



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

VISTO:

La exitosa experiencia llevada a cabo en varias ciudades del mundo a través de la recuperación del espacio abandonado o en desuso, por medio de la reconversión de su uso en beneficio de toda la comunidad, y;

CONSIDERANDO:

Que a mediados del siglo XX, el arquitecto holandés Aldo Van Eyck, aprovechó la existencia de plazas y solares abandonados para construir en ellos parques infantiles. El coste de los parques era muy bajo, por lo que resultaba fácilmente asumible.

Que al día de hoy, este sistema sigue vigente, existiendo en la actualidad más de cien parques temporales para niños en la ciudad de Ámsterdam. Casi toda la población actual de esa ciudad, ha jugado alguna vez en uno de esos parques.

Que internacionalmente, se privilegia la ciudad compacta, con mixtura de usos de suelo por ser considerada el modelo de mayor sustentabilidad y eficiencia en el uso de los recursos.

Que en este sentido, resulta necesario detectar aquellos terrenos urbanos que actualmente se encuentran ociosos, y presenten un potencial valor para ser incorporados a la red de espacios públicos de la ciudad, todo en la idea que resulta imprescindible priorizar la función social del suelo.

Que la existencia de terrenos baldíos resulta en desmedro de las posibilidades de integración social, la seguridad comunitaria y los fines de uso adecuada o productiva del suelo.

Que al mismo tiempo debe tenerse presente que la generación de espacios de encuentro para los habitantes resulta prioritario para el esparcimiento, la recreación y el fomento de la cohesión social.

Que el espacio público fomenta la interacción social, generando espacios de encuentro para los habitantes, de todo lo cual se desprenden consecuencias directas que hacen al mejoramiento general de las condiciones de seguridad del barrio.



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

Que esta circunstancia normalmente viene también asociada a un impacto positivo en cuanto al interés comercial de la zona y en general al paisaje urbano.

Que el proyecto que aquí se propone, se encuentra basado en numerosos ejemplos adoptados en otras partes del mundo tales como México, Chile, Holanda, y otros países. Se trata de una alternativa para recuperar el espacio urbano actualmente en desuso y generar espacios públicos para el disfrute de toda la ciudadanía, brindando lugares de recreación y esparcimiento donde las personas puedan descansar, encontrarse, trabajar o simplemente tomar un pequeño descanso en el medio de la rutina diaria.

Que según los últimos datos que hemos podido recoger, el 20% del suelo urbanizado de la ciudad de Rosario se encuentra vacante; esto es, sin mejoras catastralmente declaradas.

Que nuestra ciudad debe profundizar los importantes esfuerzos que se están realizando en materia de cuidado del medio ambiente. Téngase presente en este sentido que Rosario es hoy la ciudad con más espacios verdes del país.

Que en efecto, Rosario cumple exitosamente con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que establece como óptima una superficie de entre 10 y 15 m² de espacio verde por persona.

Que al mes de Abril del 2018, nuestra ciudad tiene 12 metros cuadrados de espacio verde por persona.

Que esta circunstancia fue justipreciada por el BID en su distinción hecha a nuestra ciudad, habiendo quedado muy por encima de la Ciudad de Buenos Aires.¹

Que dicho reconocimiento llegó a partir de una Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que también destacó a la brasileña Curitiba como una de las más ecológicas. Pero Rosario se encuentra en un lugar superior del podio al tener más metros cuadrados verdes.

¹ Rosario cuadriplica los números de la Ciudad de Buenos Aires.



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

Que según destacó en su oportunidad el BID, “Rosario se perfila como una de las ciudades con mayor crecimiento sostenible permitiendo un desarrollo más amigable con el medio ambiente y con un tratamiento particular de temas como la movilidad”.

Que así, la necesidad de generar más espacio público, resulta coherente con el objetivo municipal de ser la ciudad con más metros cuadrados de espacio verde per cápita.

Que como puede advertirse, existe una demanda ciudadana que reclama seguir profundizando en las políticas públicas de uso del espacio público para los fines mencionados.

Que este proyecto crea un esquema legal para la inmediata mejora del escenario físico de la ciudad, incorporando nuevo espacio público vacante. Entre otros elementos con vocación temporal, pueden incorporarse zonas de juego, vegetación, mobiliario urbano ya sean bancos, sillas, mesas, cestos de basura, bicicletteros, entre otros. La apertura al público de estos baldíos no sólo permitirá la existencia de plazas públicas, sino también la instalación de equipamientos efímeros, como lugares de reunión para las asociaciones vecinales.

Que se trata así de regenerar y crear espacios públicos de calidad, seguros e integrados, con diversidad de actividades en potencia, lo cual aumenta la utilidad de las calles.

Que al mismo tiempo, estos lugares generan impactos positivos, tales como:

- En la movilidad, promoviendo la peatonalización de los espacios y la accesibilidad universal;
- Contribuyen a una mejorara de la imagen urbana;
- Mejora la seguridad mediante la recuperación de espacios deteriorados, con una mayor presencia de vecinos;
- Crea espacios para acoger, difundir y desarrollar diversas expresiones artísticas;
- Fortalece la identidad del barrio;
- Fomenta la interacción social;



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

- Se constituyen en espacios aptos para la generación de pulmones verdes en medio de edificios.
- Permite la proyección de usos productivos de aprovechamiento comunitario como por ejemplo huertas urbanas.

Que debe recordarse en este tema, que existe abundante normativa que ha sido modificada y/o derogada a través del paso de los años.

Efectivamente, la original idea del arquitecto holandés Aldo van Eyck, de otorgar un uso social a espacios vacantes que data de mediados del siglo XX, fue recogida normativamente en nuestra ciudad por primera vez, en el año 1978, mediante el Decreto - Ordenanza N° 8.594/1978.

Que posteriormente, en el año 1986, la Ordenanza N° 4.029/86 modificó algunos artículos del Decreto – Ordenanza N° 8.594/1978.

Que casi diez años después, en el año 1988, la normativa aplicable sufrió una nueva modificación mediante el dictado de la Ordenanza N° 4.547/88.

Que finalmente, en el año 2004, se sancionó una nueva Ordenanza, esta vez la N° 7747/04, cuyo articulado se encuentra actualmente vigente aunque todavía pendiente de cumplimiento efectivo.

Que esta última Ordenanza entendemos se encuentra en mora de cumplimiento, por razones vinculadas a la falta de reglamentación normativa, circunstancia ésta que se constituye en un serio obstáculo en virtud de la forma amplia de redacción que presenta el articulado de la Ordenanza vigente.

Que en tal estado entendemos que debe generarse una nueva norma, que presente mayor estructura reglamentaria aunque conservando el espíritu de la idea del arquitecto Van Eyck, de manera tal de facilitar las chances de la norma de entrar en efectivo cumplimiento, circunstancia ésta que se encuentra en definitiva en mora desde el año 1978.

Que por lo expuesto, los concejales abajo firmantes elevan para su aprobación el presente proyecto de:

ORDENANZA



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

Artículo 1°.- Apruébese el siguiente texto ordenado de la Ordenanza N° 7747/04 y sus modificatorias, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Capítulo I

Del Programa de las Plazas de Bolsillo

Artículo 1°.- Créase el Programa de Uso Social de Baldíos para el emplazamiento de las denominadas “Plazas de Bolsillo”, que tendrá como fin la reconversión de espacios urbanos vacantes transformándolos en lugares adecuados para el desarrollo de actividades en beneficio de toda la comunidad.

Artículo 2°.- La constitución de las “Plazas de Bolsillo” implica la recuperación transitoria de terrenos baldíos o en situación de abandono, transformándolos en espacios recreativos o de uso social y de encuentro; de libre acceso, uso público, y de carácter temporal.

Se desarrollarán sobre parcelas urbanas respecto de las cuales el propietario, poseedor o tenedor haya acordado voluntariamente con el Estado Municipal, en beneficio y con consentimiento de éste, la cesión temporal y gratuita de su tenencia y posesión para uso y disfrute general de toda la ciudadanía.

Artículo 3°.- Podrán ser admitidos para participar del presente programa todos aquellos terrenos baldíos que se encuentren libre de toda ocupación, construcción, cuenten con servicios de energía eléctrica y agua potable y sean de propiedad privada, del dominio privado del Estado o de entidades autárquicas, y/o entes descentralizados.

Artículo 4°.- En todos los casos, la autoridad de aplicación dará preferencia la inclusión al presente programa de aquellos terrenos que cuenten con alguna de las siguientes particularidades:

- a) Cuenten con una superficie en torno a los 600 m2.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE ROSARIO**

Concejal Pablo Javkin

- b) Estén expuestos a altos flujos peatonales.
- c) Presenten altos niveles de abandono.
- d) Se encuentren ubicados en entornos de alta densidad poblacional, prefiriendo a los ubicados en el ejido central por sobre los situados en la periferia de la ciudad.
- e) Tengan por su particular situación de abandono u otras causas, capacidad actual o potencial de afectar y/o constituirse como fuentes peligrosas para la salubridad o seguridad públicas.
- f) Presenten características inusualmente favorables para el desarrollo de actividades cuya promoción resulte de interés del municipio.

Artículo 5°.- Los inmuebles que sean incorporados al presente programa, gozarán de los siguientes beneficios:

- a) Exención en el pago de la Tasa General de Inmuebles y de la sobretasa a terrenos baldíos mientras dure la afectación del inmueble al presente Programa mediante la consecuente vigencia del contrato de comodato.
- b) Condonación de la tasa por revisión de plano para construcciones decididas por el propietario para concretar con posterioridad al vencimiento del contrato de comodato.
- c) Otorgamiento de planes especiales de pago y/o condonación de deuda y/o intereses de las eventuales deudas que los propietarios de los terrenos incluidos en el presente Programa pudieran mantener al momento de la incorporación al programa por dichos terrenos con la Municipalidad en concepto de Tasa General de Inmuebles.
- d) Condonación de multas y sanciones que pesen sobre el inmueble por incumplimientos de las disposiciones sobre mantenimiento de baldíos, tapiales, veredas, limpieza y/o mantenimiento.

Artículo 6°.- Las denominadas “Plazas de Bolsillo” podrán ser utilizadas, entre otros, para los siguientes fines:



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

- a) Generación de espacios verdes, paseos y plazas.
- b) Constitución de espacios para el desarrollo de huertas comunitarias y otras experiencias de agroecología urbanas inéditas como por ejemplo el sistema de cultivos hidropónicos.
- b) Creación de playones para actividades deportivas, canchas de fútbol, voley, básquet y otros deportes.
- c) Espacios para actividades de carácter comunitario.
- d) Cualquier otro destino que a criterio de la autoridad de aplicación, resulte en beneficio de la comunidad en su conjunto.

Artículo 7°.- La Secretaría de Ambiente y Espacio Público de la Municipalidad de Rosario, será el organismo de aplicación de la presente Ordenanza. A tales fines, y sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación a este respecto, estará bajo su órbita de actuación entre otros, los siguientes actos:

- a) La promoción y publicidad del régimen de “Plazas de Bolsillo”, remitiendo a los propietarios de terrenos baldíos y junto con las boletas de TGI, notas por medio de las cuales se les haga saber de la existencia del presente régimen y se los invite a la participación voluntaria.
- b) La evaluación técnica de las parcelas ofrecidas y propuestas.
- c) La confección de los dictámenes que aconsejen o desaconsejen la suscripción de los contratos respectivos para la constitución y sometimiento del inmueble al régimen de “Plazas de Bolsillo”.
- d) La fiscalización posterior en cuanto al cumplimiento de las obligaciones suscriptas por las partes.

Capítulo II

Del procedimiento para la constitución legal del régimen de Plazas de Bolsillo

Artículo 8°.- El interesado en ingresar al presente programa lo hará saber mediante nota presentada por Mesa de Entradas general de la Municipalidad de Rosario (ya



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Concejal Pablo Javkin

sea en forma presencial o digital), en la cual brindará todos los datos legales y catastrales referidos al terreno de su propiedad, posesión o tenencia que ofrece.

Proporcionará asimismo en tal oportunidad, todos los datos catastrales relativos al inmueble, descripción física, características geográficas y poblacional del entorno, fotografías del estado actual, etc. Dicha nota será girada a la oficina de legal y técnica de la Municipalidad a los fines de que dictamine si el inmueble se encuentra en condiciones legales de ser incluido en el presente programa. Dictaminado favorablemente, el expediente será remitido a la Secretaría de Ambiente y Espacio Público para la tramitación administrativa posterior.

Artículo 9°.- También se admitirán propuestas de terceros, que denuncien la existencia de parcelas para incorporarlas al presente programa, las mismas podrán canalizarse por las diferentes instancias de contacto que pone a disposición la Municipalidad de Rosario, sean estas presenciales o digitales.

Artículo 10°.- Recibido el expediente por la autoridad de aplicación, la misma se abocará al estudio de factibilidad específico para la constitución de una plaza de bolsillo en dicho lugar, dictaminando fundadamente respecto a la conveniencia o inconveniencia de avanzar en la suscripción de los acuerdos formales y legales pertinentes.

Artículo 11°.- Mediando dictamen favorable que recomiende la constitución de una “Plaza del Bolsillo” sobre un determinado inmueble, la autoridad de aplicación remitirá el expediente junto al dictamen, al área de legal y técnica de la Municipalidad a los fines de la redacción del contrato a ser suscripto entre el particular y la Municipalidad.

No se admitirá a los fines del presente programa la constitución por medio de otros tipos contractuales distintos al contrato de Comodato regulado por el Capítulo 21, Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y sus modificatorios.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE ROSARIO**

Concejal Pablo Javkin

Artículo 12°.- En la confección del contrato de comodato deberá quedar claramente establecido que la constitución de una plaza de bolsillo, no implica en modo alguno la variación del estatus legal del inmueble, ni su incorporación al régimen del dominio público del Estado.

Artículo 13°.- El convenio a ser suscripto entre la Municipalidad de Rosario y el Particular en cuya cabeza descansa la titularidad del derecho real de uso a ser cedido, contendrá las siguientes condiciones:

- a) Deberá quedar claramente establecido que la constitución de una plaza de bolsillo, no implica en modo alguno la variación del estatus legal del inmueble, ni su incorporación al régimen del dominio público del Estado.
- b) La restitución del predio se efectuará en la forma y en el término contractual previsto. Cualquier renovación posterior de plazos requiere del dictamen favorable de la autoridad de aplicación y del área de legales de la Municipalidad, debiéndose suscribir un nuevo convenio.
- c) La Municipalidad como comodatario, y siempre y cuando medie consentimiento del comodante, tendrá la facultad de delegar la responsabilidad y tareas de conservación, mantenimiento y vigilancia del terreno en manos de organizaciones no gubernamentales o de bien público, vecinales y/o entidades comunitarias, quienes serán las encargadas del cuidado del lote. Asimismo podrá en beneficio exclusivo de estas entidades, asignarles el uso exclusivo de los espacios a su cuidado.
- d) Para el supuesto del inciso anterior, deberá formalizarse por instrumento escrito, renuncia expresa respecto a la pretensión de derechos reales basados en el paso del tiempo (prescripción adquisitiva del dominio), debiendo el municipio garantizar al comodante el cumplimiento de desalojo por parte del tercero a la finalización del contrato de comodato.
- e) En su calidad de comodatario, la Municipalidad podrá en cualquier momento dejar sin efecto el comodato, debiendo comunicarlo previamente, tanto al



**CONCEJO MUNICIPAL
DE ROSARIO**

Concejal Pablo Javkin

comodante como también a la organización no gubernamental o de bien público a cargo de la conservación, control y vigilancia del terreno, si ésta existiera.

- f) Serán a cargo del comodatario y/o de la entidad o grupo con derecho al uso y goce del terreno, todos los trabajos y mejoras necesarias para el disfrute del predio; tales como trabajos de parqueado, colocación de mobiliario urbano removible, etcétera.
- g) Todas las mejoras introducidas en el predio serán realizadas en el entendimiento de que a la finalización del contrato serán retiradas todas las que sean pasibles de ser removidas, quedando el resto en beneficio de la propiedad sin lugar a reembolso alguno.

Artículo 14°.- De forma. Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y archívese.

Antesalas, 11° de Mayo de 2018