HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL
MONTE VERA

MONTE VERA, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2026

ORDENANZA N° 109/2026

VISTO:

Expediente Nº 0603/2026 Proyecto de Ordenanza: "Plazas de Bolsillo".

CONSIDERANDO:

Que, el presente proyecto constituye una alternativa para recuperar espacios urbanos actualmente en desuso, ociosos o abandonados y en malas condiciones de mantenimiento y salubridad, en pos de generar espacios de uso y disfrute para toda la ciudadanía, brindando lugares de recreación, esparcimiento, encuentro y convivencia.

Que, se trata de un esquema legal para la inmediata mejora del escenario físico de la ciudad, incorporando nuevo espacio destinado al uso social. De esta manera, con vocación temporal, pueden incorporarse zonas de juego, vegetación, mobiliario urbano ya sean bancos, sillas, mesas, cestos de basura, bicicleteros, entre otros.

Que, la recuperación de espacios públicos que hayan sido utilizados como microbasurales constituye una oportunidad para evitar la reiteración de prácticas de disposición indebida de residuos, mediante su transformación en espacios apropiados y utilizados por la comunidad.

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

Que, la recuperación y puesta en valor de sectores degradados puede contribuir a mejorar la imagen urbana, fortalecer la identidad barrial y generar espacios para actividades recreativas, deportivas, culturales, ambientales y comunitarias.

Que, en este sentido, resulta necesario detectar aquellos terrenos y espacios urbanos que presenten potencial para ser incorporados a la red de espacios de uso comunitario de la ciudad, priorizando criterios de integración, accesibilidad, seguridad, salubridad y función social del espacio urbano.

Que, esta circunstancia suele estar asociada a un impacto positivo en cuanto al interés comercial de la zona y, en general, al paisaje urbano.

Que, asimismo, en los espacios públicos donde se implemente el programa, la existencia de una instancia de evaluación técnica previa resulta necesaria para determinar la aptitud de cada espacio recuperado, especialmente en aquellos casos en que haya existido

disposición reiterada de residuos, evitando presumir que la mera remoción delos residuos resulta suficiente para habilitar su uso recreativo o comunitario.

Que, las denominadas "Plazas de Bolsillo" constituyen una herramienta flexible para recuperar espacios de distintas características y generar beneficios concretos para la comunidad.

Es por ello que;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

DE LA CIUDAD DE MONTE VERA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1: Créase el Programa de Uso Social y Recuperación de Espacios Urbanos para el Emplazamiento de "Plazas de Bolsillo", que tendrá como fin la recuperación, reconversión y puesta en valor de espacios urbanos abandonados o sin mantenimiento adecuado, transformándolos en espacios adecuados para el desarrollo de actividades recreativas, culturales, ambientales, deportivas y comunitarias, en beneficio de toda la comunidad.

Artículo 2: La constitución de las "Plazas de Bolsillo" podrá efectuarse sobre:

a) terrenos baldíos o en situación de abandono, de propiedad privada, en los que su titular dominial acuerde voluntariamente con el Estado Municipal la cesión temporal y gratuita de su tenencia para uso y disfrute general de la ciudadanía;

b) espacios públicos de titularidad municipal que hayan sido objeto de acciones de limpieza, saneamiento, recuperación y/o remoción de residuos derivados de la conformación de microbasurales por parte del Municipio y que, previo informe técnico del área competente, resulten aptos para su incorporación al Programa.

Artículo 3: El Departamento Ejecutivo creará un Registro de Predios y Espacios Urbanos susceptibles de ser incorporados al Programa, en el cual se consignará, según corresponda,la información catastral y dominial, su uso y condiciones actuales, las tareas de recuperación realizadas o previstas y una descripción del contexto urbano donde se encuentra emplazado.

Artículo 4: Resultarán admisibles para participar del presente Programa todos aquellos terrenos baldíos que se encuentren libres de ocupantes y no posean construcciones que resulten

incompatibles con el destino previsto por el Programa, debiendo además contar con alguna de las siguientes particularidades:

1. Se encuentren sin mantenimiento acorde a la normativa local, provincial o nacional.

2. Tengan, en virtud de la situación del inciso 1, capacidad actual o potencial de constituirse como fuentes peligrosas para la salubridad o seguridad públicas.

3. Presenten características favorables para el desarrollo de actividades cuya promoción resulte de interés del Municipio.

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

Artículo 4 bis: Podrán incorporarse al Programa aquellos espacios públicos municipales que hayan sido identificados como microbasurales y que, como consecuencia de acciones de limpieza, saneamiento, recuperación y/o remoción de residuos efectuadas por el Municipio, hayan quedado disponibles para su recuperación como espacios de uso comunitario. Para su incorporación al Programa deberá verificarse previamente:

1. La disponibilidad jurídica y material del espacio para su afectación al uso público.

2. La remoción de los residuos y la realización de las tareas de limpieza y saneamiento que resulten necesarias.

3. La inexistencia de condiciones que impliquen un riesgo para la salud, seguridad o integridad de las personas que utilizarán el espacio.

4. La factibilidad técnica y urbana para el emplazamiento de la "Plaza de Bolsillo".

5. La conveniencia de su incorporación en función de las características y necesidades del sector en el que se encuentre emplazado.

Artículo 5: A los efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por microbasural todo espacio en el que se verifique la disposición indebida, acumulada y/o reiterada de residuos, susceptible de generar degradación ambiental, riesgos sanitarios o afectación del entorno urbano.

Artículo 6: Los inmuebles de propiedad privada 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 cinco años, respecto 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.

Artículo 7: 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 de canteros florales.

3. Creación de playones para actividades deportivas, canchas de fútbol, vóley, básquet y otros deportes.

4. Espacios para actividades de carácter comunitario, tales como ferias, muestras,reuniones y 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, procurando generar condiciones que favorezcan su apropiación comunitaria y/o eviten la reiteración de prácticas de disposición indebida deresiduos.

Artículo 8: La Secretaría de Obras Públicas y/o la que en el futuro la reemplace será la encargada de aplicación de la presente Ordenanza. A tales fines, y sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación, 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 y actualización del Registro de Predios y Espacios Urbanos previsto en el artículo Nº 3.

3. La evaluación técnica de las parcelas ofrecidas y propuestas.

4. La identificación y evaluación de espacios públicos municipales que hayan sido recuperados de microbasurales y que resulten susceptibles de ser incorporados al Programa.

5. La elaboración de los informes técnicos necesarios para determinar la factibilidad de recuperación, acondicionamiento y afectación de dichos espacios como "Plazas deBolsillo".

6. La confección de los dictámenes que aconsejen o desaconsejen la suscripción de los contratos respectivos para la constitución y sometimiento de inmuebles privados al régimen de "Plazas de Bolsillo".

7. La fiscalización posterior en cuanto al cumplimiento de las obligaciones suscriptas por las partes y de las condiciones de uso y mantenimiento de los espacios incorporados al Programa.

Artículo 9: Los/as propietarios/as de inmuebles que pretendan ingresar al presente Programa podrán solicitarlo de manera espontánea mediante nota presentada por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Monte Vera, en la cual brindarán todos los datos legales y catastrales referidos al terreno de su propiedad que ofrecen, descripción física, fotografías del estado actual y demás información que determine la reglamentación. Dicha nota será girada al área legal de la Municipalidad a los fines de que dictamine si el inmueble se encuentra en condiciones de ser incluido en el presente Programa. Dictaminado favorablemente, el expediente será remitido al área competente para la tramitación administrativa posterior.

Artículo 10: 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. Asimismo, cuando se identifique un espacio público Municipal susceptible de ser incorporado en los términos del artículo Nº 4 bis, la autoridad de aplicación podrá iniciar de oficio las actuaciones administrativas correspondientes.

Artículo 11: Habiendo constatado el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad previstas en el artículo Nº 4, la autoridad de aplicación remitirá el expediente junto al dictamen al área legal 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 de la afectación de inmuebles privados mediante otros tipos contractuales distintos al contrato de comodato regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación y sus modificatorios.

Artículo 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 fin de informar sobre los beneficios del Programa y promover la inscripción en los registros correspondientes. Asimismo, promoverá acciones de participación y sensibilización comunitaria vinculadas con la recuperación y preservación de los espacios públicos incorporados al Programa.

Artículo 13: El contrato de comodato a ser suscripto entre la Municipalidad de Monte Vera y titular dominial del inmueble 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 legal de la Municipalidad, debiéndose suscribir un nuevo convenio.

3. La Municipalidad, como comodataria, y siempre y cuando medie consentimiento del comodante, tendrá la facultad de delegar la utilización, la responsabilidad y las tareas de conservación, mantenimiento y vigilancia del inmueble 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 inmueble.

4. 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 parquizado, colocación de mobiliario urbano removible, etcétera.

5. Las mejoras introducidas en el inmueble a la finalización del contrato serán retiradas, en cuanto sean pasibles de ser removidas, quedando el resto en beneficio de la propiedad sin lugar a reembolso alguno. Las disposiciones del presente artículo serán aplicables exclusivamente a los inmuebles incorporados al Programa mediante contrato de comodato.

Artículo 14: En los espacios públicos municipales incorporados al Programa conforme el artículo Nº 4 bis, la Municipalidad tendrá a su cargo, directamente o mediante los mecanismos de colaboración que establezca la reglamentación, las tareas de acondicionamiento inicial, mantenimiento y conservación que correspondan, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan asumir instituciones públicas, organizaciones sociales, vecinales, entidades comunitarias u otras organizaciones mediante convenios específicos.

Artículo 15: En todos los espacios públicos municipales incorporados al Programa que hubieran sido previamente identificados como microbasurales, la autoridad de aplicación procurará implementar medidas de prevención destinadas a evitar la reiteración de la disposición indebida de residuos, incluyendo, cuando corresponda, cartelería informativa, cestos, iluminación, forestación, mobiliario urbano, acciones de concientización y mecanismos de participación comunitaria.

Artículo 16: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza dentro de los ciento veinte (120) días de su promulgación, estableciendo los procedimientos de identificación, evaluación, incorporación, recuperación, acondicionamiento, uso, mantenimiento y fiscalización de los espacios comprendidos en el Programa.

Artículo 17: Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal con sus considerandos, publíquese y archívese.

Ayrton A. Isijara
Sec. Administrativo
Honorable Concejo Municipal
Monte Vera

Ricardo Cian - Presidente
Honorable Concejo Municipal
Monte Vera