

PROYECTO DE ORDENANZA

Capítulo I

Del Programa de las Plazas de Bolsillo

Art 1°.- CREACIÓN: Créase el Programa para el Uso Social de Baldíos en la Ciudad de Santa Fe y que tendrá como finalidad la erradicación y reconversión de los espacios urbanos vacantes existentes en el ejido de nuestra ciudad y la utilización de dichos terrenos para actividades en beneficio de la comunidad en su conjunto, a través de la constitución de las denominadas Plazas de Bolsillo.

Art. 2°.- DEFINICIÓN Y DESTINO: 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 3° de la presente. Se desarrollarán sobre parcelas urbanas respecto de las cuales los/as propietarios/as, hayan acordado voluntariamente con el Departamento Ejecutivo Municipal, la cesión temporal y gratuita de su tenencia y posesión para uso y/o disfrute general de la ciudadanía a través de la celebración de un convenio al efecto.

Art. 3°.- FINALIDAD: El Departamento Ejecutivo Municipal invitará a todos los propietarios que posean terrenos baldíos a adherir al presente Programa y constituirse como Plazas de Bolsillo, siempre que no contradigan lo dispuesto por la Ordenanza N° 11748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano - con la finalidad de ser empleados como:

- 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.
- c.** Creación de playones para actividades deportivas, canchas de fútbol, voley, básquet y otros deportes.
- d.** Espacios para actividades de carácter comunitario (ferias, muestras, reuniones, expresiones culturales, entre otras).
- e.** Estacionamientos Públicos de Bicicletas, siempre que sea concomitante con otro

uso.

f. Cualquier otro destino que a criterio de la autoridad de aplicación, resulte en beneficio de la comunidad en su conjunto.

Art. 4°.- RELEVAMIENTO Y REGISTRO: El Departamento Ejecutivo Municipal procederá a la realización de un relevamiento de terrenos vacantes creando una base de datos que contenga información catastral y geográfica periódicamente actualizada de conformidad con la Ordenanza N° 12715 - Infraestructura de Datos Especiales- y creará un Registro de Predios Baldíos en el cual se consignará la información relevada, el uso y condiciones actuales y una descripción del contexto urbano donde se encuentra el terreno, a los efectos de ser considerado para el emplazamiento de las Plazas de Bolsillo.

Art. 5°: NOTIFICACIÓN: El Departamento Ejecutivo Municipal procederá a informar a los propietarios de los terrenos vacantes acerca del Programa, el fin del relevamiento y, de ser conducente, la correspondiente inclusión al Registro de Predios Baldíos donde se detallarán las circunstancias de hecho y de derecho que sirvan de fundamento de las acciones que, a tal efecto, lleve adelante la Autoridad de Aplicación

Art. 6°.- REQUISITOS: Resultarán incluidos en el Registro y 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:

- a.** Cuenten con una superficie igual o mayor a 360 metros cuadrados.
- b.** Estén expuestos a altos flujos peatonales.
- c.** Presenten altos niveles de abandono.
- d.** 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.
- e.** Presenten características inusualmente favorables para el desarrollo de actividades cuya promoción resulte de interés del municipio.
- f.** 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.

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

Art. 7°.- BENEFICIOS: 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. 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.

c. 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 la ciudad de Santa Fe 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. 8°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN: La Secretaría de Obras y Espacio Público será la Autoridad 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:

a. La promoción y publicidad del régimen de “Plazas de Bolsillo”.

b. La realización del Relevamiento y Registro de Predios Baldíos según indica el artículo 4° de la presente.

c. La coordinación para la evaluación y selección a los fines de realizar los Convenios de Uso social de baldíos según lo previsto en el Capítulo II de la presente y la Ordenanza N° 10100 - Iniciativa Comunitaria- a los fines del mantenimiento y limpieza de los espacios.

d. La evaluación técnica de las parcelas ofrecidas y propuestas incluidas en el Registro y la confección de dictámenes al efecto que aconsejen o desaconsejen la suscripción

de los correspondientes Convenios.

e. La fiscalización posterior en cuanto al cumplimiento de las obligaciones suscritas por las partes.

Capítulo II

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

Art. 9°.- La incorporación al programa podrá darse de los siguientes modos:

Los/as propietarios/as de inmuebles que pretendan ingresar al presente programa, podrán solicitarlo ante la Autoridad de Aplicación solicitando ser incorporados al Registro, al efecto brindará todos los datos legales y catastrales referidos al terreno de su propiedad que ofrece. Dicha solicitud será evaluada por la autoridad de aplicación a los fines de que dictamine si el inmueble se encuentra en condiciones legales de ser incluido en el presente programa. Dictaminado favorablemente, se procederá conforme al artículo 10 de la presente.

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.

Las que deriven del resultado del relevamiento e inclusión en el Registro que cuenten con el aval de los propietarios de conformidad a lo establecido en el art. 4 de la presente.

Art. 10°.- Habiendo constatado el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad previstas en el artículo 6 y contando con dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación, la misma remitirá el expediente junto al dictamen, al área competente a los fines de la redacción del convenio a ser suscripto entre el particular y el Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 11°.- En el convenio de uso social de baldío 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 del Estado.

Art. 12°: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ceder los terrenos incluidos en el presente Programa, para su utilización por parte de entidades de bien público y organizaciones no gubernamentales, en tanto se contemplen los usos fijados por el artículo 3° de la presente y se garantice el cumplimiento de los términos del convenio.

Asimismo, quien tenga a su cargo el diseño y planificación del espacio deberá considerar criterios de accesibilidad universal de conformidad con la Ordenanza N° 11939 - Plan municipal de accesibilidad -

Art. 13°.- El convenio a ser suscripto entre la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe y la persona titular dominial contendrá las siguientes condiciones:

La cesión se realizará mediante la figura contractual de comodato.

La restitución del predio se efectuará una vez finalizado el término de un (1) año, pudiendo a su vencimiento ser renovados por los plazos que acuerden las partes.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá en cualquier momento dejar sin efecto la afectación, debiendo comunicar previamente con noventa (90) días, tanto a la persona propietaria en el caso de los espacios verdes, como también a la organización comunitaria cuando ésta esté haciendo uso del mismo.

El Departamento Ejecutivo Municipal 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 de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza N° 10100 - Iniciativa Comunitaria.

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°: El Departamento Ejecutivo Municipal efectuará la promoción y difusión del presente Programa instando a participar en la red a las entidades vecinales y comunitarias, con las cuales acordará la detección de los terrenos, gestiones para el logro de su utilización y demás condiciones del respectivo programa.

Art. 15°: Deróguese la Ordenanza N° 11596

Art. 16°.- Comuníquese

Fundamentos

El presente proyecto tiene por objeto crear 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.

Para ello solicitamos al Departamento Ejecutivo Municipal que realice un relevamiento de los terrenos ociosos en la ciudad que sean susceptibles de ser incorporados al Programa, para ello deberá notificar a los propietarios de los mismos difundiendo los beneficios derivados del programa y manifestando la incorporación de los mismo a un Registro, donde quede constancia de las cualidades de esos espacios para ser considerados para el posible emplazamiento de plazas de bolsillo.

La experiencia de Plazas de Bolsillos encuentra su génesis a mediados del siglo XX, cuando 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. Es así 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.

Por ello, con la finalidad de promover el desarrollo y el emplazamiento de este tipo de espacios en la ciudad creemos que es fundamental sumar herramientas que permitan modernizar y actualizar las disposiciones vigentes que poseen similar finalidad en la ciudad, como ser la Ordenanza N° 11596 - Uso social de baldíos -, la cual sugerimos derogar e incorporar nuevas herramientas, más claras y detalladas que permitan una real y consecuente ejecución por parte del Poder Ejecutivo local, resignificando espacios ociosos promoviendo la participación y colaboración ciudadana de vecinos y vecinas, tanto en la inclusión al programa, como en el mantenimiento de los espacios a través de la implementación de la Ordenanza de Iniciativa Comunitaria - N° 10100.

Así buscamos que los vecinos y vecinas se involucren con la generación de espacios públicos de calidad y bajo costo que permitan reproducir identidades particulares de los barrios y mejoren las condiciones de habitabilidad. En el mismo sentido, quienes decidan acogerse al programa se verán favorecidos contando con múltiples beneficios tributarios y delegando las obligaciones de mantenimiento y cuidado que le competen al ejercicio municipal.

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.

Entre los impactos positivos que generan el surgimiento de este tipo de lugares podemos mencionar:

- En la movilidad, promoviendo la peatonalización de los espacios y la accesibilidad universal;
- Contribuyen a una mejora 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.

Cabe mencionar 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, es 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.

Es en esta lógica es que vemos 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, 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.

Es así que afirmando que el espacio público fomenta la interacción social, generando espacios de encuentro para los habitantes, y de esto se desprenden consecuencias directas que hacen al mejoramiento general de las condiciones de seguridad del barrio, esta circunstancia normalmente viene también asociada a un impacto positivo en cuanto al interés comercial de la zona y en general al paisaje urbano.

Cabe mencionar que la pandemia del Covid-19 y la nueva “normalidad” puso de manifiesto la importancia de contar con más y mejores espacios verdes para poder desconcentrar las masas en las urbes, en este sentido que nuestra ciudad debe profundizar los importantes esfuerzos que se están realizando en materia de cuidado del ambiente ya 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.

Es por esto que el presente proyecto propone un esquema legal para la inmediata mejora del escenario físico de la ciudad, incorporando nuevo espacio público vacante. Por esas y otras razones, diferentes organismos como la Organización Mundial de la Salud, recomiendan que exista entre 10 y 15 metros cuadrados de espacios verdes por habitante, cifras que sirven de referencia para el informe detallado, al igual que a otras fuentes como “Santa Fe Cómo Vamos” y estudios de Conicet.

En Europa, ciudades pertenecientes a países del sur y este alcanzan estas cifras señaladas. Por otro lado, si miramos a Latinoamérica, se destaca Curitiba (Brasil) con alrededor de 50m²/hab. En nuestro país, con la excepción de Rosario que declara contar con 11.88m² de espacios verdes por habitante, las cifras se encuentran por debajo de lo recomendado: la ciudad de Córdoba tiene 7.2m²/hab. Capital Federal (C.A.B.A.) 6m²/hab. y Mendoza 6.2m²/hab.

Asimismo, según un informe elaborado por el Espacio Encuentro, en nuestra ciudad de Santa Fe contamos con 7.95 metros cuadrados de espacio verde público por habitante, cifra que se encuentra por debajo del mínimo recomendado. Este número es elaborado a partir de plantear la importancia de construir un indicador de espacios verdes públicos con uso y acceso público en la ciudad. Así, la superficie total de espacios verdes públicos es 3.409.150,34 m²; si consideramos que la población estimada por el IPEC para el 2020 es de 429.026 habitantes, el indicador es de 7.95m²/hab.

Es por todo lo expuesto que solicito a mis pares que me acompañen con su voto para la aprobación del presente proyecto.