



Concejo Municipal
de Rosario

27333/2020
18 DIC 2020



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.114)

Concejo Municipal

Vuestras Comisiones de Gobierno y de Presupuesto y Hacienda han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por el Concejel Fabrizio Fiatti, mediante el cual crea Programa de uso social de baldíos "Plazas de Bolsillo". Se fundamenta que:

"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.

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.

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.

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, bicicleteros, 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;
- 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 la ciudad de Rosario, cuenta con la Ordenanza N° 7.747 del año 2004 que crea el "Programa para el Uso Social de Baldíos", con la finalidad de erradicar los terrenos baldíos existentes y utilizar dichos terrenos en actividades en beneficio de la comunidad, 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 el presente proyecto es representación de la anterior iniciativa del Concejal con mandato cumplido Pablo Javkin que recibió tratamiento legislativo bajo número de expediente 244.890.

Que se han presentado proyectos para modificar la Ordenanza N° 7.747, a fines de revalorizar su implementación y potenciarla, como el proyecto de Ordenanza N°231.637 de los concejales Juan Monteverde, Caren Tepp y Pedro Salinas".

Por lo expuesto las Comisiones han creído conveniente producir despacho favorable y en consecuencia proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

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.

Art. 2°.- La constitución de las "Plazas de Bolsillo" implica la recuperación transitoria de terrenos baldíos o en situación de abandono, transformándolos temporalmente en espacios de uso público y/o destinados al desarrollo de actividades en beneficio de la comunidad según establece el artículo 6° de la presente. Se desarrollarán sobre parcelas urbanas respecto de las cuales los/as propietarios/as, hayan acordado voluntariamente con el Estado Municipal, la cesión temporal y gratuita de su tenencia y posesión para uso y/o disfrute general de la ciudadanía.

Art. 3°.- REGISTRO: El Departamento Ejecutivo creará un Registro de Predios Baldíos en el cual se consignará la información catastral del mismo, su uso y condiciones actuales y una descripción del contexto urbano donde está emplazado.

Art. 4°.- Resultarán admisibles para participar del presente programa todos aquellos terrenos baldíos que se encuentren libres de toda ocupación, construcción, cuenten con servicios de energía eléctrica y agua potable, -salvo en los casos en que quede debidamente acreditado el carácter de no indispensable de alguno de estos requisitos para el cumplimiento de la finalidad- y sean de propiedad privada, del dominio privado del Estado o de entidades autárquicas, y/o entes descentralizados. Debiendo además contar con alguna de las siguientes particularidades:

1. Cuenten con una superficie igual o mayor a 360 metros cuadrados.
2. Estén expuestos a altos flujos peatonales.
3. Presenten altos niveles de abandono.
4. 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.
5. Presenten características inusualmente favorables para el desarrollo de actividades cuya promoción resulte de interés del municipio.
6. Estén localizados en sectores urbanos que no posean plazas, parques o espacios públicos de calidad para el desarrollo de actividades recreativas y sociales en sus inmediaciones.

7. Admitan usos temporales beneficiosos para instituciones públicas, organizaciones sociales, organizaciones no gubernamentales o de bien público, vecinales y/o entidades comunitarias.

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

1. 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.
2. Otorgamiento de planes especiales de pago de la Tasa General de Inmuebles para inmuebles que sean cedidos en comodato por un plazo mayor o igual a tres años, 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.
3. Condonación de multas y sanciones que pesen sobre el inmueble por incumplimientos de las disposiciones sobre mantenimiento de baldíos, tapias, veredas, limpieza y/o mantenimiento que hayan sido aplicadas por la Municipalidad de Rosario durante los tres años previos a la firma del contrato de comodato, y exclusivamente para inmuebles que sean cedidos en comodato por un plazo mayor o igual a tres años.

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

1. Generación de espacios verdes, paseos y plazas.
2. Constitución de espacios para el desarrollo de huertas comunitarias y otras experiencias de agroecología urbanas inéditas como por ejemplo el sistema de cultivos hidropónicos.
3. Creación de playones para actividades deportivas, canchas de fútbol, voley, básquet y otros deportes.
4. Espacios para actividades de carácter comunitario (ferias, muestras, reuniones, expresiones culturales, entre otras).
5. Estacionamientos Públicos de Bicicletas, siempre que sea concomitante con otro uso.
6. Cualquier otro destino que a criterio de la autoridad de aplicación, resulte en beneficio de la comunidad en su conjunto.

Art. 7°.- La Secretaría de Ambiente y Espacio Público en conjunto con las Secretarías de Planeamiento, de Obras Públicas, la Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo y la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat de la Municipalidad de Rosario serán los organismos de aplicación de la presente Ordenanza. A tales fines, y sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación a este respecto, estarán bajo su órbita de actuación entre otros, los siguientes actos:

1. La promoción y publicidad del régimen de "Plazas de Bolsillo".
2. La confección del Registro de Predios Baldíos según indica el artículo 2° de la presente.

3. La confección de un Registro Permanente de Organizaciones Sociales Aspirantes para realizar convenios de uso social, según lo previsto en el artículo 13, inciso 3 de la presente.
4. La evaluación técnica de las parcelas ofrecidas y propuestas.
5. 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".
6. 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

Art. 8°.- Los/as propietarios/as de inmuebles que pretendan ingresar al presente programa, podrán solicitarlo de manera espontánea mediante nota presentada por Mesa de Entradas general de la Municipalidad de Rosario (ya sea en forma presencial o digital), en la cual brindará todos los datos legales y catastrales referidos al terreno de su propiedad 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.

Art. 9°.- En el caso en que un tercero denuncie la existencia de una parcela que pueda ser incorporada al presente programa, la Municipalidad se contactará con el propietario y promoverá su adhesión al programa. En caso de negativa, se aplicarán las consecuencias previstas en la normativa.

Art. 10°.- Habiendo constatado el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad previstas en el artículo 4, 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.

Art. 11°.- 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.

Art. 12°.- La Autoridad de Aplicación instrumentará los mecanismos para convocar una vez al año a los/as propietarios/as de los terrenos baldíos o en situación de abandono y a instituciones públicas, entidades de bien público u organizaciones no gubernamentales, a fines de informar sobre los beneficios del Programa y promover la inscripción en los registros correspondientes. Las

7

convocatorias se realizarán a través de los Centros Municipales de Distrito (considerando la ubicación de los inmuebles baldíos y de las entidades sociales, priorizando criterios de cercanía entre ambos) y tendrán el objetivo de poner en contacto a los/as propietarios/as y las organizaciones sociales para establecer el enlace necesario con el objetivo de que se instrumenten las acciones establecidas en el artículo 13, inciso 3) de la presente.

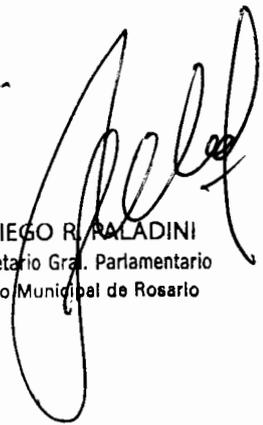
Art. 13°.- El convenio a ser suscripto entre la Municipalidad de Rosario y el particular en cuya cabeza descansa la titularidad del derecho real de uso a ser cedido, contendrá las siguientes condiciones:

1. 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.
2. 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.
3. La Municipalidad como comodatario, y siempre y cuando medie consentimiento del comodante, tendrá la facultad de delegar la utilización, la responsabilidad y tareas de conservación, mantenimiento y vigilancia del terreno en manos de instituciones públicas, organizaciones sociales, organizaciones no gubernamentales o de bien público, vecinales y/o entidades comunitarias, quienes serán las encargadas del cuidado del lote. Asimismo, se podrá asignar el uso exclusivo de los espacios a entidades de bien público, que asumirán la obligación de cuidado.
4. 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.
5. Las partes, en caso de comodato a plazo, podrán en cualquier momento dejar sin efecto el comodato, debiendo comunicarlo previamente con 180 días de antelación.
6. 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.
7. 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.

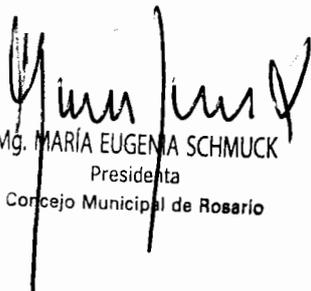
Art. 14°.- Derógase la Ordenanza N° 7.747 y toda otra norma que se oponga a la presente.

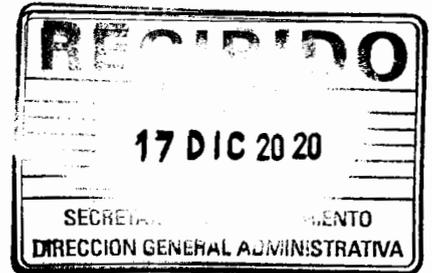
Art. 15°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 3 de Diciembre de 2020.-


Dr. DIEGO R. PALADINI
Subsecretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 30 DIC 2020

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


Atq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 256.259-P-2020 C.M.-