Marienhoff y Allende según los cuales siempre que se limite lo exclusivo del dominio, mediante la facultad acordada a otras personas distintas del propietario, de realizar actos de dominio sobre la cosa, existe una servidumbre legal y aclarando que en las servidumbres de Derecho

Administrativo, sólo es esencial el fundo sirviente, pero no lo es el dominante el que, en todo caso, podría ser el río.²

En la primera postura que sostiene nos encontramos ante una restricción al dominio, autores como Salvat, Lafaille y Mariani de Vidal entienden que no hay lugar a dudas en torno a la naturaleza jurídica del instituto. Debido a que en la interpretación sistemática de los artículos en cuestión quedan fuera las discusiones al respecto. Defienden también la finalidad del instituto, considerando que nos encontramos en presencia de una restricción al dominio de los propietarios ribereños en exclusivo beneficio de la navegación.

La jurisprudencia se inclina también por considerar que el camino de sirga pertenece a los propietarios ribereños y que se trata de una restricción al dominio³.

4. Derechos Del Propietario y Del Estado:

En cuanto a la restricción del dominio de los propietarios, el artículo 2639 se encarga de establecer que no pueden hacer en dicho camino, a saber: 1- ninguna construcción ni reparar las que existen, 2- deteriorar el terreno en manera alguna.

Respecto del Estado, posee solamente derecho de reglamentación del uso y goce que puede y debe hacerse de dicho camino, puede realizar los trabajos y obras que considere para la construcción y conservación del camino. Mas no puede ejercer actos de propietario. En caso de querer realizar construcciones de carácter permanente porque pudieren resultarle útil a la navegación el Estado deberá empezar por expropiar los terrenos.

² Bielsa, Rafael; Restricciones y servidumbres administrativas; J. Lajouane, 1923; pág. 117. Allende, Guillermo; Derecho de Aguas; Ed Eudeba, 1971; pág. 215.

³ C.S.J.N., Fallos, 11:179 y sigs.; C.S.J.N., Fallos, 185:105. La Ley, 3-1105.

5. Ancho del Camino:

El ancho de la calle o camino es de treinta y cinco metros. Éste puede ser reducido por las municipalidades respectivas hasta quince metros como mínimo, en el caso de ríos o canales que atraviesen alguna ciudad o población.

La mayoría de la doctrina considera que dicho ancho es excesivo y debería reducirse; Marienhoff, por ejemplo, propone unos quince metros, mientras que Allende considera que podría ser incluso algo menor.

6. ¿Desde donde se comienzan a contar los 35 metros?:

Los 35 deben contarse a partir de la línea ribera, es decir, desde el límite externo del río. Conforme con el artículo 2340 inc. 3 será la determinada por las crecidas medias ordinarias.

Cabe recordar que la determinación de la misma corresponde a la Dirección Nacional de Vías Navegables, cuestión que será tratada más adelante.

7. Ríos y canales a los que se aplica:

Como vimos, el artículo 2639 se refiere a los ríos o canales que sirven a la comunicación por agua. Comprendiendo tanto los ríos navegables como también los llamados flotables, aquellos que pueden ser utilizados para el transporte de materiales (particularmente maderas), aunque no tenga profundidad suficiente para una navegación regular.⁴

Debe considerarse además como es suficiente que el curso de agua tenga aptitud para la comunicación, no siendo indispensable que de hecho se realice.

8. Concepto de Propiedad Limítrofe:

Cuando hablamos de propiedad limítrofe de los ríos o canales nos referimos a aquella que se encuentra a sus márgenes. Sin embargo, cabe recordar, que gran parte de

⁴ De acuerdo a Marienhoff, Miguel S., *Régimen y legislación de las aguas públicas y privadas*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1971.

la doctrina entiende también incluidas dentro del concepto a aquellas propiedades que, si bien no son limítrofes propiamente dichas, se encuentran dentro de los treinta y cinco metros.

9. Modificación en el curso del río:

Hablamos de variaciones en el curso del río que implican que su lecho se modifique:

- 1- porque el río a invadido nuevo terreno,
- 2- por la formación de nuevos terrenos de aluvión.

Resulta indudable que el camino de sirga se desplaza junto con el río.

1- en este caso, los ribereños tienen siempre la obligación de dejar la calle de treinta y cinco metros.

2- Aquí el Estado adquiere su propiedad, quedando también sometido como propietario ribereño a la obligación del art. 2639; si el nuevo terreno alcanzare los 35 metros es lógico que la obligación de los antes propietarios ribereños desaparezca, pero si es menor, se reducirá la obligación en cuanto sea necesario para integrar el ancho.

10. Necesidad de que la calle o camino público haya sido establecido por resolución administrativa:

Se discute en nuestra doctrina si la aplicación de los artículos 2639 y 2640 exige un acto administrativo que declare la formación o construcción del camino.

En este punto, compartimos la Doctrina de Salvat quien sostiene: "... como el establecimiento y la conservación de las calles y caminos públicos es una materia que corresponde a las autoridades administrativas del país, sean nacionales, provinciales o municipales, nos parece que mientras ellas no hayan dispuesto la formación de la calle o camino, los artículos 2639 y 2640 carecen de aplicación"⁵.

⁵ Salvat, Reymundo M., Tratado de derecho civil argentino-Derechos Reales, Tercera Edición-Tomo 1-Pág 609, La Ley, Buenos Aires-1946.

Coincidimos en que son las autoridades administrativas las que pueden y deben apreciar si las calles o caminos son o no requeridos para las necesidades de la navegación.

Aquí podemos analizar que sucede con: a) las construcciones realizadas por los propietarios y luego la administración decide abrir la calle, b) las construcciones realizadas con anterioridad se ven incluidas en la zona de los 35 metros por haberse rectificado el lecho del río, y c) construcciones que se realizaron en la zona de los 35 metros que se encuentran dentro del ejido de las ciudades y que obtuvieron permiso de la municipalidad.

a) En este primer caso, entendemos que el propietario ha asumido el riesgo, por lo que la administración podrá destruirlas sin indemnización, tal como lo señala el artículo 2639.

b) Contrariamente a lo que ocurre con el caso anterior, aquí no podrá abrirse el camino de sirga y echarse abajo lo construido sin indemnizar al propietario.

Y c) en esta hipótesis el particular ha confiado en el acto administrativo que lo autorizó a construir; si luego la Municipalidad decide cambiar de política y utilizar el camino, lo justo es que indemnice al propietario.

11. Conclusiones:

Luego de analizar detenidamente el instituto, nos encontramos en condiciones de escoger una posición respecto a la naturaleza jurídica del mismo. Es así que consideramos que nos hallamos ante un límite y una restricción a la propiedad privada cuya regulación debe hacerse considerando las necesidades de la navegación, pero cuidando de no abusar de la letra de la ley y de respetar los derechos adquiridos por los particulares.

Capítulo II

Nociones Generales sobre el Poder de policía

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Poder de Policía- Concepto. 3. Alcance. 4. Fundamento jurídico. 5. Límites. 6 Exteriorización. 7. Conductas que darían lugar a abuso. 8. Conclusiones.

II. Nociones Generales sobre el Poder de Policía:

1. Introducción:

Para poder realizar un análisis sobre la regulación que la Municipalidad de Rosario tiene sobre el camino de sirga, consideramos necesario desarrollar las siguientes nociones generales sobre el poder de policía.

2. Poder de policía-Concepto:

Es parte de la función legislativa cuyo objeto es limitar y regular (dentro de los límites constitucionales y a través de leyes) derechos individuales reconocidos en la Constitución Nacional para proteger el interés general o social.

A través del poder de policía, el Estado verifica que los administrados cumplan sus deberes reglamentando derechos, pero sin alterarlos.

3. Alcance:

La práctica jurisdiccional y la doctrina han impuesto diversos criterios:

a- Criterio Restringido: entiende que consiste en la limitación a los derechos individuales a fin de proteger exclusivamente la seguridad, la moralidad y salubridad públicas.

Este fue el criterio utilizado adoptado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación hasta 1922.

b- Criterio Amplio: surge con el caso “Ercolano c/Lanteri de Renshaw, Julieta”, en el que la Corte invoca el alcance amplio fundando la limitación a los derecho en razones de bienestar general.

Es decir, se entiende que el poder de policía restringe los derechos individuales, no sólo para resguardar la seguridad, moralidad y salubridad pública, sino también con el objeto de regular la economía pública en cuando afecte la seguridad.

4. Fundamento Jurídico:

Encontramos el fundamento jurídico en el hecho de que los derechos son relativos; conforme el artículo 14 de la Constitución Nacional: “Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio...”. El Estado posee la facultad de regular el ejercicio de los derechos individuales.

5. Límites:

Estos límites- considerados una garantía para los derechos individuales- son los siguientes:

a) La Intimidad: no puede reglamentarse o limitarse por la ley la intimidad de la persona. La Constitución Nacional habla de esa garantía en los artículos 18 y 19 y el Código Civil en su artículo 1071 bis.

b) La Razonabilidad: los derechos reconocidos por la Constitución Nacional no pueden alterarse o modificarse por las leyes que reglamenten su ejercicio (Art. 28 CN).

En cuanto al control del contenido de la ley se dice que debe ser: normativo, debe estar de acuerdo con la Constitución Nacional; técnico, analizar si los fines y medios se encuentran en armonía; y axiológico, basándose principalmente en el valor justicia.

Los derechos no son absolutos, su ejercicio debe someterse a limitaciones pero no arbitrarias, sino razonables y proporcionales con sus fines.

c) La Legalidad: las limitaciones a los derechos que no provengan de una ley son inconstitucionales, porque si no hay ley no puede haber limitación.

La Constitución se refiere a la legalidad en los artículos 14 (los derechos se ejercen según las leyes que reglamenten su ejercicio); 19 (nadie está obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe) y 28.

6. Exteriorización:

Entre los medios por los cuales se exterioriza el poder de policía, vinculados a nuestro trabajo, encontramos las ordenanzas.

Las ordenanzas son normas policiales que se aplican en el ámbito local dictadas por los Municipios y que reglamentan normas establecidas en leyes municipales, o nacionales y provinciales cuando se les delega determinada materia como en nuestro caso la reducción del ancho del camino de sirga.

7. Conductas que darían lugar a abuso:

En palabras de Juan Carlos Cassagne⁶, “En lo esencial, existen cuatro tipos o especies de conductas que despojan de razón suficiente a la pertinente actuación estatal, a saber:

a) irrazonabilidad en los fines perseguidos que se apartan de lo preceptuado en las normas de habilitación (de carácter constitucional, legal o reglamentario) o de los principios generales del derecho;

b) desproporción entre el objeto de la medida de policía y los fines perseguidos (argumento incorporado al derecho positivo por el art. 7 inc. f] in fine, LNPA);

c) exceso de limitación o de punición (en el caso de aplicación de sanciones de naturaleza penal-administrativa) cuando las normas y/o medidas administrativas no guarden una adecuada proporción con los fines que persigue el ordenamiento; y

d) violación de la igualdad al introducirse en las normas o en los actos respectivos un factor de discriminación que atribuye a algunas situaciones de ventajas o

⁶CASSAGNE, Juan Carlos. “Derecho Administrativo”.TII. 7ª edición actualizada. Editorial Abeledo- Perrot, LexisNexis. Buenos Aires 2002.

de gravamen que no se conceden a otras personas que se encuentran en similares condiciones objetivas”.

Estas pautas nos permitirán analizar, más adelante, cuál ha sido la adoptada por la Municipalidad de Rosario y si nos encontramos en condiciones de destacar los excesos para poder desarrollar nuevas propuestas.

8. Conclusiones:

Resulta interesante tomar conciencia del alcance de nuestros derechos. Derechos fundamentales como el de la de propiedad, dan lugar a largos debates que, en definitiva, no son más que discusiones sobre el poder. ¿Quién tiene el poder, el propietario o el estado?

Regular los derechos, como bien desarrollamos, de ninguna manera puede significar alterar o modificarlos. Luego de analizar la reglamentación municipal, estaremos en condiciones de establecer en cuánto se ven afectados los derechos de los propietarios ribereños.

Capítulo III

Análisis de la regulación municipal

SUMARIO: 1. Introducción 2. Regulación del Paseo Ribereño. 2.1. Planificación Urbana. 2.2. Código Urbano de la Municipalidad de Rosario. 2.3. Decreto N° 34.098. 2.4. Decreto N° 1915. 3. Referencias normativas al camino de sirga. 3.1. Ordenanza N° 8.771. 3.2. Ordenanza N° 8.776. 3.3. Decreto N° 0237. 4. Conclusiones.

III. Análisis de la regulación municipal:

1. Introducción:

En este capítulo analizaremos por un lado las normas que regulan el Paseo Ribereño de la Ciudad de Rosario y por el otro, las normas que refieren específicamente al camino de sirga; para poder luego concluir si la Municipalidad ha utilizado correctamente o no su poder de policía.

2. Regulación del Paseo Ribereño:

2.1 Planificación Urbana:

La complejidad que presenta hoy la realidad urbana, sometida a procesos de cambios sociales, políticos y fundamentalmente económicos, demandan revisión en la concepción de las herramientas de la planificación.

En este contexto, la relevancia de aspectos comunes en su estructura y metodología en la concepción de planes directores y planes estratégicos territoriales, deben ser contempladas como base y directriz de la acción, visión y misión en la promoción del desarrollo. El objetivo de la planificación urbana, debe ser integrado como estrategia para el cambio, en la toma de conciencia, cultura urbana, y de educación, para profundizar y calificar el proceso político e ideológico, vía fundamental del desarrollo.

Reconceptualizar la planificación urbana, sus niveles, enfoques, y su relación con las variables territoriales, sociales, económicas, definidas en un ámbito de participación, fortalece los planes, la gestión, incorpora contenido estratégico y favorece planificación estratégica, para potenciarla partiendo de la re conceptualización de los planes directores.

La planificación urbana estratégica es un proceso y un instrumento de la planificación. En cuanto proceso, se trata del conjunto de acciones y tareas que involucran a los miembros de la organización en la búsqueda de claridades respecto al que hacer y estrategias adecuadas para su perfeccionamiento. En cuanto instrumento, constituye un marco conceptual que orienta la toma de decisiones encaminadas a implementar los cambios que se hagan necesarios.

Es un planeamiento no normativo, basado en la participación de los agentes económicos y sociales, que tienen como denominador común dar una respuesta adecuada a los nuevos elementos socioeconómicos y de los que se prevén que generen cambios sustanciales en el futuro inmediato de las ciudades.

*"La planificación estratégica se puede definir como una forma sistemática de mejorar el cambio y de crear el mejor futuro posible para una ciudad"*⁷

2.2. Código Urbano de la Municipalidad de Rosario:

Nuestro Código Urbano regula el Paseo Ribereño en su sección 8º- Normas Urbanísticas Particulares, en su punto 8.4 y clasificándolo dentro del llamado Distrito H2-1. Dicha clasificación significa que son sectores destinados a futuros parques y plazas. Y en reiteradas ocasiones refiere que: en dicho sector se debe preservar la finalidad de realizar obras de recreación.

Resulta curioso que al referirse a los terrenos linderos del costado Este, a aquellos que son limítrofes al río, en ningún momento menciona en los parámetros establecidos para la línea de edificación la existencia de preservar o mantener el camino de sirga.

⁷ Fernández Güel, José Miguel. "Planificación estratégica de ciudades". Editorial Reverté. Barcelona 2006

2.3. Decreto N° 37.098:

El Código Urbano en normas complementarias remite al decreto 37.098 del año 1968, el mismo es el primer ordenamiento integral del Paseo Ribereño.

Si bien ha sufrido algunas actualizaciones en el Código Urbano y en otras ordenanzas respecto de cuestiones técnicas podemos decir, que el mismo sentó las bases para la planificación urbana del Paseo.

Igual como ocurre en el Código Urbano no existe mención alguna sobre la limitación al dominio que implica el camino de sirga.

Se hace énfasis, como ocurre con el anterior, en que la reorganización del espacio debe hacerse con miras a la carencia que experimenta la ciudad de áreas destinadas al esparcimiento y recreación; sosteniendo que la falta de espacio parqueado es consecuencia de la obra privada en los inmuebles frentistas.

2.4. Decreto N° 1915:

Este decreto reglamenta el Tramo 4 de la línea municipal Este del paseo ribereño y refiere al tramo conocido como “Isla de los bañistas”.

La importancia histórica de este sector, radica en que comenzó siendo propiamente una isla, y hoy, gracias a los cambios del hombre y de la naturaleza, se encuentra adherida al municipio.

Cuna de importantes instituciones como lo son el Rosario Rowing Club y el Club Bancario, es una zona en constante lucha con el río y, sin embargo, como vemos en el decreto, no existe más que el trazado de sus puntos para delimitarla, a pesar de ser este tramo uno de los más afectados, por encontrarse prácticamente todo su ancho equivalente al ancho que debería tener el camino de sirga.

3. Referencias normativas al camino de sirga:

En este punto encontramos numerosa cantidad de normas que refieren al instituto. Es por ello que para llevar adelante nuestro objeto de estudio hemos realizado

una selección de aquellas que presentan ciertas particularidades que han llamado nuestra atención.

3.1. Ordenanza N° 8.771:

Esta ordenanza dispone modificaciones al Código Urbano en la sección 8|-punto 8.4- Paseo Ribereño, proponiendo nuevos indicadores urbanísticos con la finalidad de impulsar en los inmuebles de propiedad privada el desarrollo de emprendimientos comerciales para jerarquizar la relación con el Río y así potenciar ese sector de la Ciudad como atractivo turístico.

Así mismo, sostiene es fundamental preservar en dicha área la barranca por constituir el marco natural de este significativo sector urbano.

Refiere también a no impedir un aprovechamiento racional a las propiedades privadas de la zona, aceptando que si bien es tradición urbanística de Rosario incorporar sobre la costa tierras de uso público, los fondos no se utilizar para hacer las expropiaciones pertinentes por haber otras cuestiones consideradas prioritarias.

Fundamenta además las modificaciones, mencionando, ahora sí, que los inmuebles sobre la línea municipal Este sufren no sólo las restricciones urbanísticas del Código Urbano, sino también las restricciones por camino de sirga; por lo que se busca incentivar el desarrollo de actividades comerciales para evitar la paralización del sector.

3.2. Ordenanza N° 8.776:

Aquí nos encontramos ante una de las normas más recientes respecto al tema y la hemos seleccionado porque nos permite observar a la Municipalidad de Rosario utilizando el poder que le otorga el artículo 2640 del Código Civil.

Lo llamativo de esta norma es que deja en evidencia que la reducción se hace en miras de resolver un conflicto entre particulares.

3.3. Decreto N° 0237:

Este decreto presenta las siguientes particularidades:

Reconociendo la inexistencia de línea ribera y reclamando el pleno ejercicio de su poder de policía dispone otorgar permisos de habilitación de locales comerciales, industriales y de servicios en las zonas aledañas al Río Paraná que se encuentran afectadas por la restricción de camino de sirga.

Dicha habilitación tendrá una vigencia de cinco años y es de carácter esencialmente revocable y precario, operando de modo condicional hasta que el organismo competente realice la fijación definitiva de la línea ribera, con lo que el plazo podría ser aun menor.

Además de los requisitos documentales y técnicos, el solicitante deberá presentar declaración jurada ante escribano público renunciando a iniciar cualquier reclamo por daños y perjuicios y/o de cualquier índole por la revocación o el cese de actividades así como por el posible desmantelamiento o adecuación de las instalaciones por la fijación definitiva de la línea ribera.

Entre sus fundamentos encontramos: regular la situación de algunos propietarios ribereños para poder ejercer con normalidad tanto sus derechos de propiedad como los de comerciar y ejercer industria lícita; así como posibilitar que el municipio pueda ejercer en forma plena su poder de policía en el control de seguridad, salubridad e higiene.

4. Conclusiones:

Podemos concluir en que, atento la importancia del sector regulado como Paseo Ribereño, es considerable la necesidad de realizar un ordenamiento integral que no sólo tome en cuenta los parámetros urbanos, sino también que reorganice la normativa con la finalidad de determinar si se requiere la afectación de la restricción de camino de sirga en dicha zona.

Capítulo IV

Conclusiones y Propuestas

**SUMARIO: 1. Conclusiones. 2. Propuestas. 2.1. En el orden nacional.
2.2. En el orden municipal.**

IV. Conclusiones y propuestas:

1. Conclusiones:

Un punto fundamental en nuestro trabajo es la inexistencia de línea ribera. El hecho de que el órgano competente, la Dirección Nacional de Vías Navegables, haya realizado sólo esbozos de sus puntos de determinación, y que estos no se encuentran siquiera materializados gráficamente, nos llevan a afirmar que en la Municipalidad de Rosario no podemos hablar de camino de sirga si carecemos de su punto de determinación. ¿Cómo contar los 35 metros? ¿Sobre qué base la municipalidad puede reducirlo?

Otra de las cuestiones ha analizar es que, a pesar de comprender que el Paseo Ribereño se encuentra en el distrito H2, sector propicio para zonas recreativas y parqueización, entendemos que no deben confundirse los parámetros urbanísticos aplicables a todo el paseo con la finalidad que persigue el camino de sirga. Creemos que es correcto cuidar y mantener la belleza del sector, pero consideramos también que las zonas de recreación y esparcimiento deben procurarse y fomentarse en los terrenos de dominio público (que en dicho sector son muchos) o en su caso desafectando los terrenos que actualmente se encuentran en concesión, sin menoscabar el ejercicio del derecho de propiedad de aquellos propietarios ribereños a quienes pretenden imponérseles el camino de sirga con miras al esparcimiento de la población.

En relación a esta cuestión, es fundamental aclarar en el articulado la naturaleza jurídica y su finalidad, como ocurre en el derecho comparado que expresa claramente que el camino de sirga es para satisfacer las necesidades de la navegación, la pesca y el

comercio, evitando así las discusiones al respecto y el abuso en el uso de la figura según conveniencias políticas.

Conrelación al poder de policía de la Municipalidad creemos que confunde sus potestades con respecto a seguridad, salubridad e higiene con las facultades específicamente conferidas por el artículo 2640 del Código Civil. No se discute que es el municipio quien tiene la potestad de conferir habilitaciones comerciales, pero creemos que el carácter esencialmente revocable que poseen por cuestiones ajenas a los propietarios, como lo es la falta de acción del órgano competente, dejan sin razón de ser a la regulación, abusando de esta manera de su poder.

Por un lado, porque es evidente la posición desigual que pasa a ocupar aquel propietario ribereño que desea establecer instalaciones comerciales, de aquel que explota su propiedad de diferente manera. Por otro lado, nos resulta irrazonable, si la finalidad es evitar la paralización de la zona, que quien invierta en ello vea su derecho de propiedad librado a la merced de un juego de poderes, viéndose inmerso en un camino que sólo puede conducirle a pérdidas y obligarlo a renunciar a su derecho de reclamar el daño sufrido ante quien se lo ocasiona; porque como defendimos *ut supra*, creemos que si el Municipio otorga un permiso debe luego responder por los daños ocasionado haciéndose responsable de su accionar.

2. Propuestas:

Atento lo analizado precedentemente proponemos:

2.1. En el orden nacional:

La modificación del artículo 2639 del Código Civil, que quedaría redactado de la siguiente manera:

“Los propietarios limítrofes con los ríos o canales que sirven a la comunicación por agua, se encuentran sometidos a la restricción de camino de sirga que consistirá en dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orillas del río, o del

canal, con la finalidad de satisfacer las necesidades de la navegación, la pesca y el comercio; sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existan, ni deteriorar el terreno en manera alguna”.

2.2. En el orden municipal:

Entendemos que la organización del Paseo Ribereño, si bien carece de un ordenamiento integrado, responde a las cualidades de la planificación urbana que se proyectan en el tiempo y que requiere de actualizaciones constantes, por lo que no vemos necesidad de plantear modificación alguna.

En cuanto refiere al camino de sirga, por las razones antes expuesta, respecto a la Ordenanza N° 8.776, planteamos su derogación en su totalidad, puesto que bien estaba haciendo uso de su poder de policía para plantear la reducción; sin embargo, dijimos que no podemos hablar de camino de sirga sin línea ribera que delimite su extensión, con lo cual creemos que la municipalidad podrá hacer uso de sus atribuciones cuando efectivamente el órgano competente establezca la línea ribera definitiva y el municipio decida la afectación a camino de sirga para determinar luego la conveniencia o no de su reducción.

En relación con el Decreto N° 0237, por todo lo expresado, proponemos la siguiente modificación:

Artículo 3: Carácter del permiso de habilitación:

Las habilitaciones que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto por el presente decreto constituirán una autorización municipal de funcionamiento de carácter esencialmente revocable y precario, y que operará de modo condicional hasta tanto se fije, por parte del organismo competente, la línea de ribera y, a partir de ella pueda delimitarse la respectiva afectación por camino de sirga. Establecida esa línea por el organismo competente, *se elevará a la Secretaría de Planificación y Urbanismo*

determinar los terrenos que se afectarán al camino de sirga para proceder a la notificación a los propietarios de los mismos para el cese de las actividades. Los propietarios deberán adecuar los locales comerciales a la nueva afectación, debiendo dejar libre y expedito el camino de sirga determinado a partir de la línea de ribera establecida en forma definitiva, quedando sin efecto la habilitación otorgada hasta tanto se efectúen las modificaciones o adecuaciones correspondientes a la nueva afectación.

El certificado de habilitación, que oportunamente se emitirá, tendrá una vigencia de 5 años y estará sujeto a revocación de acuerdo a lo prescrito por la norma de aplicación, sin perjuicio de que, delimitada la línea de ribera y la consecuente ubicación del camino de sirga, la misma deba ser revocada antes del plazo establecido, *debiendo la Municipalidad en caso de requerir la afectación por camino de sirga quedarse a su cargo los gastos de demolición o mejoras que sean necesarias para la materialización del mismo.* En todos los casos, las habilitaciones que se otorguen deberán contener de una leyenda que consigne lo siguiente: “habilitación precaria y revocable sujeta a determinación de línea ribera y camino de sirga por parte de la autoridad competente”.

Artículo 4º: Derogado.

Como explicamos anteriormente, sostenemos que quien cause un daño debe repararlo, a la inversa, que no hay razones que justifiquen impedir que una persona ejerza su derecho de reclamar los daños o irregularidades sufridas; entendemos que estaríamos permitiendo denegar el acceso a la justicia.

ANEXO DOCUMENTAL

SUMARIO: 1. Ordenanza N° 5727. 2. Decreto N° 37.09. 3. Decreto N° 1915. 4. Ordenanza N° 8.771. 5. Ordenanza N° 8.776. 6. Decreto N° 0237.

1. Ordenanza N° 5727/1993: Código Urbano de la Ciudad de Rosario

Sección 8.4. Paseo ribereño

Las normas que a continuación se detallan, tienen por objeto ordenar y encauzar tanto en el orden privado como en el sector público el desenvolvimiento físico de todo el sector ribereño de La Florida y Alberdi, desde el límite Norte del Municipio hasta el Parque Alem, reglamentando nuevas líneas de edificación, servidumbre de jardín y retiros obligatorios, de acuerdo con el sistema arterial previsto, los desniveles del terreno, los accesos y las áreas de recreación.

8.4.1. Zona de aplicación:

La zona de aplicación corresponde al Distrito H2-1 (Paseo Ribereño) y a algunas calles transversales de acceso o terminales al mismo y puede dividirse en dos sectores:

- a) desde calle Marull hasta la prolongación de calle Ricardo Núñez.
- b) desde calle Ricardo Núñez hasta la Av. de Circunvalación.

8.4.1.1.

Las presentes normas serán de aplicación para los predios fentistas al Acceso Ribereño Norte "Dr. Carlos G. Colombres" y a la Av. "Eudoro Carrasco", en los tramos que respectivamente van desde calle Marull hasta la prolongación de calle Ricardo Núñez.

8.4.1.2. Carácter de estas Normas

Se considerarán complementarias a las reglamentaciones y Código vigentes, modificando a éstos en los aspectos que específicamente se determinan en las presentes.

8.4.1.3. Sectores

Dadas las diferentes conformaciones y condicionantes de ambos laterales de la zona de aplicación, estas Normas se particularizan según dos sectores: el correspondiente a los linderos al Este y el correspondiente a los linderos al Oeste.

8.4.1.3.1.

Para los linderos del costado Oeste (frente al Este)

8.4.1.3.1.1. Usos permitidos:

Viviendas unifamiliares con los accesorios (garages, cocheras, zonas de recreación).

Conjuntos de viviendas unifamiliares compartiendo equipamiento recreativo común.

Restaurantes, confiterías.

Clubes sociales y deportivos.

8.4.1.3.1.2. Índice edilicio: máximo 0,50

8.4.1.3.1.3. Factor de ocupación: máximo 0,40

8.4.1.3.1.4. Altura de la edificación

Dada la conformación topográfica del sector (en pronunciado desnivel), la edificación podrá ser realizada en varios niveles, con las siguientes condicionantes:

a) predios fronteros también a calle J. Hernández o a calle A. Thomas: sobre éstas la edificación (retirada según establecen las disposiciones vigentes), tendrá una altura máxima de + 6,50 metros sobre el nivel de vereda.

b) sobre la línea de edificación establecida frente al Acceso Ribereño Norte o a la Av. Eudoro Carrasco, se fija una altura máxima de edificación de + 6,50 metros sobre el nivel de vereda.

a) en ningún punto del predio podrán resultar superpuestos más de dos niveles cubiertos habitables.

8.4.1.3.1.5. Línea de edificación

Sobre la línea límite del predio con la Av. Dr. C.G. Colombes o la Av. Eudoro Carrasco, según corresponda, se edificará un cerco de ladrillos vistos, con sectores móviles (puertas o portones) o fijos (vallas o similares) de madera dura barnizada. Este conjunto no podrá tener una altura superior a + 1,80 metros desde el nivel vereda.

Desde ese cerco y hacia el interior del predio, deberá reservarse para jardín, y por lo tanto libre de toda construcción, una franja en todo su frente de la dimensión establecida en el punto 8.4.6. del Código Urbano A esta dimensión así establecida se le fija en los casos que norman la presente, un mínimo de 6,00 metros.

8.4.1.3.1.6. Materiales

No se admitirán construcciones metálicas del tipo " galpón" (parabólicos, tinglados, etc...). Tampoco se admitirán edificaciones calificadas como "prefabricadas", ni las que presenten muros de madera o chapa o realizadas con bloques de cemento dejados a la vista. Se admitirá el uso de techados "secos" con terminación superficial exterior de tejas cerámicas, cementicias u otras aprobadas y de cubiertas livianas de chapa lisa con color incorporado.

8.4.1.3.2.

Para los linderos del costado Este (frente al Oeste)

8.4.1.3.2.1.

Los ubicados frente a la Av. Eudoro Carrasco son predios de propiedad municipal, serán normados en usos y construcciones edilicias por instrumento separado.

8.4.1.3.2.2.

Para los predios ubicados frente al Acceso Ribereño Norte "Dr. Carlos G. Colombes".

8.4.1.3.2.2.1

Modificado por Ordenanza N° 5705/93:

Usos permitidos, de aplicación en el Paseo Ribereño Norte desde calle Marull hasta la prolongación de calle Ricardo Núñez, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Viviendas unifamiliares con sus accesorios: garages, cocheras, áreas de recreación.

Restaurant, confiterías, bares.

Clubes sociales y sociales y deportivos, con equipamiento náutico.

Comercios de equipamiento náutico y/o deportivos.

Actividades recreativas ribereñas: sectores de playa, zona de camping y/o pesca, amarraderos y guarderías náuticas. Estas actividades podrán ser complementadas con servicios tales como: instalación de surtidores para expendio de combustibles líquidos para automotores livianos (no incluye Prototipo 43 Estaciones de Servicio), actividades comerciales (Ordenanza N° 2.815/81), teléfonos públicos, estacionamiento, infraestructura de baños y vestuarios públicos, siempre y cuando las construcciones sean realizadas con materiales tradicionales (prohibiéndose el uso de materiales precarios, tales como chapas metálicas, cubiertas aluminizadas, etc.) y cuyas proyecciones ortogonales a la línea de edificación, sumadas en su totalidad no superen el 30% del ancho frontero del lote. Las mismas deberán ajustarse además, a las disposiciones sobre medidas del lote, vías de acceso y otras que el Departamento Ejecutivo determine.

8.4.1.3.2.2.2. Índice edilicio: máximo 0,50

8.4.1.3.2.2.3. Factor de ocupación: máximo 0,50

8.4.1.3.2.2.4. Altura de la edificación

Se fija como máximo nivel edificable el de + 6,00 metros desde el nivel vereda.

8.4.1.3.2.2.5. Línea de edificación

Se fija como línea de edificación, el límite Este del Acceso Ribereño Norte, construido por la línea paralela al borde Este de la vereda Este del Acceso Ribereño Norte, distante 1,50 metros de dicho borde. En el tramo que va desde la prolongación de calle Vila hasta la Av. Puccio, esta distancia se incrementará a 3,00 metros.

En los casos en que el límite de la propiedad o del predio en concesión de uso debidamente otorgado por la Municipalidad, resulte a mas distancia de ese borde que la anteriormente estipulada, la línea de edificación coincidirá con el límite de la propiedad o el del predio con concesión de uso otorgado. Sobre la línea de edificación así determinada, se construirá un cerco de 1,30 metros de altura total, sobre nivel vereda, de ladrillo visto hasta los 0,50 metros y con sectores móviles (puertas y portones) o fijos (vallas o similares con mas del 50% de aberturas) de madera dura barnizada. Se admitirá en la parte superior cercos vegetales compactos que no excedan el nivel + 1,30 metros del nivel vereda. En situaciones especiales (ingresos, frente a rotondas, etc...) se podrán contemplar situaciones particulares que no contradigan el espíritu de estas dos posiciones, para lo cual deberá proponerse a aprobación de la Secretaría de Planeamiento Urbano el diseño ofrecido.

Desde ese cerco y hacia el interior del predio deberá reservarse para jardín y por lo tanto, liberarse de toda construcción una franja de terreno de 6,00 metros de profundidad y en todo el frente del lote se admitirá en esa franja la construcción de un local de no mas de 4,00 m² de superficie cubierta destinado a portería y control, cuando el uso a consignar al predio requiera ese equipamiento. El diseño de tal edificación deberá ser acorde con el sentido del paseo y ser propuesto a aprobación de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

8.4.1.3.2.2.6. Cerramiento visual al río

Las construcciones a erigirse en esos predios serán dispuestas sobre ellos de forma tal de no producir cierre visual total hacia el río desde la vereda Este del Acceso Ribereño Norte. A tal efecto, se considera como cierre visual al sector del plano vertical virtual sobre línea de edificación obstruido por la proyección ortogonal sobre él de las construcciones

erigidas en el predio.

La longitud máxima admisible de tal obstrucción (dimensión horizontal de la proyección de lo edificado sobre el plano de línea de edificación y entre las cotas 0,00 y + 3,00 metros de nivel vereda será del 70% de la dimensión de frente del lote sobre el Acceso Ribereño Norte.

8.4.1.3.2.2.7. Materiales

No se admitirán construcciones metálicas de tipo " galpón" (parabólicos, tinglados, etc...). Tampoco se admitirán edificaciones calificadas como "prefabricadas" ni las que presenten muros de madera o chapa, o realizadas con bloques de cemento dejados a la vista. Se admitirá el uso de techados "secos" con terminación superficial exterior de tejas cerámicas, cementicias y otras aprobadas, y de cubiertas livianas de chapa lisa con color incorporado.

Para las construcciones de uso náutico específico (embarcaderos y pontones) o elementos de equipamiento de estar al exterior (pérgolas) se admitirá el uso de madera.

8.4.1.4. Disposiciones especiales

8.4.1.4.1. División de la tierra

Para los predios ubicados al Este (frente al Oeste), queda prohibido el fraccionamiento de lotes de menor dimensión. Para los predios del costado al Oeste (frente al Este), se establece que los lotes resultantes de división de lotes existentes, no podrán tener una superficie menor de 600 m² ni frente inferior a 12 metros.

8.4.1.4.2. Publicidad

Queda expresamente prohibida la instalación de elementos de publicidad de cualquier tipo, ya sean ubicados en la traza del Acceso Ribereño Norte o la Av. Eudoro Carrasco o implantados en terrenos aledaños y visibles desde esas vías.

Tampoco se admitirá fijar o pintar anuncios publicitarios en los parapetos de las construcciones ubicadas en los predios fronteros a esas vías. Quedan exceptuados de esta prohibición los carteles que señalen la denominación de los bcales públicos que den frente al Acceso Ribereño Norte o a la Av. Eudoro Carrasco.

8.4.1.5.

Ordenanzas relacionadas: Ord. N° 7660/74, Ord. N° 3317/83, Ord. N° 4816/90, Ord. N° 4.986/90 y Ord. N° 5.692/93.

Modificada por Ordenanza N° 8771/11

Fíjense nuevos indicadores urbanísticos para los inmuebles ubicados sobre la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco en el tramo comprendido entre calles Pintor Musto y Ricardo Gutiérrez comprendido entre calles Pintor Musto y Ricardo Gutiérrez comprendidos en las Manzanas 22, 30, 38, 46 y 53 de la Sección Catastral 6° de acuerdo a las siguientes pautas:

a) Altura Máxima:

Se admite una altura máxima de 7(siete) metros, tomados desde el nivel de vereda de Av. Eudoro Carrasco hasta el borde superior de losa, para toda nueva construcción destinada a vivienda unifamiliar o usos comerciales admitidos. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias, a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con las alturas oportunamente aprobadas.

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo:

No se fija Índice Edificio. Se establece un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) Máximo de 0,40 para toda nueva edificación. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias, a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con la ocupación de suelo oportunamente aprobada.

c) Condiciones de la Edificación:

No se admiten nuevas construcciones bajo nivel de vereda de la Av. Eudoro Carrasco, a excepción de instalaciones, sala de máquinas o sanitarios, siempre que se correspondan con el perímetro de la edificación superior.

En ningún caso podrá alterarse o modificarse el perfil de la barranca existente con edificaciones (pérgolas, terrazas, escaleras, etc.)

Se admitirá la construcción de piscinas sin ningún tipo de edificación anexa (muros, vestuarios, tanques de agua, etc.).

Las nuevas edificaciones deberán tener la mayor parte de su envolvente transparente para asegurar la continuidad de visuales. Los usos comerciales no podrán utilizar el techo como terraza accesible para ocupar con mesas u otro uso complementario al uso admitido. En viviendas unifamiliares la terraza podrá ser accesible pero no se admitirán cajas de escaleras ni otras construcciones complementarias o auxiliares debiendo por ende resolverse su accesibilidad desde el exterior.

El paramento vertical de las nuevas edificaciones sobre la Línea Municipal de Av. Carrasco o la proyección del mismo sobre dicha líneas, de adoptarse una Línea de Edificación retirada de aquella, no podrá superar el 70% del frente de la parcela involucrada. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con la ocupación de frente oportunamente aprobada.

En los cercos se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a dos (2) metros.

d) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

Las construcciones existentes con Permiso o Registro de Edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos),

pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos Permisos o Registros.

e) Usos Admitidos:

Recreación y equipamientos públicos.

Vivienda unifamiliar individual.

Bares, restaurantes y salas de eventos, constituyendo el sector área promovida para la radicación de estas actividades.

Clubes y actividades recreativas cerradas.

f) Servidumbre de Jardín:

Se modifica la servidumbre de siete (7) metros sobre la Línea Municipal Oeste de Av. Eudoro Carrasco entre calles Martín Fierro y Escauriza, indicada en los Puntos 5.3.4.1.2 y 8.4.6.a) del Código Urbano, llevándola a cuatro (4) metros.

g) División del suelo:

No se admite la subdivisión parcelaria.

8.4.2. Puntos fijos:

La delimitación del nuevo trazado oficial del Paseo Ribereño queda delimitado por "puntos fijos" correspondientes a la 6a. Sec. Cat., con la siguiente ubicación:

Punto 1: En la Manz. N°. 37 y sobre la actual línea municipal Oeste de calle Estomba a una distancia de 65m. (sesenta y cinco metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Sur de calle Martín Fierro.

Punto 2: En la Manz. N°. 45 y sobre la actual línea municipal Sur de calle David Peña, a una distancia de 47m. (cuarenta y siete) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Iturraspe.

Punto 3: En la Manz. N°. 45 y sobre la prolongación hacia el Este del deslinde entre los lotes 1/2 y 13, a una distancia de 40,50m. (cuarenta metros con cincuenta centímetros) medidos desde la línea municipal Este de calle Iturraspe.

Punto 4: En la Manz. N°. 45 y sobre la actual línea municipal Norte de la calle Pago Largo, a una distancia de 26m. (Veintiséis metros) del vértice del encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Iturraspe.

Punto 5: En la Manz. N°. 60 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Ricardo Gutiérrez a una distancia de 71m. (setenta y un metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste de calle Ruíz Moreno

Punto 6: En la Manz. N°. 418 y sobre la prolongación Este de la actual línea municipal Norte de la calle Buchanan, a una distancia de 143m. (ciento cuarenta y tres metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 7: En la Manz. N°. 418 y sobre la prolongación Este de la actual línea municipal Norte de calle Paysandú a una distancia de 132m. (ciento treinta y dos metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 8: En la Manz. N°. 426 y sobre la prolongación Este de la actual línea municipal Sur de la calle Álvarez Thomas, a una distancia de 123m. (ciento veintitrés metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 9: En la Manz. N°. 430 y sobre la línea municipal Norte de la calle Ricardo Núñez, a una distancia de 131m. (ciento treinta y un metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal con el eje de la calle Alvarez Thomas.

Punto 10: En la Manz. N°. 336 y sobre la prolongación de la actual línea municipal Sur de la calle Ricardo Gutiérrez, a una distancia de 112m. (ciento doce metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Alvarez Thomas.

Punto 11: En el deslinde entre las Manz. 439 y 441, a una distancia de 120m. (ciento veinte metros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde y la línea municipal Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 12: En la Manz. N°. 444 y sobre el deslinde entre los lotes N°. 6 y 1, y N°. 10/1 y 10/2, a una distancia de 122,50m. (ciento veintidós metros con cincuenta centímetros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde y la línea municipal Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 13: En el deslinde Sur de la Manz. N°. 446, coincidente con el deslinde Norte del lote N°. 4 de la Manz. N°. 447, a una distancia de 158m. (ciento cincuenta y ocho metros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde que parcialmente constituye la línea municipal Norte de calle Godoy Cruz y la línea municipal Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 14: En la Manz. N°. 447 y sobre la actual línea municipal Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera) del lote N°. 11/3, a una distancia de 4m. (cuatro metros) del deslinde por el lote lindero N°. 11/2.

Punto 15: En la Manz. N°. 447 y sobre la línea municipal Norte de la calle P.L. Gallo, a una distancia de 34,48m. (treinta y cuatro metros con cuarenta y ocho centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de la calle José Hernández. Este punto es coincidente con el deslinde entre lote N°. 12 y 11/3 de la Manz. N°. 447 y la línea municipal Norte de calle P.L. Gallo.

Punto 16: En la Manz. N°. 448 y sobre la actual línea municipal Norte de calle P.L. Gallo a una distancia de 39,97m. (treinta y nueve metros con noventa y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste de Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera).

Punto 17: En la Manz. N°. 448 y sobre la actual línea municipal Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera), a una distancia de 17,50m. (diecisiete metros con

cincuenta centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle P.L. Gallo.

Punto 18: En la Manz. N°. 449 y sobre el vértice de encuentro entre las actuales líneas municipales Oeste de la Av. Eudoro Carrasco y la Norte de calle Baigorria.

Punto 19: En la Manz. N°. 449 y sobre el vértice de encuentro entre las actuales líneas municipales Oeste de la Av. Eudoro Carrasco y las Norte de calle Perdriel.

Punto 20: En la Manz. N°. 453 y sobre la actual línea de edificación Oeste de la Av. Eudoro Carrasco a una distancia de 51,57 m. (cincuenta y un metros con cincuenta y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Sur de calle Herrera.

Punto 21: En la Manz. N° 454 y sobre la actual línea de municipal Norte de calle Castagnino, a una distancia de 137,70 m (ciento treinta y siete metros con setenta centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 22: En la Manz. N°. 199 y sobre la actual línea municipal Sur de calle Luis A. Vila a una distancia de 32m. (treinta y dos metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 23: En la Manz. N°. 221 y sobre la actual línea municipal Sur de calle Blas Parera a una distancia de 67m. (sesenta y siete metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 24: En la Manz. N°. 232 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Washington a una distancia de 96,54m (noventa y seis metros con cincuenta y cuatro centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 25: En la Manz. N° 232 y sobre el lado Este del inmueble empadronado como Gráf. N°1 a una distancia de 47,69m (cuarenta y siete metros con sesenta y nueve centímetros) del punto N°24 tomados en la dirección de dicho lado.

Punto 26: En la Manz. N°. 232 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Chiclana a una distancia de 174m (ciento treinta y cuatro metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 27: En la Manz. N°. 254 y sobre la actual línea municipal Oeste de Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera) a una distancia de 12,659m. (doce metros con seiscientos cincuenta y nueve milímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle Gurruchaga. Este punto es coincidente con el deslinde entre los lotes 25 y 26 de la Manz. N°. 254 y la actual línea municipal Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera).

Punto 28: En la Manz. N°. 254 y sobre el deslinde entre los lotes N°. 2/5, 26 y 2/18, a una distancia de 14,478m. (catorce metros con cuatrocientos setenta y ocho milímetros) del anterior punto 27 sobre la actual línea municipal Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera).

Punto 29: En la Manz. N°. 254 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Gurruchaga a una distancia de 18m. (dieciocho metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera). Este punto es coincidente con el deslinde entre los lotes N°. 2/6 y 2/18 de la Manz. N°. 254 y la actual línea municipal Norte de calle Gurruchaga.

Punto 30: En la Manz. N°. 265 y sobre la actual línea municipal Sur de calle Gurruchaga y a una distancia de 126,03m (ciento veintiséis metros con tres centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 31: En la Manz. N°. 265 a 129,47m. (ciento veintinueve metros con cuarenta y siete centímetros) sobre la normal a la línea municipal Este de calle José Hernández ubicada a los 112,37 m (ciento doce metros con treinta y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle Gurruchaga, medidos en dirección al Este.

Punto 32: En la Manz. N°. 265 a 259,30m (doscientos cincuenta y nueve metros con treinta centímetros) de la línea municipal Este de calle José Hernández, medidos sobre la normal citada precedentemente en dirección al Este.

Punto 33: En la Manz. N°. 265 y sobre la prolongación hacia el Este de la actual línea municipal Sur de calle Sorrento a una distancia de 333 m. (trescientos treinta y tres metros) tomados desde el vértice de encuentro entre dicha línea municipal con la Oeste de José Hernández.

Punto 34: A 100 metros hacia el Este, sobre una línea paralela al eje de Avda. Puccio, desde el quiebre de la línea municipal Este de la Manz. 452.

Punto 35: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la Manz. 454, a 80 metros de su vértice Noreste.

Punto 36: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Sur de la Manz. 454, a 78 metros de su vértice Sureste.

Punto 37: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la Manz. 199, a 78 metros de su vértice Noreste.

Punto 38: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la Manz. 210, a 78 metros de su vértice Noreste.

Punto 39: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la Manz. 221, a 83 metros de su vértice Noreste.

Punto 40: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la Manz. 232, a los 103 metros de su vértice Noreste.

Punto 41: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Sur de la Manz. 232, a 120 metros de su vértice Sureste.

Punto 42: Determinado por una paralela al eje de calle Maciel de 170 metros de longitud medidos a partir de un punto ubicado sobre la línea municipal Este de la Manz. 243, a 27 metros hacia el Norte del vértice Sureste.

8.4.3. Línea municipal oeste

Establécese como nueva línea municipal Oeste del Paseo Ribereño - Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera) y sus prolongaciones al Norte y al Sur entre la Av. de Circunvalación y el Arroyo Ludueña (Parque L. N. Alem), el siguiente trazado oficial:

Tramo 1: Actual línea municipal Oeste de la calle Estomba desde Av. de Circunvalación hasta la calle Poeta Fontanarrosa.

Tramo 2: Actual línea municipal Oeste de la calle Estomba, desde Poeta Fontanarrosa y su prolongación al Sur hasta calle Ricardo Núñez, vinculando por una diagonal los puntos fijos 1 al 9 descriptos en el Art. 8.4.2.

Tramo 3: Rectificación de la actual línea municipal Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera) desde la calle Ricardo Núñez hasta la Av. Puccio, vinculando por una poligonal los puntos fijos 10 al 13 y 18 al 19 descriptos en el Art. 8.4.2.

Tramo 4: Rectificación de la actual línea municipal Oeste de la Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera) de la Av. Puccio y su prolongación hacia el Sur, vinculando por una poligonal los puntos fijos 20 al 29 descriptos en el Art. 8.4.2.

Tramo 5: Nueva línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calle Gurruchaga y el Arroyo Ludueña (Parque L. N. Alem) vinculando por una diagonal los puntos fijos 30 al 32 descriptos en el Art. 8.4.2. y por una curva de 520 m. de radio los puntos fijos 22 y 33 respectivamente.

8.4.4. Línea municipal este:

Establécese como línea municipal Este del Paseo Ribereño - Av. Eudoro Carrasco (Av. Costanera) y sus prolongaciones al Norte y al Sur entre la Av. de Circunvalación y el Arroyo Ludueña (Parque L. N. Alem) el siguiente trazado oficial.

Tramo 4: Por Decreto N° 1915/76 se redacta como sigue:

Establécese como línea municipal Este para el Paseo Ribereño en el sector con frente a la "Isla de los Bañistas" a la línea cuyos vértices se hallan definidos por los puntos fijos 34 al 42 descriptos por el punto 8.4.2.

Tramo 5: Nueva línea municipal Este del Paseo Ribereño comprendida entre la prolongación de los ejes de calles Marull y Sorrento, definida por medio de una curva de 550 m. (quinientos cincuenta metros) de radio y a una distancia de 30m. (treinta metros) de la línea municipal Oeste delimitada entre los puntos fijos 32 y 33 descriptos en el Art. 8.4.2.

8.4.5. Retiros

Al margen de los retiros obligatorios resultantes por rectificación y nuevo trazado oficial del Paseo Ribereño descripto en el Art. 8.4.3., se establecen los siguientes retiros de las líneas municipales, en las arterias transversales de encuentro, a saber:

a) Restituyese para la calle David Peña entre calle Iturraspe y Avenida Eudoro Carrasco, el ancho oficial original de 12,12 metros en todo el tramo, manteniendo el eje proveniente del Oeste de calle Iturraspe.(Modificado por Ordenanza N° 8.771/11)

b) Restituyese par la calle Gutiérrez entre calle Escauriza y Avenida Eudoro Carrasco, el ancho oficial original de 12,12 metros en todo el tramo, manteniendo el eje proveniente del Oeste de calle Escauriza.(Modificado por Ordenanza N° 8.771/11)

Retiro de la línea municipal Norte de calle Ricardo Gutiérrez a 24m. (veinticuatro metros) de la línea municipal Sur de la misma solamente para los lotes N°. 7, 8 y 9 de la Manz. N°. 53 de la 6a. Sec. Cat.

c) Retiro de ambas líneas municipales de la calle Ruíz Moreno (Bajada Escauriza) a una distancia de 14m. (catorce metros) entre las mismas 7m. a cada lado del actual eje del pavimento y 2 ochavas regulares de 12m. (doce metros) de hipotenusa en los vértices de encuentro de dichas líneas municipales con el Oeste del Paseo Ribereño. En el quiebre de la calle Ruíz Moreno y en el vértice de encuentro entre sus líneas municipales Norte y Este, una ochava regular de 8m. (ocho metros) de hipotenusa. Todas estas ochavas forman ángulos de 135 grados con las líneas municipales Norte y Sur de calle Ruiz Moreno

d) Retiro de la línea municipal Sur de calle Paysandú en la Manz. N°. 422 de la 6a. Sec. Cat. a una distancia de 12,12 m. (doce metros con doce centímetros) de la línea municipal Norte de la misma y hasta una distancia de 91m (noventa y un metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Alvarez Thomas. Retiro de la línea municipal Norte de calle Paysandú a 11,88m. (once metros con ochenta y ocho centímetros), solamente en los lotes N°s. 5/1; 5/2 y 5/3 de la Manz. N°. 418 de la 6a. Sec. Cat.

e) Retiro de la línea municipal Norte de la calle A. Alvarez a una distancia de 12,12m. (doce metros con doce centímetros) de la línea municipal Sur de la misma, entre el Paseo Ribereño y calle Alvarez Thomas. Además, un retiro a una distancia de 24m. (veinticuatro metros) de la actual línea municipal Sur de calle A. Alvarez, pero comprendido solamente entre los 98,40m. (noventa y ocho metros con cuarenta centímetros) y los 80,40m. (ochenta metros con cuarenta centímetros) de distancia al eje de calle Alvarez Thomas y dentro de la Manz. N°. 422 de la 6a. Sec. Cat. Finalmente, establécese un retiro en diagonal entre los 80,40m. (ochenta metros con cuarenta centímetros) y los 68,40m. (sesenta y ocho metros con cuarenta centímetros) de distancia al eje de calle Alvarez Thomas y tomados respectivamente sobre los nuevos

retiros de la línea municipal Norte de calle A. Alvarez, entre el Paseo Ribereño y la calle Alvarez Thomas.

f) Retiro de la línea municipal Sur de calle Godoy Cruz entre Alvarez Thomas y José Hernández a una distancia de 12,12m. (doce metros con doce centímetros) de la actual línea municipal Norte de calle Godoy Cruz en el mismo tramo.

g) Retiro de las líneas municipales Norte y Sur de calle P. L. Gallo formando ochavas irregulares en el encuentro con la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño vinculando los puntos fijos 14-15 y 16-17 descritos en el Art. 8.4.2., respectivamente.

8.4.6. Servidumbres de jardín:

Además de las servidumbres de jardín establecidas para el Distrito G1-1 (Art. 5.3.4.2.) contiguo al Paseo Ribereño rigen los siguientes retiros de las líneas de edificación para la formación de servidumbres de jardín:

a) Retiro de la línea de edificación a 4m. (cuatro metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calle Martín Fierro y Escauriza.(Modificado por Ordenanza N° 8.771/11)

b) Retiro de la línea de edificación a 15m. (quince metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calles Ruiz Moreno (Bajada Escauriza) y Ricardo Núñez.

c) Retiro de la línea de edificación a 7m. (siete metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre las calles Ricardo Núñez y Vucetich.

d) Retiro de la línea de edificación a 10m. (diez metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, entre calle Vucetich y el deslinde entre Manz. N° 446 y 447 de la 6a. Sec. Cat., coincidentemente con el punto fijo 13 descrito en el punto 8.4.2.

e) Retiro de la edificación en el lote N°. 4 de la Manz. N° 447 de la 6a. Sec. Cat., a 2,50m. (dos metros con cincuenta centímetros) de la medianera Norte lindera con el

lote N°. 1 de la Manz. 446, desde la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño hasta 10m. diez metros) al Oeste del punto fijo 13 descrito en el punto 8.4.2.

f) Retiro de la línea de edificación a 4m. (cuatro metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, desde el lote N°. 4 de la Manz. N°. 447 de la 6a. Sec. Cat. hasta la calle P.L. Gallo, incluyendo las ochavas comprendidas entre los puntos fijos 14-15 y 16-17 descritos en el Art. 8.4.2.

g) Retiro de la línea de edificación a 8m. (ocho metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, entre las calles P. L. Gallo y Freyre, y su prolongación hasta calle Superí.

h) Retiro de la línea de edificación a 6m. (seis metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calles Superí y Av. Puccio.

i) Retiro de la línea de edificación a 4m. (cuatro metros) de las líneas municipales Sur de Av. Puccio, Oeste del Paseo Ribereño y Norte de calle Herrera, comprendida en los lotes N°. 5, 6, 7, 8 y 9 de la Manz. N°. 452 de la 6a. Sec. Cat.

j) Retiro de la línea de edificación a 6,00 m. (seis metros), de la línea municipal Oeste del Acceso Ribereño Norte, entre las calles Herrera y Uriarte.

k) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño entre calles Uriarte y Washington a una distancia variable de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño que parte desde 6,00 m. (seis metros) sobre la línea municipal Sur de la calle Uriarte hasta 20,00 m. (veinte metros) sobre la línea municipal Norte de calle Washington.

l) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño en el lote N°. 1 de la Manz. N°. 232 de la Sec. Cat. 6a., tomada a 20,00 m. (veinte metros) al Oeste de los puntos fijos 24 y 25 descritos en el Art. 8.4.2., sobre la línea municipal Sur de calle Washington y el deslinde entre los lotes N°. 1 y 2 de la misma manzana.

m) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño, desde el lote N°. 2 de la Manz. N°. 232 de la 6a. Sec. Cat. hasta la calle Maciel, tomados a 20,00 m. (veinte

metros) al Oeste del punto fijo 25 descrito en el Art. 8.4.2. y sobre la línea municipal Norte de calle Maciel al Oeste del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste del Paseo Ribereño.

n) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño, desde la calle Maciel hasta el deslinde entre lotes N° 2/1 y 2/13 de la Manz. N°. 254 de la 6a. Sec. Cat. tomados a 20,00 m. (veinte metros) sobre la línea municipal Sur de calle Maciel al Oeste del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste del Paseo Ribereño y sobre el deslinde entre los citados lotes, al Oeste de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño.

o) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño comprendida para los lotes N°. 2/13 y 2/4 de la Manz. N°. 254 de la 6a. Sec. Cat. tomados desde la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, a 20,00 m. (veinte metros) sobre el deslinde entre los lotes 2/1 y 2/13 y a 12,94m. (doce metros con noventa y cuatro centímetros) sobre el deslinde entre lotes 2/4 y 2/5.

p) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño y calle Gurruchaga, comprendida para los lotes 2/5 y 2/18 de la Sec. Cat. 6a., tomados desde la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, a 12,94 m. (doce metros con noventa y cuatro centímetros) sobre el deslinde entre lotes 2/4 y 2/5 y a 19,985 m. (diecinueve metros con novecientos ochenta y cinco milímetros) sobre la línea municipal Norte de calle Gurruchaga.

q) Retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño a 20,00 m. (veinte metros) a cada lado de su trazado oficial y entre los puntos fijos 32 y 33 descritos en el Art. 8.4.2.

8.4.7. Superficie edificable y calidad de ocupación:

En toda el área comprendida entre el trazado oficial y el Río Paraná que corresponde al distrito H2-1 y a los fines de preservar dicho sector para las obras de

recreación programadas, rigen las siguientes normas en cuanto a superficies edificables y usos permitidos:

a) No se permite la subdivisión de los terrenos que se encuentran incluidos dentro del área antes descrita.

b) En los terrenos privados no se permite ninguna nueva construcción dentro de la zona afectada por la traza del sistema vial previsto, en cambio en los terrenos ubicados fuera de la misma y en zonas de parqueización complementaria, se permiten únicamente nuevas construcciones, reformas o ampliaciones, limitando la superficie edificable hasta un índice edilicio máximo de 0,33 y solamente para los prototipos 1 (vivienda individual, especialmente de fin de semana) y 35 (bares, confiterías, restaurantes, etc.).

c) En las instalaciones existentes destinadas a recreación privada (prototipo 25 y 26) se permiten únicamente nuevas construcciones, reformas o ampliaciones, limitando la superficie edificable al mínimo admisible, para preservar al máximo el uso a que están destinadas.

d) En las zonas destinadas a servidumbres de jardín sólo se permite la construcción de glorietas, pérgolas, estanques y/o toda otra obra complementaria al carácter parqueizado del conjunto.

e) En todos los predios frentistas al Paseo Ribereño y como excepción a lo dispuesto en el artículo 3.1.1. b), el índice edilicio puede ser mayor a 0,33 exigido para el Distrito G1-1 y por aprobación especial del D.E., siempre y cuando la edificación proyectada se desarrolle en altura y separada de toda medianera, conformando una fachada continua con todo su desarrollo.

2.DECRETO NRO. 37098.

Rosario, 13 de diciembre de 1968.

Atento a que no obstante haberse dictado oportunamente la Ordenanza n° 1.502/60 y la Ley Provincial n° 5.374/61 referidas al “Paseo Ribereño”, resulta evidente la carencia de un ordenamiento integral en el área originalmente prevista para el mismo, y,

CONSIDERANDO:

QUE, en el Plan Regulador para la ciudad de Rosario, sancionado por Decreto-Ordenanza n° 34.318/67 se ha contemplado en el artículo 4.4.3 el desarrollo del “Sistema Arterial Ribereño”, dentro del cual se encuadra el Paseo en cuestión;

QUE, asimismo, el Código Urbano, sancionado por Decreto-Ordenanza n° 34.319/67 se ha previsto el área indispensable para el emplazamiento de dicho Paseo dentro del Distrito H2-1;

QUE, no obstante ello resulta imprescindible concretar a breve plazo el ordenamiento de dicha área que por sus particulares características- una de las más pintorescas de la ciudad- requiere coordinar la acción privada con la obra pública indispensable;

QUE, el criterio enunciado precedentemente se hace indispensable dada la carencia que experimenta la ciudad de áreas destinadas al esparcimiento y recreación;

QUE, en tal sentido es notorio la falta de espacio parquizado y el ordenamiento de la obra privada afectada por la totalidad de los inmuebles frentista, que no solamente implican enormes perjuicios económicos, sino también cuantiosas erogaciones imposibles de satisfacer en las presentes circunstancias;

QUE, en mérito a lo expuesto y como consecuencia de los estudios realizados por la comisión coordinadora urbanística, ferroviaria, vial y portuaria para la ciudad de Rosario, se ha propuesto un factible y concreto reordenamiento del “Paseo Ribereño”

que permitirá desarrollar programas ejecutivos a corto y mediano plazo de acuerdo al siguiente criterio:

a) Determinación de una nueva línea municipal oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) entre la calle Nuñez y la Bajada Puccio, rectificando el irregular trazado actual y reglamentando servidumbres de jardín acordes con el carácter parqueado del Paseo, destinando las superficies libres exclusivamente para obras de recreación.

b) Prolongación del actual trazado de la Avenida Eudoro Carrasco (Avenida Costanera) desde la Bajada Puccio hacia el Sur, hasta vincularse con la Avenida Joaquín Granel del Parque Alem, mediante la construcción de un puente sobre el arroyo Ludueña. El perfil de este tramo del Paseo Ribereño se ha previsto para seis trochas (dos calzadas de 9 m. cada una y un separador de ancho variable) con amplias veredas laterales y jardines complementarios adyacentes. Los accesos viales se han previsto solamente por las calles Maciel y Gurruchaga a través de un amplio círculo de giro debidamente parqueado. La delimitación de este diseño queda fijado por un nuevo trazado oficial de la línea municipal Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco y su prolongación Sur, rectificando el irregular trazado actual y reglamentando servidumbres de jardín apropiadas al carácter parqueado del Paseo. La delimitación Este en cambio queda pendiente de la regularización de los deslindes de la “Isla de los Bañistas”.

c) Prolongación del actual trazado de la Avenida Eudoro Carrasco (Avenida Costanera) desde calle Nuñez hacia el Norte, separando los sentidos circulatorios del tránsito en dos calzadas independientes de 9 m. y tres trochas cada una. El emplazamiento de las mismas se ha previsto por las actuales instalaciones del Balneario La Florida para una de ellas y para la otra ligeramente sobre elevada al pie de la barranca, a continuación de la ramificación existente de la Avenida Eudoro Carrasco y la calle Nuñez, habiéndose proyectado la unión de estos tramos independientes a la

altura de la Bajada Escauriza. La delimitación de este diseño queda fijada por un nuevo trazado oficial de la línea municipal Oeste del paseo y una servidumbre de jardín apropiada al carácter parquizado del conjunto.

d) Nuevo trazado del Paseo Ribereño, desde la Bajada Escauriza, subiendo la barranca con poca pendiente hasta empalmar con la calles Estorba entre David Peña y Martín Fierro y siguiendo por calle Estorba al Norte hasta entregarse al actual trazado de la Avenida de Circunvalación. La delimitación de un nuevo trazado oficial para este tramo desde la Bajada Escauriza y la calle Estorba, permite determinar una nueva línea municipal Oeste del Paseo con servidumbres de jardín apropiadas y a su vez emplazar el pavimento con dos calzadas de 9 m. para seis trochas con un separador central y amplias veredas con jardines laterales. Hacia el Este se ha previsto parquizar el área restante hasta el filo de la barranca, que por sus características constituye uno de los mayores atractivos de la ciudad. Solamente se han previsto accesos viales por las calles Ruiz Moreno, Martín Fierro, Poeta Fontanarrosa, Galicia, Maestro Massa y Pintor Musto, siendo las restantes exclusivamente peatonales dadas las características del terreno.

e) En todos los tramos señalados se han previsto playas de estacionamiento para automotores a la vez que el ensanche en las cabeceras terminales de las calles transversales, que por la diferencia de niveles no tienen acceso vial directo con el Paseo Ribereño.

QUE, siendo atributo del Poder Administrador adoptar todos los recaudos que fuesen menester a fin de evitar que en las superficies aludidas -por falta de una reglamentación expresa- se efectúen trabajos que “a posteriori” impiden concretar en las mismas la finalidad ya enunciada;

QUE, resulta imprescindible concretar a breve plazo el ordenamiento definitivo del Paseo Ribereño, a fin de poder gestionar del Poder Ejecutivo Nacional la inclusión de las obras que sean necesarias para materializar dicho Paseo dentro de los alcances de

la Ley N° 11.623;

QUE, en merito de lo expuesto en los considerandos que anteceden se denota la imperiosa urgencia de dictar el instrumento legal que reemplace a la citada Ordenanza 1.502/60;

POR TODO ELLO y en uso de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1: Incorporase al Decreto N° 34119/67 (Código Urbano) los siguientes agregados y modificaciones correspondientes al nuevo trazado oficial del Paseo Ribereño:

I. Agréguese al capítulo correspondiente a “Normas Urbanísticas Complementarias” el siguiente articulado:

8.4 PASEO RIBEREÑO.

Las normas que a continuación se detallan, tienen por objeto ordenar y encauzar –tanto en el orden privado como en sector publico- el desenvolvimiento físico de todo el sector ribereño de La Florida y Alberdi, desde el límite Norte del Municipio hasta el Parque Leandro N. Alem, reglamentando nuevas líneas de edificación, servidumbre de jardín y retiros obligatorios, de acuerdo al sistema arterial previsto, los desniveles del terreno, los accesos y las áreas de recreación.

8.4.1 ZONA DE APLICACIÓN

LA ZONA DE APLICACIÓN DE LA PRESENTE REGLAMENTACION CORRESPONDE AL Distrito H2-1 (Paseo Ribereño), inclusive algunas calles transversales de acceso o terminales al mismo, como ser:

David Peña entre Estorba e Iturraspe;

Ricardo Gutiérrez entre Ruiz Moreno y Paseo Ribereño;

Ruiz Moreno y paseo Ribereño (Bajada Escauriza);

Paysandú entre Álvarez Thomas y Paseo Ribereño;

A. Alvarez entre Álvarez Thomas y Paseo Ribereño;

Godoy Cruz entre Álvarez Thomas y José Hernández y Gallo entre José Hernández y Paseo Ribereño;

8.4.2 PUNTOS FIJOS

La delimitación del nuevo trazado oficial del Paseo Ribereño queda delimitado por “puntos fijos” correspondientes a la 6ª. Sección Catastral, con la siguiente ubicación:

Punto 1: en la manzana n° 37 y sobre la actual línea municipal Oeste de calle Estorba, a una distancia de 65 m (sesenta y cinco metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Sur de calle Martín Fierro.

Punto 2: en la manzana n° 45 y sobre la actual línea municipal Sur de calle David Peña, a una distancia de 47 m. (cuarenta y siete) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Iturraspe.

Punto 3: en la manzana n° 45 y sobre la prolongación hacia el Este del deslinde entre los lotes 12 y 13, a una distancia de 40,50 m. (cuarenta metros con cincuenta centímetros) medidos desde la línea municipal Este de la calle Iturraspe.

Punto 4: en la manzana n° 45 y sobre la actual línea municipal norte de calle Pago Largo, a una distancia de 26m (veinte y seis metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Iturraspe.

Punto 5: en la manzana n° 60 y sobre la actual línea municipal Norte de la calle Ricardo Gutiérrez, a una distancia de 71m. (Setenta y un metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la oeste de calle Ruiz Moreno.

Punto 6: en la manzana n° 418 y sobre la prolongación Este de la actual línea municipal Norte de la calle Buchanan, a una distancia de 143 m. (ciento cuarenta y tres metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez

Thomas.

Punto 7: en la manzana n° 418 y sobre la prolongación Este de la actual línea municipal Norte de calle Paysandú a una distancia de 132 m. (ciento treinta y dos metros) del vértice de encuentro entre dicha lineal municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 8: en la manzana n° 426 y sobre la prolongación Este de la actual línea municipal Sur de la calle A. Álvarez, a una distancia de 123 m. (ciento veintitrés metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 9: en la manzana n° 430 y sobre la línea municipal Norte de la calle Ricardo Núñez, a una distancia de 131 m. (ciento treinta y un metro) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal con el eje de la calle Álvarez Thomas,

Punto 10: en la manzana n° 336 y sobre la prolongación de la actual línea municipal Sur de la calle Ricardo Gutiérrez, a una distancia de 112 m. (ciento veinte) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 11: en el deslinde entre las manzanas n° 439 y 441, a una distancia de 120 m. (ciento veinte metros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde y la línea municipal Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 12: en la manzana n° 444 y sobre el deslinde entre los lotes n°6 y 1 y n° 10/1 y 10/2, a una distancia de 122,50 m. (ciento veintidós metros con cincuenta centímetros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde y la línea municipal Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 13: en el deslinde Sur de la manzana n° 446, coincidente con el deslinde Norte del lote n° 4 de la manzana n° 447, a una distancia de 158 m. (ciento cincuenta y ocho metros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde –que parcialmente constituye la línea municipal Norte de calle Godoy Cruz- y la línea municipal Este de calle Álvarez

Thomas.

Punto 14: en la manzana n° 447 y sobre la actual línea municipal Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) del lote n° 11/3, a una distancia de 4 m. (cuatro metros) del deslinde con el lote lindero n° 11/2.

Punto 15: en la manzana n° 447 y sobre la actual línea municipal Norte de la calle P. L. Gallo, a una distancia de 34,48 m. (treinta y cuatro metros con cuarenta y ocho centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la este de calle José Hernández. Este punto es coincidente con el deslinde entre lotes n° 12 y 11/3 de la manzana n° 447 y la línea municipal Norte de calle P. L. Gallo.

Punto 16: en la manzana n° 448 y sobre la actual línea municipal Norte de calle P. L. Gallo, a una distancia de 39,97m. (treinta y nueve metros con noventa y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste de Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera).

Punto 17: en la manzana n° 448 y sobre la actual línea municipal Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera), a una distancia de 17,50m. (diez y siete metros con cincuenta centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle P. L. Gallo.

Punto 18: en la manzana n° 449 y sobre el vértice de encuentro entre las actuales líneas municipales Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco y la Norte de calle Baigorria.

Punto 19: en la manzana n° 449 y sobre el vértice de encuentro entre las actuales líneas municipales Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco y la Norte de calle Perdriel.

Punto 20 en la manzana n° 453 y sobre la actual línea de edificación Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco, a una distancia de 57,57 m. (cincuenta y un metros con cincuenta y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Sur de calle Herrera.

Punto 21 en la manzana n° 454 y sobre la actual línea municipal Norte de calle

Castagnino, a una distancia de 157 m. (ciento cincuenta y siete metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas.

Punto 22 en la manzana n° 199 y sobre la actual línea municipal Sur de calle Luis A. Vila, a una distancia de 32m. (treinta y dos metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 23: en la manzana n° 221 y sobre la actual línea municipal Sur de calle Blas Parera. A una distancia de 67m. (sesenta y siete metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la este de calle José Hernández.

Punto 24 en la manzana n° 232 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Washington, a una distancia de 96,54 m. (noventa y seis metros con cincuenta y cuatro centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la este de calle José Hernández.

Punto 25 en la manzana n° 232 y sobre el deslinde entre los lotes n° 1 y 2, a una distancia de 124,77 m. (ciento veinte y cuatro metros con setenta y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicho deslinde y la actual línea municipal Este de calle José Hernández.

Punto 26 en la manzana n° 232 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Chiclana, a una distancia de 134. (ciento treinta y cuatro metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle José Hernández.

Punto 27 en la manzana n° 254 y sobre la actual línea municipal Oeste de Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera), a una distancia de 12,659 m. (doce metros con seiscientos cincuenta y nueve milímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle Gurruchaga. Este punto es coincidente con el deslinde entre los lotes n° 25 y 26 de la manzana n° 254 y la actual línea municipal Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (av. Costanera)

Punto 28 en la manzana n° 254 y sobre el deslinde entre los lotes n° 25,26,y 218, a una distancia de 14,478 m. (catorce metros con cuatrocientos setenta y ocho milímetros) del anterior punto 27 sobre la actual línea municipal oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda Costanera).

Punto 29 en la manzana n° 254 y sobre la actual línea municipal Norte de calle Gurruchaga, a una distancia de 18m (diez y ocho metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera). Este punto es coincidente con el deslinde entre los lotes n° 26 y 218 de la manzana n° 254 y la actual línea municipal Norte de calle Gurruchaga.

Punto 30 en la manzana n° 265, a 129,47 m. (ciento veintinueve metros cuarenta y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle Gurruchaga, medidos en dirección al Este.

Punto 31: en la manzana n° 264, a 129, 47 m. (ciento veintinueve metros cuarenta y siete centímetros) sobre la normal a la línea municipal este de calle J. Hernández, ubicada a los 112, 37 m. (ciento doce metros treinta y siete centímetros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Norte de calle Gurruchaga, medidos en dirección al Este.

Punto 32 en la manzana n° 265, a 259, 30 m (doscientos cincuenta y nueve metros treinta centímetros) de la línea municipal, Este de calle J: Hernández, medidos sobre la norma citada precedentemente den dirección al Este.

Punto 33 en la manzana n° 265 y sobre la prolongación hacia el Este de la actual línea municipal Sur de calle Sorrento, a una distancia de 333m. (trescientos treinta y tres metros) tomados desde el vértice de encuentro entre dicha línea municipal con la Oeste de José Hernández.

8.4.3 LÍNEA MUNICIPAL OESTE.

Establécese como nueva línea municipal Oeste del Pasero Ribereño –Avenida

Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) y sus prolongaciones al Norte y al Sur- entre la avenida de Circunvalación y el arroyo Ludueña (Parque L. N. Alem), el siguiente trazado oficial:

Tramo 1: actual línea municipal Oeste de la calle Estorba, desde Avenida de Circunvalación hasta la calle Poeta Fontanarrosa.

Tramo 2: actual línea municipal Oeste de la calle Estorba, desde Poeta Fontanarrosa y su prolongación al Sur hasta calle Ricardo Nuñez, vinculando por una poligonal los puntos fijos 1 al 9 descriptos en el artículo 8.4.2.

Tramo 3: rectificación de la actual línea municipal Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) desde la calle Ricardo Nuñez hasta la Avenida Puccio, vinculando por una poligonal los puntos fijos 10 al 13 y 18 al 19 descriptos en el artículo 8.4.2.

Tramo 4: rectificación de la actual línea municipal Oeste de la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) de la avenida Puccio y su prolongación hacia el Sur, vinculando por una poligonal los puntos fijos 20 al 29 descriptos en el artículo 8.4.2.

Tramo 5: nueva línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calle Gurruchaga y el Arroyo Ludueña (Parque L. N. Alem) vinculado por una poligonal los puntos fijos 30 al 32 descriptos en el artículo 8.4.2. y por una curva de 520 m. (quinientos veinte metros) de radio los puntos fijos 32 y 33 respectivamente.

8.4.4. LÍNEA MUNICIPAL ESTE

Establécese como nueva línea municipal Este del Paseo Ribereño - Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) y sus prolongaciones al Norte y al Sur- entre la Avenida de Circunvalación y el Arroyo Ludueña (Parque L. N. Alem), el siguiente trazado oficial:

Tramo 4 quedan a redactar las normas que regulan el sector comprendido a la “Isla de los Bañistas”.

Tramo 5 nueva línea municipal Este del Paseo Ribereño, comprendido entre la prolongación de los ejes de calle Marull y Sorrento, definida por medio de una curva de 550 m. (quinientos cincuenta metros) de radio y a una distancia de 30 m. (treinta metros) de la línea municipal Oeste delimitada entre los puntos fijos 32 y 33 descriptos en el artículo 8.4.2.

8.4.5 RETIROS

Al margen de los retiros obligatorios resultantes por rectificación y nuevo trazado oficial del Paseo Ribereño descrito en el artículo 8.4.3, se establecen los siguientes retiros de las líneas municipales, en las arterias transversales de encuentro, a saber:

a) retiro de la línea municipal Norte de calle David Peña a 24m. (veinticuatro metros) de la línea municipal Sur de la misma, desde la línea Oeste del Paseo Ribereño hasta 32m. treinta y dos metros de la línea Este de Calle Iturraspe y desde este punto en diagonal hasta un punto situado en la línea municipal norte de calle David Peña y a una distancia de 20 m. (veinte metros) del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Italia.

b) retiro de la línea municipal Norte de calle Ricardo Gutiérrez a 24m. (veinticuatro metros) de la línea municipal Sur de la misma y solamente para los lotes nº 7,8 y 9 de la manzana nº 53, de la 6ª Sección Catastral.

c) retiro de ambas líneas municipales de la calle Ruiz Moreno (bajada Escauriza) a una distancia de 14m. (catorce metros) entre las mismas -7m. a cada lado del actual eje del pavimento – y dos ochavas regulares de 12 m. (doce metros) de hipotenusa en los vértices de encuentro de dichas líneas municipales con el Oeste del Paseo Ribereño. En el quiebre de la calle Ruiz Moreno y el vértice de encuentro entre sus líneas municipales Norte y Este, una ochava regular de 8 m. (ocho metros) de hipotenusa. Todas estas ochavas forman ángulos de 135° con las líneas municipales Norte y Sur de calle Ruiz

Moreno.

d) retiro de la línea municipal Sur de calle Paysandú en la manzana n° 422 de la 6ª Sección Catastral, a una distancia de 12,12m. (doce metros con doce centímetros) de la línea municipal Norte de la misma y hasta una distancia de 91m. noventa y un metros del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Este de calle Álvarez Thomas. Retiro de la línea municipal Norte de calle Paysandú a 11,88m. (once metros con ochenta y ocho centímetros), solamente en los lotes n° 5/1, 5/2 y 5/3 de la manzana n° 418 de la 6ª Sección Catastral.

e) retiro de la línea municipal Norte de calle A. Álvarez a una distancia de 12,12m. (doce metros con doce centímetros) de la línea municipal Sur de la misma, entre el Paseo Ribereño y calle Álvarez Thomas. Además, un retiro a una distancia de 24m. (veinticuatro metros) de la actual línea municipal Sur de calle A. Álvarez, pero comprendido solamente entre los 98,40m. (noventa y ocho metros con cuarenta centímetros), y los 80,40 m.(ochenta metros con cuarenta centímetros) de distancia al eje de calle Álvarez Thomas y dentro de la manzana n° 422 de la Sección Catastral 6ª. Finalmente, establécese un retiro en diagonal entre los 80,40m. (ochenta metros con cuarenta centímetros) y los 68,40 m. (sesenta y ocho metros con cuarenta centímetros) de distancia al eje de la calle Álvarez Thomas y tomados respectivamente debe los nuevos retiros de la línea municipal Norte de calle A. Álvarez, entre el paseo Ribereño y la calle Álvarez Thomas.

f) retiro de la línea municipal Sur de calle Godoy Cruz entre Álvarez Thomas y José Hernández a una distancia de 12,12m. (doce metros) con doce centímetros de la actual línea municipal Norte de calle Godoy Cruz en el mismo tramo.

g) retiro de las líneas municipales Norte y Sur de calle P. L. Gallo formando ochavas irregulares en el encuentro con la línea municipal Oeste de Paseo Ribereño, vinculando los puntos fijos 14-15 y 16-17 descriptos en el artículo 8.4.2.

respectivamente.

8.4.6. SERVIDUMBRES DE JARDIN.

Además de las servidumbres de jardín establecidas para el Distrito G1-1 (artículo 5.3.4.2.) contiguo al Paseo Ribereño, rigen los siguientes retiros de las líneas de edificación para la formación de servidumbres de jardín:

a) retiro de la línea de edificación a 7 m. siete metros de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calles Martín Fierro y Ruiz Moreno (bajada Escauriza).

b) retiro de la línea de edificación a 15m.(quince metros) de la línea municipal Oeste del paseo Ribereño entre calles Ruiz Moreno (bajada Escauriza) y Ricardo Nuñez.

c) retiro de la línea de edificación a 7m. (siete metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre las calles Ricardo Nuñez y Miramar.

d) retiro de la línea de edificación a 10 m. diez metros de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calle Miramar y el deslinde entre manzanas n° 446 y 447 de la 6ª Sección Catastral, coincidentemente con el punto fijo 13 descrito en el artículo 8.4.2.

e) retiro de la edificación en el lote n° 4 de la manzana n° 447 de la Sección Catastral, a 2,50 m. (dos metros con cincuenta centímetros) de la medianera norte lindera con el lote n° 1 de la manzana n° 446, desde la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño hasta 10m. (diez metros) al Oeste del punto fijo 13 descrito en el artículo 8.4.2.

f) retiro de la línea de edificación a 4m. cuatro metros de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, desde el lote n° 4 de la manzana n° 447 de la Sección Catastral hasta la calle P. L. Gallo, incluyendo las ochavas comprendidas entre los puntos fijos 14-15 y 16-17 descritos en el artículo 8.4.2.

g) retiro de la línea de edificación a 8 m. (ocho metros) de la línea municipal

Oeste del Paseo Ribereño, entre las calles P. L. Gallo y Freyre, y su prolongación hasta calle Superi.

h) retiro de la línea de edificación a 6m. (seis metros) de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño entre calles Superi y Avda. Puccio.

i) retiro de la línea de edificación a 4 m. (cuatro metros) de las líneas municipales Sur de Avda. Puccio, Oeste del Paseo Ribereño y Norte de calle Herrera, comprendida en los lotes n° 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana n° 452 de la 6ª Sección Catastral.

j) retiro de la línea de edificación a 8 m. ocho metros de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, entre calles Herrera y Uriarte.

k) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño entre calles Uriarte y Washington a una distancia variable de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño que parte desde 6m. (seis metros) sobre la línea municipal Sur de calle Washington.

l) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño en el lote n°1 de la manzana n°232 de la Sección Catastral 6ª, tomadas a 20 m. (veinte metros) al Oeste de los puntos fijos 24 y 25 descriptos en el artículo 8.4.2., sobre la línea municipal Sur de calle Washington y el deslinde entre los lotes n° 1 y 2 de la misma manzana.

m) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño, desde el lote n° 2 de la manzana n° 232 de la 6ª Sección Catastral hasta la calle Maciel, tomados a 20m. (veinte metros) al Oeste del punto fijo 25 descripto en el artículo 8.4.2. y sobre la línea municipal Norte de calle Maciel al Oeste del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste Paseo Ribereño.

n) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño, desde la calle Maciel hasta el deslinde entre lotes n° 21 y 213 de la manzana n° 254 de la 6ª Sección Catastral, tomados a 20m. (veinte metros) sobre la línea municipal Sur de calle Maciel al Oeste del vértice de encuentro entre dicha línea municipal y la Oeste del Paseo Ribereño y

sobre el deslinde entre los citados lotes, al Oeste de la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño.

o) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño comprendida para los lotes n° 213 y 24 de la manzana n° 254 de la 6ª Sección Catastral, tomados desde la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, a 20 m. veinte metros sobre el deslinde entre los lotes 21 y 213, y a 12,94m. (doce metros) con noventa y cuatro centímetros sobre el deslinde entre lotes 24 y 25.

p) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño y calle Gurruchaga, comprendida para los lotes 25 y 218 de la 6ª Sección Catastral, tomados desde la línea municipal Oeste del Paseo Ribereño, a 12, 94 m. (doce metros con noventa y cuatro centímetros) sobre el deslinde entre lotes 24 y 25 y a 19,985m. (diez y nueve metros con novecientos ochenta y cinco milímetros) sobre la línea municipal norte de calle Gurruchaga.

q) retiro de la línea de edificación sobre el Paseo Ribereño a 20m. (veinte metros) a cada lado de su trazado oficial y entre los puntos fijos 32 y 33 descriptos en el artículo 8.4.2.

8.4.7 SUPERFICIE EDIFICABLE Y CALIDAD DE OCUPACION

En todo el área comprendida entre el trazado oficial del Paseo Ribereño y el Río Paraná –que corresponde al Distrito H2-1- y a los fines de preservar dicho sector para las obras de recreación programadas, rigen las siguientes normas en cuanto a superficies edificables y usos permitidos:

a) no se permite la subdivisión de los terrenos que se encuentran incluidos dentro del área antes descripta.

b) en los terrenos privados no se permiten ninguna nueva construcción dentro de la zona afectada por la traza del sistema vial previsto, en cambio en los terrenos ubicados fuera de la misma y en zonas de parquización complementaria, se permite

únicamente nuevas construcciones, reformas o ampliaciones, limitando la superficie edificable hasta un índice edilicio máximo de 0,33 y solamente para los prototipos 1 (vivienda individual, especialmente de fin de semana) y 35 (bares, confiterías, restaurantes, etc.)

c) en las instalaciones existentes destinadas a recreación privada (prototipo 25 y 26), se permiten únicamente nuevas construcciones, reformas o ampliaciones, limitando la superficie edificable al mínimo admisible, para preservar al máximo el uso a que están destinadas.

d) en las zonas destinadas a servidumbre de jardín solo se permite la construcción de glorietas, pérgolas, estanques y/o toda otra obra complementaria al carácter parquizado del conjunto.

e) en todos los predios frentistas al Paseo Ribereño y como excepción a lo dispuesto en el artículo 3.1.1. b), el índice edilicio puede ser mayor al 0,33 exigido para el Distrito G1-1 y por aprobación especial del D.E., siempre y cuando la edificación proyectada se desarrolle en altura y separada de toda medianera, conformando una fachada continua con todo su desarrollo.

II. Modificase la delimitación del Distrito correspondiente al Paseo Ribereño, incorporando al artículo 3.1.5.8. el siguiente texto:

H2-1 Paseo Ribereño: limite Sur de la Avenida de Circunvalación, limite Oeste del Paseo Ribereño y Oeste de Estorba (según trazado oficial descrito en el artículo 8.4.3.) hasta el limite Sur de la Avenida de Circunvalación.

III. Modificase integralmente el articulado correspondiente al trazado oficial de la vía pública, correspondiente a “Arterias pertenecientes al Sistema Vial”, con el siguiente texto: 3.3.1.1. Prolongación de arterias:

Para la subdivisión del suelo, axial como para la construcción de nuevos edificios o ampliación de existentes, debe tenerse en cuenta la prolongación de las

siguientes arterias existentes:

3.3.1.1.1 Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera)

Corresponde al Paseo Ribereño y comprende la extensión de la misma hacia el norte hasta su entrega con la Avenida de Circunvalación y hacia el Sur hasta empalmar con la Avenida Joaquín Granel ubicada en el Parque L.N. Alem, para cuyo trazado oficial rigen las normas establecidas en los artículos 8.4.3. y 8.4.4.

IV. Agréguese al articulado correspondiente al “Retiro obligatorio según Arterias”, el siguiente artículo:

5.3.3.1.8. Quedan establecidos los retiros de las líneas municipales descriptos en el artículo 8.4.5. correspondientes al Paseo Ribereño y que comprenden: la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) y sus prolongaciones al Norte la Avenida de Circunvalación y al Sur hasta el Parque L.N. Alem, como axial también en algunas arterias transversales de encuentro, como ser: David Peña, Ricardo Gutierrez, Ruiz Moreno, Paysandú, A. Álvarez, Godoy Cruz y P.L. Gallo.

V. Agréguese al articulado correspondiente a “Servidumbres de Jardín”. El siguiente artículo:

5.3.4.1.2. Quedan establecidas las servidumbres de jardín determinadas en el artículo 8.4.6. correspondientes al Paseo Ribereño y que comprende la Avenida Eudoro Carrasco (Avda. Costanera) y sus prolongaciones al Norte hasta Avenida de Circunvalación y al Sur hasta el Parque L.N. Alem.

Artículo 2: Encomiéndose a la Dirección de Topografía y Catastro para que amojone debidamente los puntos fijos citados en el artículo anterior (I/8.4.2.) a fin de materializar el trazado oficial del Paseo Ribereño descripto y facilitar el reordenamiento urbano.

Artículo 3: Comuníquese, publíquese y dese al A.M.

3. DECRETO NRO. 1915

Rosario, 8 de noviembre de 1976.

Visto:

El estudio que sobre el trazado de la línea municipal Este del paseo ribereño, en el tramo denominado “Isla de los Bañistas” ha efectuado la ex-Prefectura del Gran Rosario, el que corre agregado a fojas 66 del expediente n° 24.308-0-69, con el objeto de contribuir a la elaboración del pertinente instrumento legal que permita incorporar al Código Urbano, en el artículo 8.4.4, las disposiciones que definan la traza Este del precitado Paseo en su Tramo 4; atento lo informado por la Dirección General de Obras Particulares, a fojas 74 de los obrados de referencia, en el sentido de que la línea proyectada concuerda con la línea separativa entre las áreas del dominio público municipal y las del dominio privado correspondiente a las propiedades ubicadas en la “Isla de los Bañistas” según sus respectivos títulos; y considerando necesario este Departamento Ejecutivo, dejar bien establecida la delimitación de que se trata,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1: APRUEBASE como línea municipal Este para el Paseo Ribereño, en el sector con frente a la “Isla de los Bañistas”, a los efectos de dejar definido el Tramo 4 del artículo 8.4.4 del Código Urbano, a la línea señalada en el plano obrante a fojas 70 del expediente n° 24.308-D-69, cuyos vértices se hallan definidos por puntos fijos y cuya ubicación es:

PUNTO 34: a 100 metros hacia el Este, sobre una línea paralela al eje de Avda. Puccio, desde el quiebre de la línea municipal Este de la manzana 452.

PUNTO 35: Sobre la prolongación hacia el Este de la línea Municipal Norte de la manzana 454, a 80 metros de su vértice Noreste.

PUNTO 36: sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Sur de la manzana 454, a 78 metros de vértice Sureste.

PUNTO 37: sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la manzana 199, a 78 metros de su vértice noreste.

PUNTO 38: sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la línea municipal Norte de la manzana 210, a 78 metros de su vértice Noreste.

PUNTO 39: sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la manzana 221, a 83 metros de su vértice Noreste.

PUNTO 40: sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Norte de la manzana 232, a 103 metros de su vértice Noreste.

PUNTO 41: sobre la prolongación hacia el Este de la línea municipal Sur de la manzana 232, a 120 metros de su vértice Sureste.

PUNTO 42: determinado por una paralela al eje de calle Maciel de 170 metros de longitud medidos a partir de un punto ubicado sobre la línea municipal Este de la manzana 243, a 27 metros hacia el Norte del vértice Sureste.

Artículo 2: La Dirección General de Obras Particulares procederá a la marcación en el terreno de los puntos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 3: Comuníquese, publíquese y sede al A.M.

4. LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA

N° 8.771

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje No 74110. S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se **modifica parte de la Sección 8ª del Código Urbano, Normas Urbanísticas Particulares, en su Punto 8.4. Paseo Ribereño**; todo ello convenientemente evaluado por la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística.

CONSIDERANDO:

Que, el Departamento Ejecutivo viene llevando adelante acciones que tienden a la recualificación de fragmentos significativos del espacio urbano con el propósito de su puesta en valor, impulsando en los inmuebles de propiedad privada el desarrollo de emprendimientos comerciales que jerarquicen la relación con el Río de modo de potenciar ese sector de la Ciudad como un atractivo turístico que ofrezca al visitante de la ciudad, espacios de jerarquía vinculados al principal atractivo con que cuenta Rosario.

Que, asimismo se ha iniciado un proceso de revisión de los contenidos del Código Urbano (Ordenanza No 5.727193) proponiendo nuevos indicadores urbanísticos para distintos sectores de la ciudad, tal como se recomienda en el Artículo 110.2 del "Plan Urbano Rosario 2007 - 2017"; tendiente a conformar las "Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario", proceso que se irá llevando a cabo paulatinamente, en el que se encuentra el "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral Norte".

Que, en este sentido, la política urbana a aplicar a través de la normativa propuesta para parcelas y edificaciones privadas coexistentes en el sector con terrenos

públicos, debe mantener condiciones restrictivas correspondientes a los sectores calificados como Distritos H2, destinados a futuros parques y plazas, y particularmente el H2-1 destinado al Paseo Ribereño sin que ello se constituya en un impedimento para un uso racional de los predios de propiedad privada que a su vez contribuyan a lograr consolidar para ese espacio urbano los usos más adecuados teniendo en cuenta su particular ubicación frente al Río Paraná.

Que, esta posición recoge la tradición urbanística de Rosario de incorporar sobre la costa tierras de uso público, aun cuando esta política sea de gestión diferida por ausencia de recursos o derivación de recursos para expropiación a otras intervenciones consideradas prioritarias, sin perjuicio que puedan desarrollarse en los predios privados actividades comerciales ligadas a la gastronomía y los eventos sociales que la ciudad debe necesariamente ofrecer al visitante, especialmente a aquellos que convoca la ciudad para encuentros profesionales, culturales y sociales que han hecho de Rosario una plaza muy solicitada por los operadores de esas actividades.

Que, la concreción del Paseo del Caminante en el sector de Costa Alta que recorre la ribera del Río Paraná desde la Cabecera del Puente Rosario - Victoria hasta la prolongación de calle Ricardo Gutiérrez establece una nueva modalidad de relación entre la ciudad y su gente y el río que demanda establecer nuevas pautas de uso y preservación para los inmuebles situados a la vera de ese paseo ribereño.

Que, la normativa vigente establece restricciones a la edificación de los inmuebles situados sobre la línea municipal este de Av. Carrasco que, sumadas a las restricciones por Camino de Sirga que establece el Código Civil generan una parálisis significativa en un sector de trascendencia para la ciudad.

Que, asimismo, la política que el Código Urbano fija para los inmuebles del sector no contempla un aspecto fundamental del área que es la preservación de la barranca, permitiendo e impulsando excavaciones en el borde de la misma como las

únicas intervenciones edilicias admitidas, deteriorando de este modo notoriamente el aspecto de un paisaje ribereño urbano único en la ciudad el cual, como consecuencia de la habilitación del Paseo del Caminante constituye junto al río, el marco natural a preservar para ese significativo fragmento urbano.

Que, asimismo es necesario redefinir las líneas municipales de calles David Peña y Gutiérrez en su desembocadura sobre Av. Carrasco atendiendo al desarrollo que se ha puesto de manifiesto en el área, así como incorporar al trazado oficial de calle Carrasco las fracciones remanentes de propiedad municipal oportunamente adquiridas para la mencionada traza.

Por lo expuesto, esta Comisión propone para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el Ancho Oficial variable entre 12,12 metros y 24 metros de calle David Peña, dispuesto en el Punto 8.4.5.a) "Retiros", entre calle Iturraspe y Avenida Eudoro Carrasco restituyéndose su ancho original de 12,12 metros en todo el tramo, manteniendo el eje proveniente del Oeste de calle Iturraspe.

Art. 2°.- Modifícase el Ancho Oficial variable entre 12,12 metros y 24 metros de calle Gutiérrez, dispuesto en el Punto 8.4.5.b) "Retiros", entre calle Escauriza y Avenida Eudoro Carrasco restituyéndose su ancho original de 12,12 metros en todo el tramo, manteniendo el eje proveniente del Oeste de calle Escauriza.

Art. 3°.- Incorpórase a la traza de Av. Eudoro Carrasco, dos fracciones remanentes de terreno de dominio municipal ubicadas en la Manzana 38 de la Sección Catastral 6" que fueran adquiridas para la traza del Acceso Ribereño Norte, según Plano de Mensura No 70.050172; donde la fracción Norte Inda al Este con el Gráfico 4 y mide 7,12 metros en sus lados Norte y Sur y 38 metros, en sus lados Este y Oeste y la

fracción Sur, linda al Este con el Gráfico 5 y mide 0,47 metros en su lado Norte, 44,80 metros en sus lados Este y Oeste y 4,66 metros en su lado Sur.

Art. 4°.- Determinasela ubicación de la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco entre calles Martin Fierro y David Peña, de acuerdo a los siguientes segmentos de rectas:

Segmento AB: de orientación Norte-Sur, de 38 metros de longitud coincidente con el deslinde parcelario Oeste del Gráfico 4 de la Manzana 38.

Segmento BC: de orientación Este-Oeste de 7,12 .metros de longitud medidos sobre el deslinde parcelario Norte del Gráfico 5.

Segmento CD: de orientación Norte-Sur, de 32,30 metros de longitud coincidente con la paralela a 34 metros hacia el Este de la Línea Municipal Oeste materializada en la Manzana 37.

Segmento DE: de orientación Norte-Sur, de 44,80 metros de longitud, coincidente con parte del deslinde parcelario Oeste del Gráfico 5 de la Manzana 38, correspondiente al lado GF del Plano de Mensura y Subdivisión No 1 1 8.1 98/85.

Art. 5°.- Fíjanse nuevos indicadores urbanísticos para los inmuebles ubicados sobre la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco en el tramo comprendido entre calles PintorMusto y Ricardo Gutiérrez comprendidos en las Manzanas 22,30,38,46 y S3 de la SecciónCatastral6" de acuerdo a las siguientes pautas:

a) Altura Máxima:

Se admite una altura máxima de 7 (siete) metros, tomados desde el nivel de vereda de Av. Eudoro Carrasco hasta el borde superior de losa, para toda nueva construcción destinada a vivienda unifamiliar o usos comerciales admitidos. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias, a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con las alturas oportunamente aprobadas.

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo:

No se fija Índice Edificio. Se establece un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) Máximo de 0,40 para toda nueva edificación. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias, a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con la ocupación de suelo oportunamente aprobada.

c) Condiciones de la Edificación:

No se admiten nuevas construcciones bajo nivel de vereda de la Av. Eudoro Carrasco, a excepción de instalaciones, sala de máquinas o sanitarios, siempre que se correspondan con el perímetro de la edificación superior.

En ningún caso podrá alterarse o modificarse el perfil de la barranca existente con edificaciones (pérgolas, terrazas, escaleras, etc.).

Se admitirá la construcción de piscinas sin ningún tipo de edificación anexa (muros, vestuarios, tanques de agua, etc.).

Las nuevas edificaciones deberán tener la mayor parte de su envolvente transparente para asegurar la continuidad de visuales. Los usos comerciales no podrán utilizar el techo como terraza accesible para ocupar con mesas u otro uso complementario al uso admitido. En viviendas unifamiliares la terraza podrá ser accesible pero no se admitirán casas de escaleras ni otras construcciones complementarias o auxiliares debiendo por ende resolverse su accesibilidad desde el exterior. El paramento vertical de las nuevas edificaciones sobre la Línea Municipal de Av. Carrasco o la proyección del mismo sobre dicha línea, de adoptarse una Línea de Edificación retirada de aquella, no podrá superar el 70 % del frente de la parcela involucrada. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con la ocupación de frente oportunamente aprobada.

En los cercos se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a dos (2) metros.

d) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

Las construcciones existentes con Permiso o Registro de Edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos Permisos o Registros.

e) Usos Admitidos:

.Recreación y equipamientos públicos.

.Vivienda unifamiliar individual.

.Bares, restaurantes y salas de eventos, constituyendo el sector área promovida para la radicación de estas actividades.

.Clubes y actividades recreativas cerradas.

f) Servidumbre de Jardín:

Se modifica la servidumbre de siete (7) metros sobre la Línea Municipal Oeste de Av. Eudoro Carrasco entre calles Martín Fierro y Escauriza, indicada en los Puntos 5.3.4.1.2 y 8.4.6.a) del Código Urbano, llevándola a cuatro (4) metros.

Se establece una servidumbre de jardín de cuatro (4) metros sobre la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco entre calles Pintor Musto y Gutiérrez, exceptuándose el Gráfico 4 de la Manzana 38 de la Sección Catastral 6" donde la Línea de Edificación es coincidente con la Línea Municipal Este de la citada avenida.

g) División del suelo:

No se admite la subdivisión parcelaria.

Art. 6°.- Derógase el apartado 8.4.1.5.3."Normas Edilicias Particulares" del Código Urbano y toda norma que se oponga a la presente.

Art. 7°.- El Plano adjunto forma parte indisoluble del presente texto de Ordenanza, siendo copia del obrante a fs 15 del Expediente No 35.84 1 -D- 10.

Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 9 de junio de 2011.-

Exptes. Nros. 182.741-1-2010 ~.qy 3.5. 841-D-2010 D.E.-

5. LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(Nº 8.776)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración la presentación efectuada por el Sr. Tottis Rubén Guillermo, en relación a reducción del Camino de Sirga a 15 metros, que afecta en su totalidad a su propiedad sita en calle Pedro Tuella No 1.028, cuyos datos de empadronamiento corresponden a la Sección Catastral 7", Manzana 374, Gráfico 7.

CONSIDERANDO:

Que, su terreno está ubicado a más de 180 metros del pelo de agua, estando situado en el medio el embarcadero del Club Náutico Sportivo Avellaneda, que fue cedido por la Municipalidad de Rosario según Decreto No 41.868171, donde se observan construcciones realizadas.

Que, según informe obrante a fs. 22 del Exp. No 38.080-C-10. D.E. realizado por la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad, se consigna lo siguiente: "... El inmueble, dominio inscripto a nombre del Sr. Guillermo Rubén Tottis al Tomo 551 - Folio 291 – N° 133.215 de fecha 03/03/78, según la información suministrada por la Dirección General de Topografía y Catastro de esta Municipalidad, en su límite Este es coincidente con la Línea de la Ribera que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

Como consecuencia de lo expresado y por aplicación de las disposiciones del Código Civil, Artículos 2.369 y subsiguientes, se encuentra afectado 35 metros, desde ese deslinde, por la restricción al dominio dispuesto para Camino de Sirga.

Al respecto y a fin de brindar una solución adecuada al caso planteado, cabe aclarar dos cuestiones fundamentales. La primera de ellas, la potestad de los Municipios, establecida en el Artículo 2.640 del Código Civil, de reducir hasta 15 metros la afectación para Camino de Sirga. La segunda, que en la actualidad entre el referido inmueble del Sr. Tottis y el Rio Paraná, se encuentran las instalaciones del Club Náutico Avellaneda, hecho que pone de manifiesto las modificaciones operadas en el sector de playa como consecuencia de los rellenos naturales y/o artificiales producidos.

De lo expuesto esta Dirección General entiende que más allá de la fijación de una nueva línea de la ribera, potestad exclusiva del Estado Nacional a través de la Dirección Nacional de Vías Navegables, resulta necesario otorgar una solución al recurrente en el marco de las facultades otorgadas a la Municipalidad por el mencionado Artículo 2.640 del Código Civil; por tanto se considera adecuado se dispusiera la reducción de la afectación por Camino de Sirga a 15 metros en el sector comprendido por la Manzana 374 de la Sección 7: entre la prolongación de Avenida Génova, al Norte y la calle Reconquista y el Pasaje Neptuno, al Sur, dentro del cual la totalidad de los inmuebles afectados por esta restricción reconocen la misma problemática ".

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de **ORDENANZA:**

Artículo 1°.- Dispónese la reducción de la afectación por Camino de Sirga a 15 metros, en el sector comprendido por la Manzana 374 de la Sección Catastral 7", entre la prolongación de Avenida Génova al Norte y calle Reconquista y Pasaje Neptuno al Sur, en el marco de las facultades otorgadas a la Municipalidad por el Artículo 2.640 del Código Civil.

Art. 2°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 30 de Junio de 2011. Expte. No 181.119-T-2010 C.M.-

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial dése a la Dirección General de Gobierno.

6. DECRETO N° 0237

Rosario, "Cuna de la Bandera", 10 de febrero de 2006.

V I S T O: La existencia en la ciudad de una zona contigua al río Paraná, la cual se encuentra afectada por la restricción por camino de sirga; la especial situación de los vecinos ribereños de dicho sector, quienes se ven impedidos de un ejercicio razonable de su derecho de propiedad como así también del derecho constitucional de comerciar y ejercer industria lícita, imposibilitándose asimismo al propio Municipio ejercer en forma plena su poder de policía en el control de las condiciones de seguridad, salubridad e higiene,

Lo dispuesto por el Decreto NO 23.615 del Concejo Municipal de la ciudad de Rosario;

Y CONSIDERANDO

Que no se ha delimitado hasta la fecha la línea de ribera, línea real cuyo trazado determina el deslinde entre el dominio público y las tierras de dominio privado;

Que la fijación de la línea de ribera corresponde ser realizada por el Gobierno Federal, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2.750 del Código Civil y el Decreto NO 61.327140 del Gobierno Nacional, siendo el Órgano competente la Dirección Nacional de Vías Navegables;

Que el órgano nacional competente no ha procedido a fijar la línea ribereña, habiendo sólo esbozos de puntos de referencia determinados por la Dirección Nacional de Vías Navegables, los cuales no están materializados ni determinados gráficamente manteniendo el órgano nacional una situación de incertidumbre para los titulares del dominio privado en dichas zonas;

Que el Concejo Municipal ha dispuesto encomendar al Departamento Ejecutivo Municipal la suspensión de todos los trámites de reconocimiento de obras privadas que se realicen en zona de la costa sobre bienes públicos del Estado, o por debajo de la actual línea de ribera cota + 5,20 o su equivalente +4,16, y/o todo trámite cuya convalidación pueda derivar en la generación de derechos adquiridos a favor de quienes ocupan tierras del dominio público;

Que a los fines de dar cumplimiento al Decreto del Concejo Municipal sin que esto signifique una paralización de la actividad comercial, social o habitacional del sector involucrado, es necesario brindar una solución transitoria que permita regularizar la situación anómala de algunos propietarios ribereños que se ven impedidos por esta situación irregular del normal ejercicio del derecho de propiedad, por razones ajenas a los mismos;

Que de esta forma es factible compatibilizar provisoriamente lo dispuesto por el Concejo Municipal con la situación de los vecinos ribereños, permitiéndole a estos un ejercicio razonable de su derecho de propiedad como así también. el derecho constitucional de comerciar y ejercer industria lícita, pudiendo asimismo el Municipio ejercer plenamente su poder de policía en cuanto al control de las condiciones de seguridad, salubridad e higiene en los predios encuadrados en la situación mencionada en los presentes;

Que, por lo demás, el ejercicio del poder de policía municipal no está supeditado al cumplimiento de funciones de otro Órgano estadual, ni puede considerarse que el mismo se encuentre suspendido por no encontrarse realizados actos o hechos que resulten competencia de un órgano de la Administración Pública Nacional;

Que atento lo expuesto, resulta necesario permitir el pleno ejercicio y cumplimiento del poder de policía, el cual es de estricta competencia municipal, y por ende de total responsabilidad de este ente público, sin perjuicio de que oportunamente -

cuando el Órgano competente lo disponga- se de cumplimiento a lo estipulado por la decisión de dicha repartición nacional;

Siendo necesario proveer sobre el particular, en uso de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL, DECRETA

Artículo 1. Objeto. Autorízase a la Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios a que, en cumplimiento de las funciones que le son propias, proceda a tramitar y otorgar permisos de habilitación de locales comerciales, industriales y de servicio en las zonas aledañas al Río Paraná que se encuentran afectadas por la restricción de camino de sirga. Las habilitaciones referidas precedentemente se otorgarán a los fines de dar cumplimiento al poder de policía municipal, facultades que son de estricta competencia municipal y hasta tanto sea determinada la línea de ribera en forma definitiva por el órgano competente del Gobierno Nacional.

Artículo 2. Alcance. Las habilitaciones referidas en el artículo primero posibilitarán el ejercicio de actividades comerciales, industriales o de servicio por parte de titulares habilitados a tal fin dentro de locales o instalaciones que cumplan con los requisitos específicos que disponga la normativa en vigencia. Dicha habilitación sólo podrá otorgarse para las instalaciones localizadas dentro de la línea de título que divide las tierras de dominio privado de las propiedades de dominio público y siempre que cumplan con todos los demás requisitos exigidos por la normativa vigente. El mismo criterio se aplicará, al momento de su renovación, para aquellas habilitaciones ya otorgadas.

Artículo 3. Carácter del permiso de habilitación. Las habilitaciones que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto por el presente decreto constituirán una autorización municipal de funcionamiento de carácter esencialmente revocable y precario, y que operará de modo condicional hasta tanto se fue, por parte del organismo

competente, la línea de ribera y, a partir de ella, pueda delimitarse la respectiva afectación por camino de sirga. Establecida esa línea de ribera por el organismo competente, se dispondrá el cese de actividades de todo local comercial habilitado por medio del presente, el cual operará inmediatamente de notificado el mismo. Los propietarios deberán adecuar los locales comerciales a la nueva afectación, debiendo dejar libre y expedito el camino de sirga determinado a partir de la línea de ribera establecida en forma definitiva, quedando sin efecto la habilitación otorgada hasta tanto se efectúen las modificaciones o adecuaciones correspondientes a la nueva afectación.

El certificado de habilitación que oportunamente se emita tendrá una vigencia de 5 años y estará sujeto a renovación de acuerdo a lo prescripto por la norma de aplicación, sin perjuicio de que, delimitada la línea de ribera y la consecuente ubicación del camino de sirga, la misma deba ser revocada antes del vencimiento del plazo establecido, debiendo el interesado dismantelar y demoler a su exclusivo cargo y sin derecho a indemnización alguna por parte de la Municipalidad de Rosario las instalaciones que se encuentren dentro de la afectación antes mencionada. En todos los casos, las habilitaciones que se otorguen deberán disponer de una leyenda que consigne lo siguiente: "habilitación precaria y revocable sujeta a determinación de línea de ribera y camino de sirga por parte de la autoridad competente".

Artículo 4. Requisitos. Para la emisión del permiso de habilitación el interesado deberá dar cumplimiento a los requisitos documentales y técnicos previstos por la norma en vigencia para cada rubro específico. Sin perjuicio de lo anterior, además de los requisitos normativos previstos, el solicitante de la habilitación deberá presentar declaración jurada ante escribano público que acepta el carácter esencialmente precario, revocable y condicional de la autorización otorgada, renunciando a iniciar cualquier reclamo o acción por daños y perjuicios y/o de cualquier otra índole, por la revocación de la misma o el cese de actividades que se disponga oportunamente, como así también

por el posible desmantelamiento o adecuación de las instalaciones que la delimitación de la línea de ribera definitiva pudiera ocasionarle, la cual estará totalmente a su cargo y costa.

Artículo 5. Permisos de edificación y regularización de construcciones. A los fines de la habilitación prevista en los artículos precedentes, autorizase a la Dirección General de Obras Particulares a otorgar permisos de edificación y sus respectivos finales o a regularizar construcciones existentes, mediante la extensión de registros de edificación, a obras que se encuentren dentro de los límites establecidos en los artículos precedentes y que cumplan con todos los demás requisitos exigidos por la normativa vigente, dejándose establecido que en todos los casos dicha autorización o permiso tendrá carácter esencialmente revocable y precario como se detalla en el Artículo 30. La autorización prevista en el presente artículo se otorga exclusivamente para los edificios existentes o a construir que se encuentren dentro del título de cada inmueble.

A fin de determinar fehacientemente las líneas de título de los inmuebles alcanzados por las previsiones de esta norma, todo trámite de habilitación, regularización de construcciones existentes o solicitud de permisos de edificación tramitado en este marco deberá ser acompañado de plano de mensura actualizado, debidamente inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

Artículo 6. Instalaciones y construcciones fuera de la línea de título. Los que cuenten con construcciones u obras realizadas más allá de la línea de título, deberán adecuar sus instalaciones y funcionamiento de acuerdo al presente. A los fines precedentes, la Administración podrá convenir con el interesado el otorgamiento de un plazo prudencial para la adecuación de las instalaciones dentro de la línea de título, en base a un proyecto determinado y de acuerdo a la complejidad del caso concreto de que se trate.

La renovación de las habilitaciones que se hubieren otorgado serán reguladas por lo dispuesto en el presente Decreto.

Insértese, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.

BIBLIOGRAFÍA

a) General

BIELSA, Rafael. "Derecho Administrativo" T. II, 6ª Edición Actualizada. Editorial La Ley. Buenos Aires 1964.

BORDA, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil- Derechos Reales". T. I. edición actualizada y apliada. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires 1992.

CASSAGNE, Juan Carlos. "Derecho Administrativo". T. II. 7ª edición actualizada. Editorial Abeledo- Perrot, LexisNexis. Buenos Aires 2002.

DROMI, José Roberto. "Derecho Administrativo". 9ª edición actualizada. Editorial Ciudad Argentina: Buenos Aires 2001.

MARIANI DE VIDAL, Marina. "Curso de Derechos Reales". T. 3ra edición. Ed. Zavalía: Buenos Aires 1997.

SALVAT, Reymundo M. "Tratado de Derecho Civil Argentino-Derechos Reales". T. I. 3ra edición. Editorial La Ley, Buenos Aires-1946.

b) Especial

ALLENDE, Guillermo. “Derecho de Aguas, con acotaciones hidrológicas”. Editorial Eudeba Buenos Aires 1971.

BIELSA, Rafael. “Restricciones y servidumbres administrativas”. Editorial J. Lajouane y Cía. Buenos Aires 1923.

MARIENHOFF, Miguel S. “Régimen y legislación de las aguas públicas y privadas”. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires 1971.

SPOTA, Alberto G. “Tratado de derecho de aguas”. T. II. Editorial Menéndez. Buenos Aires 1941.

INDICE

Capítulo I

Camino de Sirga

1. Introducción	9
2. Nociones Generales	9
3. Naturaleza	Jurídica
	104.
Derechos del Propietario y del Estado	11
5. Ancho del Camino	12
6. ¿Desde dónde se comienzan a contar los 35 metros?	12
7. Ríos y canales a los que se aplica	12
8. Concepto de propiedad limítrofe	12
9. Modificación en el curso del río	13
9. Necesidad de que la calle o camino público haya sido establecida por resolución administrativa	13
10. Conclusiones	14

Capítulo II

Nociones Generales sobre el Poder de Policía

1. Introducción	16
2. Poder de Policía-Concepto	16
3. Alcance	16
4. Fundamento Jurídico	17
5. Límites	17
6. Exteriorización	18
7. Conductas que daría lugar a abuso	18
8. Conclusiones	19

Capítulo III

Análisis de la regulación municipal

1. Introducción	21
2. Regulación del Paseo Ribereño	21
2.1. Planificación Urbana	21
2.2. Código Urbano de la Municipalidad de Rosario	22
2.3. Decreto N° 37.098	23
2.4. Decreto N° 1915	23
3. Referencias normativas al Camino de Sirga	23
3.1. Ordenanza N° 8.771	24
3.2. Ordenanza N° 8.776	24
3.3. Decreto N° 0237	25
4. Conclusiones	25

Capítulo IV

Conclusiones y Propuestas

1. Conclusiones	27
2. Propuestas	
En el orden nacional	28
En el orden municipal	29