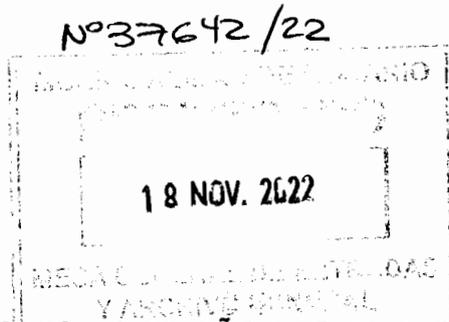




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (Nº 10.417)

#### Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje S.P. Nº 86/22 I.G., el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza referido a la Declaración de Interés Social, modificación de indicadores urbanísticos y trazados oficiales correspondiente para el loteo residencial existente del barrio "Las Tunitas", en el inmueble empadronado catastralmente en la Sección Catastral 5º, Sin Manzana, Gráfico 26, S/D 5; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

Los antecedentes obrantes en el Expediente Nº 24.043-M-2020 iniciado por vecinos del denominado barrio "Las Tunitas" sito en las proximidades de Av. de Circunvalación y Calle 502, Sección Catastral 5º, S/M, Gráfico 26, S/D 5, y

Considerando: Que, este barrio surge y se desarrolla a partir de la urbanización promovida por la empresa "Molina y Asociados" en los límites de dicho inmueble.

Que, en relación a ello la mencionada empresa oportunamente presentó, mediante expediente Nº 27.021-M-00, la solicitud de Aptitud Urbanística para la urbanización de esta mayor área.

Que, evaluada la propuesta, la Comisión Técnica de Urbanizaciones en fecha 20 de julio de 2000, condicionó el otorgamiento de dicha Aptitud al otorgamiento de la factibilidad cloacal por parte de la entonces empresa "Aguas Provinciales de Santa Fe S.A."; la cual en junio de 2001 respondió que dada la topografía natural el lugar requería de obras de gran magnitud y altos costos de ejecución y mantenimiento y, por encontrarse la parcela fuera del área de expansión de la empresa, el interesado debía hacerse cargo.

Que, ante estos requerimientos, la empresa "Molina y Asociados" solicitó se admita poder realizar los desagües cloacales a pozos negros.

Que, en respuesta, la Comisión Técnica de Urbanización (C.T.U.) en fecha 9 de octubre de 2001 reiteró su informe anterior, no admitiendo la alternativa propuesta, por lo que al día de la fecha esta urbanización no ha obtenido el informe de aptitud urbanística debido a la imposibilidad de contar con desagües cloacales, requisito establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones Nº 6.492/97.

Que, a pesar de ello, la empresa prosiguió con su operatoria de manera irregular, sin avanzar tampoco con el resto de las exigencias y requisitos establecidos para los emprendimientos de este tipo.

Que, este avance irregular derivó en la presente existencia de un sector residencial altamente consolidado, conformado por unas 45 viviendas enclavadas dentro de un área de desarrollo industrial y productivo (AT7- 6) en constante crecimiento.

Que, asimismo y en este contexto, las viviendas fueron ejecutadas en parte sobre zonas afectadas al trazado oficial del municipio.

Que, por igual motivo, la estructura vial de acceso a las viviendas se encuentra conformada por dos pasajes abiertos, de hecho que no pertenecen al trazado oficial.

Que, si bien el inmueble consta inscripto a nombre de Molinas Alejandro María, con dominio al Tomo 802, Folio 416, N° 369.159 del 16/08/2001, los vecinos del barrio manifiestan haber adquirido de buena fe en el año 2000 sus viviendas a la empresa "Molina y Asociados S.R.L." la cual posteriormente se presentó en quiebra.

Que, el hecho de no contar con el correspondiente parcelamiento aprobado por incumplir con los requisitos de infraestructura, impide que las familias puedan adquirir legítimamente su título de propiedad, así como acceder con normalidad a los servicios básicos y esenciales como son el agua potable y la energía eléctrica, situación que amerita ser contemplada como caso social.

Que, la Dirección General de Topografía y Catastro en su informe de fs. 21 entiende que dada la complejidad que presenta el sector en cuanto a las diferencias entre la realidad física y jurídica, una posible solución sería mediante la aprobación por la vía exceptiva de un plano de mensura y subdivisión, que represente los lotes y vías públicas materializados en la actualidad y posibilite que tanto el Municipio como los adquirentes puedan obtener el título de propiedad mediante la aplicación de la Ley 24.374/1994 (Ley Pierri).

Que, si bien el sector se encuentra en estudio en el marco de las previsiones del Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas, el cual conlleva la revisión de la diagramación vial en relación a los títulos, los hechos consumados y a las necesidades operativas, como es el caso de calle San Miguel de Garicoits entre calles Dr. Fernando Ruiz y 5 de Agosto, cuya trayectoria requiere de un análisis específico por fuera del pedido puntual de los vecinos de B° "Las Tunitas".

Que, en pos de brindar una herramienta jurídica que les permita avanzar con mayor celeridad y eficacia, resulta necesario la declaración de interés social, así como la aprobación de las calles abiertas de hecho, a fin de delimitar las áreas a incorporar al dominio público de las de dominio privado, de tal modo que las familias que se ven perjudicadas por la irregularidad con la que se llevó adelante el emprendimiento puedan acceder de manera correcta a los servicios básicos y tener su título de propiedad".

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

## ORDENANZA

### "URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL B° LAS TUNITAS"



**Artículo 1°.-** Declárase "Urbanización de Interés Social" a los fines previstos en la Ordenanza N° 6.492/97 y sus modificatorias, a la urbanización localizada en la Sección Catastral 5°, S/M, Gráfico 26, S/D 5.

**Art. 2°.-** Modifícase el Inciso 39.1. "Áreas de Tejido 3 - AT3", perteneciente al Artículo 39° "Las Áreas de Tejido", de la Sección II, Capítulo VI "Delimitación de áreas en el Cordón Perimetral Suroeste y Sur", de la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", según el siguiente texto:

**"AT3-102.** *Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5° delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Curapaligüe; Eje de Avenida Batlle y Ordoñez; Deslinde Parcelario Oeste S/M, Gráfico 26, S/D 15; Deslinde Parcelario Este S/M, Gráfico 22, S/D 21; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22, S/D 22; Deslinde Parcelario Este S/M, Gráfico 22 S/D, 24; Deslinde Parcelario Oeste S/M, Gráfico 26, S/D 8; Eje de Calle 533; Eje de Avenida Ovidio Lagos hasta Eje de calle José M. Rosa. Se incluye el S/M, Gráfico 26, S/D 5 de la Sección Catastral 5°.*

**Art. 3°.-** Modifícase el **Punto AT7-6** del Anexo II "Delimitación de las Áreas y Sitios" de la Ordenanza N° 10.139/20 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas", según el siguiente texto:

**"AT7-6.** *Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5° delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Calle Colectora Oeste de Autopista Rosario-Buenos Aires; Deslinde Parcelario Sur del S/M, Gráfico 124, S/D 1; Deslinde Parcelario Sur del S/M. Gráfico 123; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle 533; Deslinde Parcelario Oeste del S/M, Gráfico 26, S/D 8; Deslinde Parcelario Oeste del S/M, Gráfico 26, S/D 1; Eje de calle Batlle y Ordóñez; Eje de calle Curapaligüe hasta Eje de calle José M. Rosa. Se excluyen las parcelas pertenecientes a las Instalaciones Deportivas N° 55: Club Defensores de Peñarol (parcela S/M, Gráfico 23, S/D 4) y la ID N° 57: Asociación Colegio de San José (parcela S/M, Gráfico 98); las parcelas incluidas en el Plan de Detalle: Plataforma Productiva Corredor Industrial Ovidio Lagos "Polígono Industrial No 1" (parcelas S/M, Gráficos 95 y 99, S/D 1, 2, 3, 4, 5 y 6) y el S/M, Gráfico 26, S/D 5 perteneciente al Área de Tejido 3-102 (AT3- 102)".*

**Art. 4°.-** Créase un pasaje de orientación Este-Oeste a denominarse 551 en el tramo comprendido entre las calles 502 y 510, otorgándole un ancho oficial de 14,00 metros y ubicando su Línea Municipal Norte en coincidencia con la Línea de Título Norte de S/M, Gráfico 26, S/D 5.

**Art. 5°.-** Créase un pasaje de orientación Norte-Sur a denominarse 558, en el tramo comprendido entre el pasaje 551 al Norte y calle Dr. Fernando Ruiz al Sur, otorgándole un ancho oficial de 16,00 metros y ubicando su Línea Municipal Este coincidente con el segmento de recta AB en donde el Punto A se ubica sobre la Línea Municipal Sur del citado pasaje 551, a 45,00 metros hacia el Oeste de su intersección con la Línea Municipal Oeste de calle 510 y, el Punto B, se ubica sobre la Línea de Título Sur del S/M, Gráfico 26, S/D 5, a 46,50 metros hacia el Oeste de su intersección con Línea Municipal Oeste de calle 510.

**Art. 6°.-** Modifícase el trazado de calle 502, en el tramo comprendido entre el Deslinde Parcelario Norte del S/M, Gráfico 26, S/D 5 de la Sección Catastral 5° y

calle Dr. Fernando Ruiz al Sur, otorgándole un nuevo ancho oficial de 14,00 metros y manteniendo su actual Línea Municipal Oeste ubicada en forma coincidente a los deslindes parcelarios Este de los S/M, Gráfico 26, S/D 6 (s/Plano de Mensura y Subdivisión N° 187.567/2015) y S/M, Gráfico 26, S/D 14, 13, 12, 11, 10 y 18 (s/Plano de Mensura y Subdivisión N° 69.122/1972).

**Art. 7°.-** Modifícase el trazado de calle Dr. Fernando Ruiz en el tramo comprendido entre calle 502 y la Línea Municipal Este de calle 510, otorgándole un nuevo ancho oficial de 14,00 metros, ubicando su Línea Municipal Norte en coincidencia con el deslinde parcelario Sur del S/M, Gráfico 26, S/D 5 de la Sección Catastral 5°.

**Art. 8°.-** Autorízase a la Dirección General de Topografía y Catastro a aprobar el plano de Mensura y Subdivisión a presentar por el profesional a designar por los vecinos del complejo "Las Tunitas", teniendo en cuenta los lotes constituidos de acuerdo a la información obrante a fs. 05 y 06 del Expediente N° 24.043-M-2020, las mejoras existentes y las vías públicas definidas en los artículos 4°, 5°, 6° y 7°, a fin de posibilitar que tanto el Municipio como los adquirentes puedan obtener los correspondientes títulos de propiedad mediante la aplicación de la normativa vigente en la materia.

**Art. 9°.-** Déjase establecido que las medidas enunciadas en los artículos precedentes surgen del estudio de los antecedentes cartográficos, trabajos de inspección y fotos aéreas, quedando las mismas sujetas a la actualización de los relevamientos físicos y a la mensura correspondiente, que determinarán con precisión las áreas a afectar al uso y dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

**Art. 10°.-** Los planos adjuntos al presente texto forman parte indisoluble de esta ordenanza siendo copia de los obrantes a fs. 32 y 33 del expediente N° 24.043-M-2020.

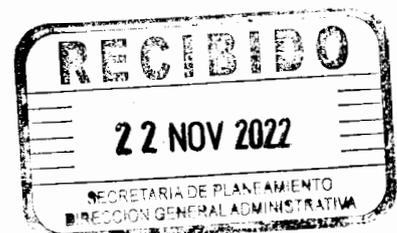
**Art. 11°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 10 de Noviembre de 2022.-**

  
Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario



  
USANDRO CAVATORTA  
Vicepresidente 1°  
Concejo Municipal de Rosario



**Exptes. Nros. 264.046-I-2022 C.M. y 24.043-M-2020 D.E.-**

//sario,

05 DIC 2022

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal  
y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arq. GERVASIO E. SOLARI  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

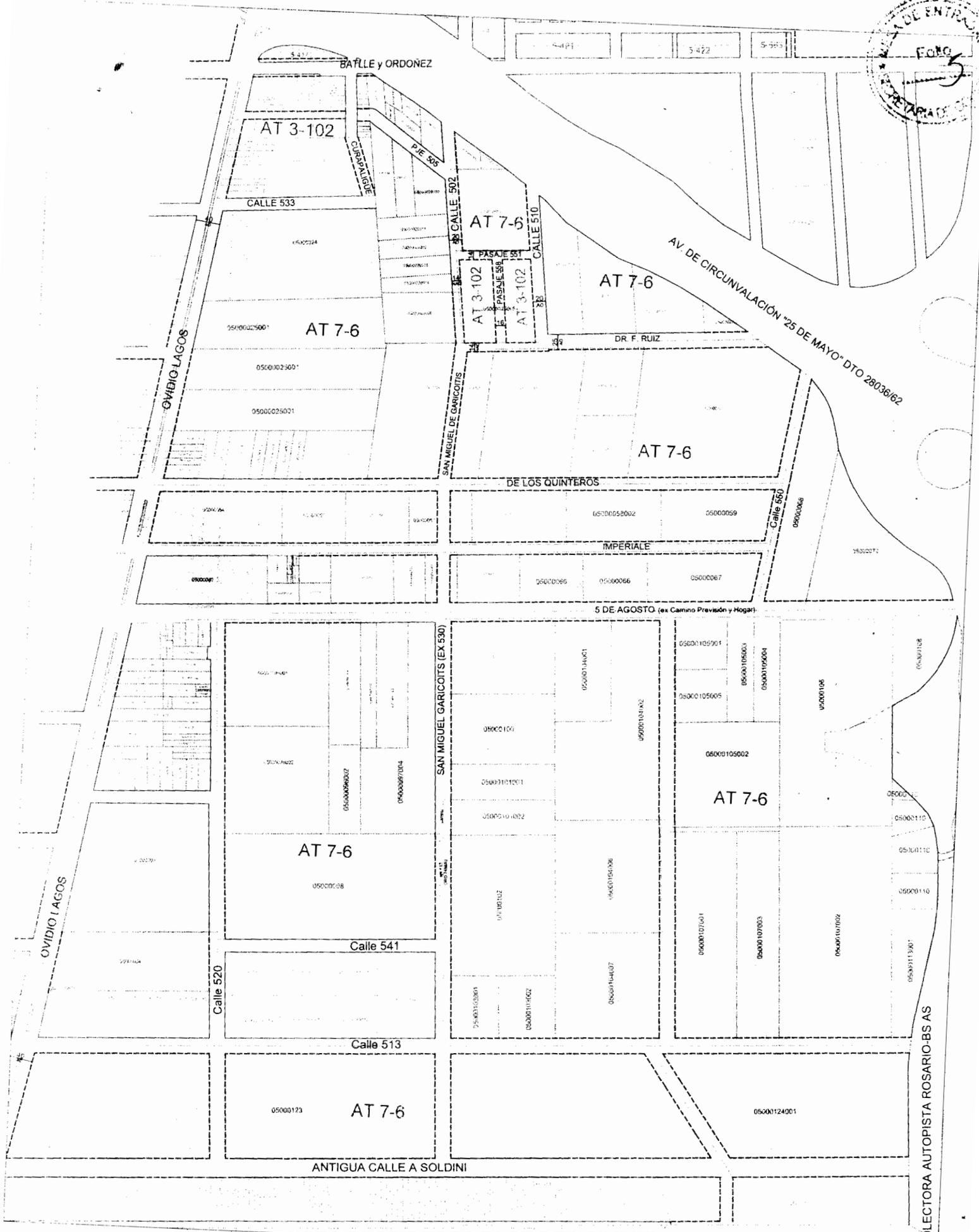


Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



Lic. DIEGO M. A. GOMEZ  
Secretario de Hacienda y Economía  
Municipalidad de Rosario





MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
 DIRECCIÓN GRAL. DE FISCALIZACIÓN URBANÍSTICA

AO: ANCHO OFICIAL  
 SIM: SEG. IN MENSUR.  
 TO: TRAZADO OFICIAL

LMN: LINEA MUNICIPAL NORTE  
 LMS: LINEA MUNICIPAL SUR  
 LMO: LINEA MUNICIPAL OESTE

LME: LINEA MUNICIPAL ESTE  
 d/p: DESLINDE PARCELARIO  
 LTE: LINEA TITULO ESTE

TO INCORPORADO AL DOMINIO  
 TO NO INCORPORADO AL DOMINIO  
 TO A CREAR TO A SUPRIMIR  
 MEDIDAS SUJETAS A MENSURA

VºBº DIRECTOR GRAL. Aorim ADRIÁN TAMAGNO

SUBDIRECCIÓN GRAL. Aor. DANIELA CECI

INTERVINO: Aor. PABLO MII ESI

NOVIEMBRE 2021



JUAN

AV. DE CIRCUNVALACION "25 DE MAYO" DTO 28036/62

JOSÉ Ma ROSA

CALLE 510

CALLE 502

SAN MIGUEL DE GARICOITIS

DR. F. RUIZ

PL 69122/72  
PIE  
AD 20m - DTO 1477/76  
PL 69122/72

05000026010

05000026011

05000026012

05000026013

05000026014

05000026006

05000026003

05000026005

05000027004

05000027005

050000050

050000050

05000051001

050000510

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

DIRECCION GRAL DE FISCALIZACION URBANISTICA

VºBº DIRECTOR GRAL Agrim. ADRIAN TAMAGNO

SUBDIRECCION GRAL. Arq. DANIELA DECCI

INTERVINO Arq. PABLO MILESI

NOVIEMBRE 2021

AO ANCHO OFICIAL  
S/M SEGUN MENSURA  
TO TRAZADO OFICIAL

LME: LINEA MUNICIPAL NORTE  
LMS: LINEA MUNICIPAL SUR  
LMO: LINEA MUNICIPAL OESTE

LME: LINEA MUNICIPAL ESTE  
d/p: DESLINDE PARCELARIO  
LTE: LINEA TITULO ESTE

TO INCORPORADO AL DOMINIO  
TO NO INCORPORADO AL DOMINIO  
TO A CREAR  
TO A SUPRIMIR  
MEDIDAS SUJETAS A MENSURA

