

Expte. N° 7.516/21

**VISTO:**

La Ley Provincial N° 2756 (Ley Orgánica de Municipalidades)

El Código Civil y Comercial de la Nación en su Capítulo 21, Título IV, Libro Tercero.

La Ordenanza N° 10114/20 de la Ciudad de Rosario ( Programa de Uso Social de Baldíos), y

**CONSIDERANDO:**

Que los terrenos baldíos y/o abandonados en áreas urbanas constituyen un serio problema a causa de la acumulación de suciedad y/o basura producto del abandono, situación que ocasiona molestias a los vecinos, atenta contra la salubridad pública y degrada el entorno urbano.

Que esta problemática viene siendo considerada desde hace décadas en las grandes urbes, ensayándose distintas estrategias de intervención para refuncionalizar espacios que, en virtud de su abandono o nulo mantenimiento, impactan negativamente en la calidad de vida de dichos centros urbanos.

Que entre las estrategias de puesta en valor de predios urbanos ociosos sobresalen aquellas destinadas a convertir terrenos abandonados en espacios recreativos de uso público, promoviéndose la creación de pequeños parques o plazas de bolsillos.

Que las denominadas plazas de bolsillo retoman las experiencias de recuperación de terrenos baldíos en distintas ciudades del mundo como Playground (Amsterdam), Parques de Bolsillo (Ciudad de México), Esto no es un Solar (Zaragoza), Pocket Parks (Londres) y NYC Plazas (New York), entre otras.

Que en el caso de Amsterdam durante la década del cuarenta, más precisamente en la inmediata posguerra, el arquitecto Van Eyck ideó los llamados “playground”, los cuales fueron concebidos como mini parques de juegos infantiles refuncionalizándose espacios públicos deteriorados a raíz de la contienda bélica. Dicha estrategia urbanística fue desplegada entre 1947 y 1978, período en el cual se implementaron en Amsterdam más de 700 mini parques.

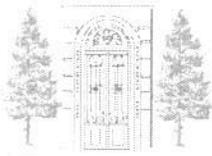
Que entre las experiencias más recientes de reciclaje de terrenos baldíos en áreas urbanas sobresale el proyecto “Esto no es un Solar”, el cual viene siendo implementado por el Ayuntamiento de Zaragoza desde 2009.

Que dicha intervención fue definida por el municipio zaragozano como “un proyecto de limpieza, rehabilitación y mantenimiento de solares abandonados dentro de la ciudad y la recuperación de los mismos para hacer de ellos espacios abiertos a los vecinos”

Que la estrategia de refuncionalización instrumentada por el Ayuntamiento de Zaragoza implica, esencialmente, tres fases:

- Presentación del proyecto para el solar a recuperar.
- Limpieza y rehabilitación del mismo.
- Mantenimiento del espacio incluyéndose la limpieza de pintadas y reparaciones por actos de vandalismo, conservándose el espacio útil para el uso público.

Que si consideramos la estrategia desplegada en Ciudad de México a partir de 2014 para la implementación de Parques Públicos de Bolsillo, rápidamente se advierte que las acciones de los organismos a cargo derivaron, en primer lugar, de la detección de los denominados “espacios públicos subutilizados”, los cuales debían comprender una superficie entre 100 m2 y 400 m2 para dar inicio a su refuncionalización.



Que dichos espacios refieren a “aquellos lugares cuyo uso actual colectivo es evidentemente inferior a su potencial de aprovechamiento y cuya recuperación puede ser con fines culturales, recreacionales, comerciales o de servicios. Debiendo poseer características físicas idóneas para su recuperación y transformación en la búsqueda de generar lugares funcionales y adecuados que impulsen la convivencia y la creación de identidad comunitaria”.

Que las líneas directrices del plan de refuncionalización instrumentado por las autoridades del municipio mexicano fueron sintetizadas en el documento “Lineamientos para el diseño e implementación de Parques Públicos de Bolsillo”.

Que en dicho documento se establece que “con el fin de continuar generando espacio público de calidad para los habitantes de la Ciudad de México, el actual Gobierno plantea una nueva estrategia de intervención a menor escala pero de alto impacto, mediante la conversión de pequeños espacios remanentes urbanos o viales, en parques públicos denominados de bolsillo, que posibilitan la interacción social y el desarrollo de actividades diversas en un entorno barrial”.

Que en el caso de nuestro país, la estrategia de refuncionalización de predios urbanos en estado de abandono cuenta como principal antecedente con el “Programa de Uso Social de Baldíos”, instrumentado por la Municipalidad de Rosario tras la aprobación en 2020 de la Ordenanza N° 10114.

Que dicha experiencia implementada en la vecina urbe, cuenta ya, según datos suministrados por las autoridades municipales, con veinte terrenos listos para ser intervenidos en distintos distritos de la ciudad. Habiéndose inaugurado en agosto de 2021 la primera plaza de bolsillo de Rosario, ubicada en la intersección de las calles Rui Barbosa y Bermúdez, en la zona sur de la ciudad.

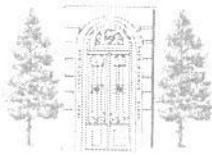
Que en lo concerniente a Villa Gobernador Gálvez, la multiplicidad de terrenos en desuso existentes en la planta urbana supone una oportunidad para la reconversión temporal de los mismos, previa firma de convenios con sus propietarios bajo la modalidad de comodato.

Que dicha estrategia implicaría una drástica mejora en el entorno urbano del área donde los terrenos, hoy en desuso o con signos de abandono, puedan transformarse en espacios recreativos para los vecinos estimulando la interacción social y comunitaria.

Que entre las ventajas que aportarían las plazas de bolsillo a nuestra ciudad podemos enumerar las siguientes:

- Puesta en valor de terrenos abandonados que suponen un riesgo para la seguridad y la salubridad pública.
- Aumento de áreas de uso público destinadas a la recreación y al desarrollo de la vida comunitaria.
- Incorporación de nuevas luminarias y optimización de las ya existentes.
- Desarrollo de actividades que ocupan el espacio público de manera positiva, asegurando la permanencia de personas y su mantención.
- Habilitación de espacios residuales para usos comunitarios, favoreciendo la interacción y la integración social.
- Mejoramiento en el entorno físico ambiental en el cual las personas circulan y desarrollan sus actividades aportándose nuevos espacios de esparcimiento.

Que, de acuerdo al BID, las “plazas de bolsillo funcionan en la lógica del urbanismo táctico, es decir, son intervenciones rápidas, de bajo costo y creativas, que empoderan a la comunidad local y generan así un alto impacto a la vida social en nuestras ciudades”.



Que si bien las plazas de bolsillo no sustituyen a una plaza o parque público, resultan según el precitado organismo “una alternativa flexible, temporal y experimental que agrega valor a los terrenos baldíos”, complementando la oferta pública de espacios de uso colectivo gratuitos.

Que en tal sentido consideramos indispensable detectar en el caso de nuestra ciudad, aquellos terrenos que se encuentran ociosos y/o en estado de abandono para posibilitar su refuncionalización en pro del mejoramiento del entorno urbano, la integración comunitaria y la generación de nuevas áreas de esparcimiento y recreación. Contribuyéndose de este modo al mejoramiento de la calidad de vida de todos los villagalvenses.

Por todo ello, el Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA N° 2.811/2.021**

**ART.1º)** Créase el Programa Municipal de Refuncionalización de Espacios Urbanos Ociosos cuyo objeto es la recuperación de terrenos baldíos y/o en estado de abandono pertenecientes a particulares para su conversión por tiempo determinado a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal, en espacios verdes recreativos, de uso público y libre acceso, bajo la modalidad de las denominadas “plazas de bolsillo”.

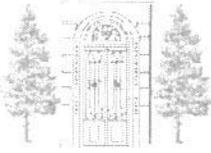
**ART.2º)** La Secretaría de Obras Públicas será la Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza quedando facultada para adoptar toda medida complementaria que garantice el mejor cumplimiento del programa establecido en el artículo 1º.

**ART.3º)** A los fines de aplicación de la presente, entiéndase por “plazas de bolsillo”, a los terrenos ociosos o en situación de abandono que han sido recuperados de manera transitoria por el Departamento Ejecutivo Municipal, habiéndose reconvertido, previo consentimiento del propietario, en espacios verdes recreativos de uso público mediante una serie de mejoras introducidas por el municipio.

**ART.4º)** Resultarán admisibles para ser incluidos el Programa Municipal de Refuncionalización de Espacios Urbanos Ociosos los terrenos baldíos que se encuentren libres de toda ocupación y edificación, o cuya superficie edificada resulte igual y/o inferior al 5% del total comprendido por dicho predio, cuya superficie no podrá ser menor a los 250 metros cuadrados.

**ART.5º)** En caso que el terreno haya resultado admitido para su refuncionalización como espacio verde recreativo o plaza de bolsillo y cuente con edificaciones que no superen el 5% del total del inmueble, la Autoridad de Aplicación procederá a la demolición y/o remoción de las mismas a los fines que el terreno quede libre de toda ocupación.

**ART.6º)** Establécese en el ámbito de la Secretaría de Obras Públicas, el Registro Municipal de Espacios Urbanos Ociosos, donde se inscribirán aquellas parcelas respecto de las cuales sus titulares y/o poseedores hayan acordado con la Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez en beneficio del misma, la



cesión temporal y gratuita de su tenencia para uso y goce de la ciudadanía, a partir de su reconversión y adecuación en espacio verde recreativo por parte del municipio.

**ART.7º)** Los contratos celebrados entre los titulares y/o poseedores de los inmuebles y el municipio implicarán la cesión voluntaria y gratuita de los predios, confeccionándose dichos convenios bajo la figura jurídica del Comodato, en conformidad a lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en el Capítulo 21, Título IV, Libro Tercero.

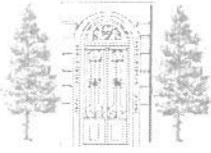
**ART.8º)** En los contratos de comodato a celebrarse entre los particulares y la Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez se establecerá una duración mínima de 5 años para la cesión a préstamo de los inmuebles, haciéndose expresa mención que la conformación de “plazas de bolsillo” o espacios verdes recreativos en los predios cedidos no implicará de modo alguno la variación del status legal de los mismos, ni su incorporación al dominio público del Estado Municipal.

**ART.9º)** Las mejoras introducidas en los terrenos cedidos al Municipio serán realizadas en la aceptación de las partes que, a la culminación del contrato, resultarán retiradas todas aquellas que puedan ser removidas, quedando las mejoras restantes en beneficio del inmueble, sin obligación por parte de los titulares de la propiedad a efectuar reembolso alguno en favor del Estado Municipal.

**ART.10º)** El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas, autoridad de aplicación de la presente ordenanza, llevará adelante un relevamiento para detectar terrenos baldíos y/o predios que muestren signos de abandono, y que posean potencial de aprovechamiento comunitario de cara al mejoramiento en las condiciones de vida de los barrios en los cuales están emplazados. En caso que la Autoridad de Aplicación estime conveniente la refuncionalización de un terreno baldío en el marco del presente programa, las autoridades municipales contactarán al propietario del mismo para proponerle la cesión voluntaria, gratuita y temporal del mismo para su inclusión en el programa.

**ART.11º)** Los criterios mínimos de elegibilidad que deberán adoptarse por la Autoridad de Aplicación para la admisión de un inmueble en el Programa Municipal de Refuncionalización de Espacios Urbanos Ociosos resultarán los siguientes:

- A. Pertenecer a barrios de la ciudad con déficits manifiestos en relación al número de espacios verdes destinados a usos recreativos.
- B. Estar situados en áreas de alta densidad demográfica y flujo peatonal.
- C. Evidenciar un grado de abandono pasible de constituir un riesgo para la seguridad y/o salubridad de los vecinos y transeúntes de la zona.
- D. Poseer la superficie y disposición adecuadas para la eventual instalación de juegos infantiles y demás elementos que contribuyan al esparcimiento de las personas que frecuenten el lugar.
- E. Contar con potencial para promover el uso incluyente del espacio y para fomentar la interacción social en el área donde se encuentra emplazado, una vez concluidas las mejoras a realizarse por el municipio.



**ART.12º)** Los titulares y/o poseedores de parcelas urbanas que hayan acordado con el municipio la cesión gratuita de las mismas para su inclusión en el Programa Municipal de Refuncionalización de Espacios Urbanos Ociosos contarán con los siguientes beneficios:

- A. Condonación de sanciones y multas que pesen sobre el inmueble por infracciones derivadas de la falta de mantenimiento y/o limpieza del predio.
- B. Exención del pago de la tasa general de inmuebles durante el período de tiempo que el predio permanezca afectado al programa.
- C. Otorgamiento de planes especiales de pago para los montos adeudados en concepto de tasas municipales que pesen sobre dichas parcelas, al momento de ser incorporadas al Registro Municipal de Espacios Urbanos Ociosos.

**ART.13º)** La Autoridad de Aplicación remitirá al Departamento Ejecutivo Municipal un informe semestral donde constará la evaluación de las siguientes variables en relación a terrenos refuncionalizados bajo la modalidad de plazas de bolsillo, a saber:

- A. Estimación del grado de mejora del entorno urbano a partir de la incorporación de una plaza de bolsillo en un barrio determinado.
- B. Tipo de uso, nivel de limpieza y grado de deterioro de los elementos dispuestos en el predio refuncionalizado
- C. Niveles de interacción social y comunitaria detectables estimándose la cantidad de personas que utilizan el espacio, clasificadas de acuerdo a género y edad.
- D. Percepción de los vecinos en cuanto al aporte del mismo respecto al mejoramiento de la calidad de vida y al fortalecimiento de la identidad barrial.
- E. Necesidad de incorporar a las plazas de bolsillo nuevos elementos tales como: asientos, iluminación adicional, juegos infantiles, implementos para actividad física, entre otros y en consonancia a lo demandado por los vecinos del lugar.

**ART.14º)** La Autoridad de Aplicación deberá garantizar una amplia difusión del Programa Municipal de Refuncionalización de Espacios Urbanos Ociosos detallando las características y condiciones del mismo, así como las novedades y avances derivados de su instrumentación, en la página web de la Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez y en distintos medios de comunicación.

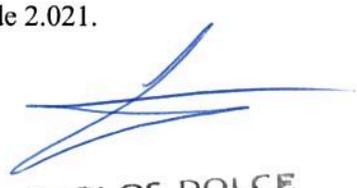
**ART.15º)** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer de los fondos necesarios para la instrumentación del Programa Municipal de Refuncionalización de Espacios Urbanos Ociosos, el cual deberá implementarse en un plazo máximo de 180 días tras la promulgación de la presente ordenanza.

**ART.16º)** Comuníquese, Publíquese, y Regístrese.

Dado en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, 30 de septiembre de 2021.

  
EDGARDO D. VIOLANTE  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE  
VILLA Gdor. GALVEZ



  
CARLOS DOLCE  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
VILLA Gdor. GALVEZ