



**MUNICIPALIDAD SAN MARTÍN**  
**Decreto Municipal N° 1143**

GRAL. SAN MARTIN (MZA.), 27 de Junio de 2022.

Visto las actuaciones obrantes en el Expediente N° 1370/2022, mediante las cuales la Secretaria de Hacienda, eleva proyecto para el Reglamento del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, habiéndose dado intervención a las distintas Áreas del Municipio como son Secretaría de Innovación Legal y Técnica, Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente y Dirección de Obras Privadas y Planeamiento Territorial, no tienen objeción que formular al respecto;

Que, el proyecto ha sido elaborado en el marco de lo previsto en las leyes N° 8051 y 8999;

Por ello, de conformidad a lo dictaminado por Secretaría de Innovación Legal y Técnica, en uso de las facultades que por Ley tiene conferidas;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL**

**- D E C R E T A -**

Art. 1º).- APRUEBASE el Reglamento del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del Departamento de Gral. San Martín, Mendoza, identificado como Anexo I, que forma parte de la presente disposición, en razón a lo expresado en el considerando precedente.

Art. 2º).- Comuníquese a quien corresponda y ARCHIVÉSE en el registro Municipal.

**Dr. Raúl Rufeil**  
Intendente

Arq. Jesus Da Pra  
Secretario de Obras, Servicios Públicos  
y Medio Ambiente

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este Aviso Oficial se publican en el siguiente link: [Anexo](#) o podrán ser consultados en la edición web del Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza [www.boletinoficial.mendoza.gov.ar](http://www.boletinoficial.mendoza.gov.ar)

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
07/09/2022	31697

Boleto N°: ATM\_6513138 Importe: \$ 288



## **ANEXO I**

### **Reglamento para la elaboración del PMOT de San Martín.**

El presente Reglamento, se ajusta a las disposiciones del artículo 16 de la Ley Provincial N°8051, y a las disposiciones contenidas en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por ley N° 8999 (en adelante PPOT), conforme al postulado de *homogeneidad procedimental* establecido en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) como eje de la coordinación y articulación entre Provincia y Municipios.

En particular responde a lo dispuesto en el punto 5.1.4 REGLAMENTOS Y PLANES MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON CRITERIOS UNIFORMES y al punto 6.2. ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES MUNICIPALES Y PLANES INTERJURISDICCIONALES del PPOT que dice que "una vez aprobado el PPOT y de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 8.051, art. 18, las Municipalidades tendrán un año para elaborar sus planes municipales (PMOT), previa aprobación del reglamento que defina el procedimiento para hacerlo (Art.16). Los planes deberán servir de marco para la coordinación de los distintos programas, proyectos y acciones municipales en el corto, mediano y largo plazo, y aquellos que tengan incidencia en el Departamento, en el marco de los lineamientos y programas previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial (art. 23). Formarán parte además de los PMOTs, los Códigos de Ordenamiento Territorial Municipales en donde se detallen los criterios de delimitación y zonificación de su territorio...".

### **Capítulo I. Disposiciones generales**

#### **Artículo 1º. Objeto.**

El presente reglamento tiene por finalidad establecer el procedimiento para la elaboración y aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de General San Martín, en adelante PMOTSM de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 y concordantes de la ley Provincial N° 8051 y a lo previsto en los puntos 5.1.4 y 6.2. del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por ley n° 8999.

El propósito de la planificación del ordenamiento territorial es contribuir al logro de una mejor orientación de las inversiones públicas destinadas al desarrollo del hábitat, la infraestructura, los servicios y del equipamiento, a fin de aumentar la calidad de vida de la población y a estimular las actividades productivas y su competitividad de acuerdo a lo previsto en el art. 14 Ley 8051.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEIL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



#### **Artículo 2º Naturaleza Jurídica.**

La naturaleza jurídica del presente reglamento es la de ser un reglamento de ejecución subordinado a la Ley N° 8051 y N° 8999 que no podrá ser excepcionado o exceptuado por acto administrativo particular. Todo acto administrativo de alcance general que permita excepciones que directa o indirectamente beneficien a determinadas personas privadas o públicas será considerado inexistente conforme lo previsto por la Ley 8.051 y la Ley 9003. Tales actos no generarán derechos de ninguna especie ni serán oponibles a terceros.

#### **Artículo 3º Sujetos Obligados.**

Son sujetos obligados a cumplir las previsiones del presente reglamento las autoridades municipales de conformidad con lo establecido en el artículo 36, contenido en el capítulo 7 de la Ley N° 8051.

#### **Artículo 4º Autoridad de Aplicación.**

Es Autoridad de Aplicación del presente reglamento el Ejecutivo Municipal, a través de la autoridad con competencia en materia de Ordenamiento Territorial que designe, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley N° 8051, la que dependerá directamente del intendente y contará con el presupuesto suficiente para elaborar y poner en marcha el PMOT. Tendrá además la función, en general, de coordinar acciones a nivel intramunicipal e intermunicipal y con la provincia, a través de la APOT u otros organismos nacionales vinculados al Ordenamiento Territorial y en particular de coordinar la territorialización de las políticas sectoriales municipales, provinciales y nacionales en el territorio municipal.

### **Capítulo II. Generalidades sobre el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Martín.**

#### **Artículo 5º Definición y finalidad del PMOT:**

El PMOT es una norma emanada del Consejo Deliberante Municipal que se enmarca en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Contiene un conjunto de directrices que el ejecutivo municipal debe cumplir, programas estructurales que incidirán en la forma de organización del territorio a corto, mediano y largo

Arq. JESÚS DA PRA  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



plazo, proyectos a ejecutar a corto plazo u otras actividades que permitirán ordenar, orientar, administrar y planificar el desarrollo del territorio. Para cumplir con estas acciones utilizará como instrumentos de regulación y control de usos del suelo a la zonificación e instrumentos económicos que inciden en las operaciones de mercado de tierra.

#### **Artículo 6º Finalidad del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial**

El propósito del PMOT es establecer medidas correctivas, de conservación y de desarrollo territorial que las autoridades municipales deberán cumplir y hacer cumplir en el corto, mediano y largo plazo, garantizando la interacción entre las distintas áreas municipales y con el gobierno provincial, organismos centralizados y descentralizados, empresas prestatarias de servicios u otras instituciones, aplicando mecanismos de participación social en las diferentes etapas del proceso del Ordenamiento Territorial, todo ello de conformidad a lo previsto en la ley N° 8051 y en el PPOT aprobado por ley N° 8999.

#### **Artículo 7º. Metodología para la elaboración del PMOT**

La metodología para la formulación del PMOT es sistémica, estratégica-situacional, prospectiva, con participación informada, acorde a la Ley N°5961 y a la Ley Nacional de Presupuestos Mínimos N°25675. Debe abordar la estructura y dinámica territorial a través del enfoque de sistemas complejos, contemplar programas e instrumentos para el ordenamiento territorial y contar con intervención social.

La formulación del PMOT debe ser integral y por ello debe contemplar lo urbano, la interface urbano-rural, lo rural y lo natural, como también otras áreas destinadas a: servicios especializados, actividades extractivas exploratorias, industriales, turísticas, patrimoniales, culturales etc., que se encuentren dentro del territorio municipal tratando de armonizar el interés público y privado, como también las competencias del municipio con la nación y la provincia.

#### **Artículo 8º Responsables de la elaboración y aprobación del PMOT**

El responsable de la coordinación y elaboración del PMOT de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento y a lo previsto en la ley N° 8051 y ley N° 8999, es el Ejecutivo Municipal, a través del equipo de Ordenamiento Territorial que designe.

Una vez elaborado deberá ser puesto a consideración del Concejo Deliberante para su aprobación, previa audiencia pública e intervención obligatoria de la Agencia Provincial de Ordenamiento territorial, la que deberá evaluar si el mismo cumple con la Ley N°8051 y el PPOT aprobado por Ley N°8999.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Genl. San Martín

Dr. RAMÓN ANTONIO RUFEN  
INTENDENTE  
Municipalidad de Genl. San Martín



#### **Artículo 9. Etapas del PMOT:**

Las etapas del Plan serán las que se enumeran continuación y se desarrollaran en el siguiente orden:

- Etapa preliminar.
- Elaboración del PMOT
- Aprobación del PMOT
- Ejecución del PMOT.
- Seguimiento y evaluación del plan
- Revisión del PMOT y realización de ajustes.

#### **Artículo 10. Vigencia del PMOT.**

El PMOT tendrá una vigencia igual a la del Plan Provincial de Ordenamiento territorial y se deberán coordinar los plazos de su cumplimiento, de acuerdo con lo previsto en el PPOT y planes interjurisdiccionales (inciso 5.1.4. del PPOT).

En este periodo de treinta años se distinguen:

El *corto plazo*, comprenderá un lapso de 6 años a partir del 31 de agosto de 2017, fecha en que se promulgó la ley N° 8999 que aprobó el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial<sup>1</sup>.

El primer año se destinará al ajuste y complementación del PMOT a partir de la creación de un Sistema de Información Territorial de San Martín (SITESM), el que deberá interactuar con todas las áreas de gobierno municipal con competencia territorial, especialmente con el Catastro Municipal y el SIAT y la base catastral del gobierno provincial. Mientras esto se realiza se deberán resolver problemas que requieran una pronta resolución tendientes a evitar la expansión descontrolada de las ciudades y de la población frente al riesgo de amenazas naturales; a fortalecer a los asentamientos humanos carentes de servicios básicos; a generar fuentes de trabajos asegurando la provisión de energía e infraestructuras; a mejorar la eficiencia del uso del agua, y minimizar el deterioro ambiental. En los años subsiguientes una especial atención deberá prestarse a la formulación de los programas estructurales previstos en el PMOT, como también a la elaboración de los instrumentos y mecanismos de articulación con la Agencia

<sup>1</sup> Hacer esta vinculación tiene la finalidad de facilitar la armonización con el PPOT.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

DR. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



Provincial de Ordenamiento Territorial y otras instituciones previstas en el PMOT.

El *mediano plazo*, comprenderá un lapso entre 6 y 18 años a partir del 31 de agosto de 2017, fecha en que se promulgó la ley N° 8999 que aprobó el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

En este período se procederá a ejecutar los programas estructurales y proyectos formulados como también, a establecer instrumentos y mecanismos de articulación con la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial y otras instituciones previstas en el PMOT.

El *largo plazo*, comprenderá un lapso entre 18 y 30 años a partir del 31 de agosto de 2017, fecha en que se promulgó la ley N° 8999 que aprobó el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

En este período se procederá a ajustar el PMOT y ejecutar aquellas acciones que por distintas razones no se hayan podido concretar y que se consideran importantes para el logro del modelo deseado.

### **Capítulo III: Etapas del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial**

#### **Artículo 11. Actividad preliminar.**

Se considerará actividad preliminar a la elaboración del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

1. La determinación de la autoridad con competencia en materia de ordenamiento territorial en el ámbito municipal,
2. la elaboración del Reglamento para la elaboración y aprobación del PMOT por el Ejecutivo Municipal.
3. La revisión de antecedentes de Ordenamiento Territorial Municipal
4. Análisis del diagnóstico del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial en lo que refiere a Gral. San Martín;
- 5.

#### **Artículo 12. Elaboración del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.**

El PMOT deberá cumplir con los contenidos y objetivos establecidos en el presente reglamento, la ley N° 8051 y el PPOT aprobado por la ley N° 8999.

Para su elaboración se deberán cumplir las siguientes tareas en el orden que se indica a continuación:

1. Elaboración del diagnóstico territorial
2. Diseño de los modelos de ordenamiento territorial
3. Redacción del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial propiamente dicho.
- 4.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicas y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAFAEL GONZALEZ  
PRESIDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



### **Artículo 13. Definición del Diagnóstico del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.**

A los efectos de la formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial entienda por diagnóstico territorial el estudio previo dirigido a interpretar la estructura y la dinámica del sistema territorial a partir del análisis de los componentes y relaciones de los subsistemas físico-naturales, socioeconómicos y político-institucionales. Se deberá realizar un análisis del contexto global y regional en el que se inserta Gral. San Martín y que configurarán los escenarios potenciales de los futuros 30 años.

El diagnóstico tiene dos momentos: el momento previo a la formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y luego los momentos de su actualización.

### **Artículo 14. Objetivo del diagnóstico.**

El objetivo del diagnóstico es la construcción y análisis del modelo territorial actual y tendencial de San Martín para su comprensión, la identificación y jerarquización de las causas y consecuencias de los problemas territoriales (asociados a la equidad, equilibrio y la sostenibilidad) y de las limitaciones y potencialidades ligadas a la organización territorial actual y a los factores externos e internos que afectarán su evolución. Se expresará en términos espaciales, textual y en cartografía georreferenciada conforme a las normas del IGN (Instituto Geográfico Nacional).

### **Artículo 15. Insumos del diagnóstico.**

El diagnóstico deberá elaborarse sobre la base de información sistematizada, actualizable y accesible del territorio provincial<sup>2</sup> y municipal y sus resultados deberán volcarse en cartas base<sup>3</sup> y temáticas<sup>4</sup>. Una primera fuente de datos es la

<sup>2</sup> La Dirección Provincial de Catastro, como órgano de desarrollo del Sistema de Información Territorial (según Ley N° 26209), deberá poner a disposición de la Autoridad de aplicación la información registrada y la que pueda recopilar o registrar para el conocimiento del territorio (art.31, Ley N°8051).

<sup>3</sup> Carta base es una imagen más o menos sintética del territorio, cuyo objeto es la referenciación geográfica del contenido temático del mapa. Sus elementos son: 1) la definición de su sistema de proyección, 2) las coordenadas, 3) la exposición de las escalas usadas, tanto numérica como gráficas, 4) la orientación, 5) aplicación de leyendas (nombres en el cuerpo del mapa, entre ellos los toponimios), 6) la simbología, 7) el título del mapa, 8) el recuadro de referencias (que algunos denominan también sello), 9) en el recuadro, la autoridad responsable de su elaboración, y, 10) la fecha de su elaboración. Puede contener división política, algunas curvas de nivel, red hidrográfica u otro elemento estructural como red troncal vial.

<sup>4</sup> Los mapas temáticos como aquéllos que muestran la distribución espacial de un fenómeno geográfico particular, por ejemplo: clima, vegetación, geomorfología, distribución de la población, ciudades, asentamientos humanos, etc.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



provista por el Instituto Geográfico Nacional<sup>5</sup>. Otra fuente para la obtención de cartas temáticas son algunos niveles de información contenidos en el SIAT<sup>6</sup>, los datos que generados por el municipio en las diferentes áreas con competencia en el territorio a nivel distrital que deberán ser volcados a cartografía y otros que el municipio deberá obtener por intermedio de los entes reguladores correspondientes u otros organismos públicos competentes producidos por empresas u organizaciones prestatarias de servicios, cuya disponibilidad es exigida por el gobierno provincial y municipal para operar en el territorio<sup>7</sup>, como también trabajos desarrollados en el marco de programas financiados por el Gobierno Nacional o los desarrollados por consultoras y organismos multinacionales como el BID, BM, FAO u otros. También deberán contar con la información de reparticiones centralizadas y descentralizadas del Poder Ejecutivo Provincial, las que están obligadas a proporcionarla por escrito, en formato digital o por los métodos de intercambio de información geoespacial en un plazo no superior a veinte días hábiles de la recepción del pedido formulado por escrito, la información solicitada de conformidad a lo previsto en el art. 6 De la ley N° 8051. Los agentes y funcionarios que no cumplan con esta obligación o no lo hagan en la forma y tiempo previstos, serán pasibles de las sanciones específicas que se establecen en la Ley N°8051.

**Artículo 16. Responsables de la elaboración del diagnóstico.**

El diagnóstico será elaborado por el Ejecutivo municipal a través de la autoridad con competencia en materia de ordenamiento territorial.

**Artículo 17. Pautas para la elaboración del diagnóstico.**

Para poder elaborar el diagnóstico se procederá como se indica a continuación.

1º. Se clasificará el territorio en oasis y zonas no irrigadas, según lo establecido en el art. 14 de la ley n° 8051.

2º: Dentro de los oasis el territorio se clasificará en 1) áreas urbanas y 2) áreas rurales de oasis. En las zonas no irrigadas el territorio se sub clasificará en 1) áreas rurales de zonas no irrigadas, 2) áreas de aprovechamiento extractivo,

<sup>5</sup> El Instituto Geográfico Nacional posee modelos digitales de elevaciones (MDE) permiten describir la topografía del terreno (o relieve) y realizar perfiles topográficos, analizar amenazas naturales y evaluación de recursos naturales; generar diferentes productos cartográficos referenciados en coordenadas geográficas, utilizando el Sistema de Referencia WGS 84 y el Marco de Referencia POSGAR 07 (Código EPSG:4326) tales como cartas básicas y algunas temáticas en formato digital, cartas topográficas y cartas de imagen a distintas escalas, además de ser la institución que fiscaliza la producción cartográfica en el país.

<sup>6</sup> El SIAT contiene localizaciones puntuales como: escuelas, centros de salud u otros equipamientos, asentamientos humanos, etc., como también la localización de redes troncales de infraestructuras y datos areales como cuencas hidrográficas, reservas naturales, etc. que deberán ser ajustados a escala 1:50.000.

<sup>7</sup> El art. 26 de la Ley N°8051 menciona sobre la CONCESIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. CONCESIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. La planificación de: Servicios Públicos, Vivienda, Salud, Educación, Transporte Público y Administración de Justicia y los correspondientes a otras áreas deberá respetar las previsiones de los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel. Para el caso de los Servicios Públicos concesionados o a concesionar, los entes reguladores, y/o supletoriamente el mismo Poder Ejecutivo, en conjunto con los Departamentos Ejecutivos Municipales que correspondieren, promoverá los acuerdos necesarios con los concesionarios, previa ratificación legislativa.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretaría de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín





energético y de usos estratégicos de recursos y 3) áreas naturales, todo ello de conformidad a lo previsto en el art. 14 de la ley N° 8051.

3º Una vez delimitadas las zonas y áreas se procederá a identificar y analizar los diferentes componentes e interrelaciones del subsistema físico natural, socioeconómico y político institucional conforme a las pautas contenidas en los art. 12 y 13 de la ley N° 8051 y lo establecido en el presente reglamento. En esta instancia se realizarán talleres participativos con la comunidad a fin de captar los principales problemas y la expresión de la vocación del territorio para su desarrollo futuro.

5º Una vez elaborado, el diagnóstico será puesto a consideración de los principales actores sociales que toman decisiones en el territorio, a través de talleres participativos donde se podrán proponer ajustes al diagnóstico del sistema territorial y deberán contribuir a validar socialmente cada subsistema.

#### **Artículo 18. Resultados.**

Como resultado de la elaboración del diagnóstico debe obtenerse un documento que contenga:

- 1) El análisis de los componentes de los subsistemas físico natural, socio económico y político institucional, el que deberá ir acompañado de tablas, cuadros gráficos y cartografía.
- 2) Una síntesis diagnóstica de cada uno de los subsistemas en cuanto a su estructura, dinámica y su expresión espacial.
- 3) La identificación de problemas y potencialidades del territorio municipal.

Los resultados deberán expresarse en un documento escrito fundamentado y en términos espaciales, es decir con cartografía georeferenciada conforme a las normas del instituto Geográfico Nacional (IGN). La presentación deberá contener además un esquema cartográfico que exprese el modelo territorial actual destacando las potencialidades limitaciones y problemas existentes.

#### **Artículo 19. Momentos, procedimiento y finalidad de la actualización del diagnóstico.**

La actualización del diagnóstico se realizará cada cuatro años contados a partir de la aprobación del PMOT y hasta los 28 años de vigencia del mismo.

El objetivo de la actualización del diagnóstico es evaluar las transformaciones producidas en el sistema territorial desde la puesta en marcha del PMOT. En el procedimiento de actualización del diagnóstico se seguirán las pautas establecidas en este reglamento. Se deberán seleccionar los mismos contenidos y componentes expresados en el Artículo 18.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Grel. San Martín

Dr. JOSÉ ANTONIO RUFEL  
Intendente  
Municipalidad de Grel. San Martín



Se podrán realizar nuevas actualizaciones del diagnóstico fuera de los momentos establecidos en este reglamento cuando ocurran a nivel provincial y Municipal desastres de origen natural o antrópico o cuando estudios técnicos-científicos demuestren la necesidad de hacerlo. El documento del diagnóstico deberá ser publicado en el Sistema de Información Municipal Ambiental Territorial (SIMAT) y en el SIAT. Dicha actualización permitirá contar con la información para la realización de las evaluaciones externas e internas.

#### **Artículo 20. Evaluación de la metodología y resultados de la actualización del diagnóstico.**

La autoridad de aplicación Municipal someterá la actualización del diagnóstico, a un dictamen obligatorio de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, el que será puesto en conocimiento del Concejo Deliberante, principales actores sociales que toman decisiones en el territorio y de la comunidad municipal en general. La autoridad de aplicación municipal solo podrá apartarse de dicha evaluación con opinión fundada. Para esta evaluación la Agencia deberá tener en cuenta lo establecido en este reglamento.

#### **Artículo 21. Modelos de Ordenamiento Territorial.**

La construcción de los modelos de ordenamiento territorial se realizará a partir de los resultados del diagnóstico, los talleres de participación realizados al momento de realizar el diagnóstico y los escenarios alternativos elaborados de acuerdo con las tendencias y factores del contexto internacional, nacional, provincial, municipal e intermunicipal. Los modelos de ordenamiento territorial a los efectos del presente reglamento son: el modelo territorial actual, el modelo territorial tendencial, el modelo territorial deseado y el modelo territorial realizable, cuya presentación deberá contener un esquema cartográfico por modelo destacando las potencialidades, limitaciones y problemas existentes.

#### **Artículo 22. Modelo Territorial Actual y Modelo territorial tendencial.**

Tal como se expresó en el Artículo 18, a partir de los resultados del diagnóstico, se elaborará el modelo territorial actual, el cual es la expresión o imagen sintética de la organización espacial departamental o municipal. En él se muestra los resultados en escala regional de los procesos globales y regionales más importantes, mientras que para el modelo territorial actual de escala local, se focalizará en la interrelación entre los distintos componentes del subsistema físico-natural, socioeconómico y político-institucional y la identificación de procesos y factores que explican el modelo de organización territorial actual.

El diagnóstico deberá expresarse en un documento escrito fundamentado y el modelo se debe elaborar en forma esquemática y gráfica, utilizando como base el mapa síntesis departamental, los que representan la situación actual de la organización territorial municipal y urbana a partir de la delimitación de

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Graf. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Graf. San Martín



subunidades de integración territorial, problemáticas, potencialidades y limitaciones existentes a nivel municipal en el contexto provincial.

Por su parte el Modelo territorial tendencial se construirá a partir de la selección y análisis de tres variables claves, que son las mismas utilizadas para establecer el modelo tendencial a nivel Provincial.

- el estado actual de la población y sus dinámicas en los últimos 20 años.
- la dinámica de los sectores económicos a través de su evolución en el Producto Bruto Geográfico (PBG) por sectores a nivel provincial con tres periodos de corte 2002, 2006 y 2010.
- la transformación de los oasis irrigados, gracias a la interpretación de imágenes satelitales de los años 1990, 2000 y 2010.

En su elaboración deberán tenerse en cuenta las conclusiones y el Modelo tendencial contenido en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por ley N° 8999 (3.2)

### **Artículo 23. Modelo Territorial Deseado.**

Para su elaboración deben tenerse en cuenta la proyección de tendencias identificadas en el diagnóstico, la evaluación de escenarios alternativos, expresados en el Modelo Territorial Tendencial y las pautas establecidas en el PPOT aprobado por Ley N°8999,

contenidos que serán puestos a consideración de la comunidad para la construcción colectiva de la imagen municipal futura.

Se entiende que el modelo y las acciones que de él derivan, están formulados bajo el supuesto de que no existen restricciones de medios, recursos y voluntades y que sus principios deben ser: el equilibrio territorial (para lograr mayor integración en su territorio), la equidad social y la sostenibilidad ambiental.

Los resultados deberán expresarse en un documento escrito fundamentado y el modelo se debe elaborar en forma esquemática, gráfica y cartográfica.

### **Artículo 24. Modelo Territorial Realizable.**

Este modelo surge a partir de los resultados obtenidos en el modelo territorial actual, el tendencial y el deseado y pretende expresar las acciones para superar los problemas y limitaciones y desarrollar las potencialidades detectadas en el diagnóstico. Debe tener en cuenta las restricciones de medios, recursos y voluntades, los programas y proyectos gubernamentales provinciales en marcha y/o en cartera de inversión y aquellos aprobados y en marcha a nivel municipal.

El modelo deberá expresarse en un documento escrito fundamentado y en forma esquemática y gráfica, utilizando como base cartografía geo-referenciada conforme a las normas del IGN para publicarse en el SIAT. Debe contener los resultados del PMOT, especialmente los programas y/o proyectos y a ejecutar en

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Erol, San Martín

D. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Erol, San Martín



el corto, mediano y largo plazo y la zonificación municipal que ordena y planifica los usos del suelo.

**Artículo 25. Criterios para la elaboración del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT).**

Para la elaboración del PMOT se deberán seguir los siguientes criterios: la *uniformidad de procedimientos* con el PPOT, utilización de un *lenguaje común* con el PPOT y *homogeneidad de información y su tratamiento respectivo*; la *claridad y precisión en la formulación de los objetivos*, los que deben ser además consensuados con la comunidad; la *integralidad y relaciones propias del enfoque sistémico*; la *especificidad de las acciones* a implementar; la *pertinencia de las herramientas* que se utilicen; una *visión estratégica de carácter preventivo y prospectivo* para actuar en el corto, mediano y largo plazo; la *coordinación administrativa intra e interinstitucional* para lograr mayor eficiencia en la asignación de recursos y los *lineamientos contenidos en el PPOT* en lo referente a la coordinación de políticas públicas vinculadas al territorio, el fortalecimiento de nodos estructurantes y nuevos polos de desarrollo, la gestión integrada del hábitat, la biodiversidad y mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas, la conectividad y accesibilidad, el desarrollo económico y energético según la vocación del territorio y la gestión integrada de los recursos hídricos y del territorio<sup>8</sup>.

**Artículo 26. Redacción del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.**

El documento del PMOT deberá contener:

1. Modelo territorial realizable
2. Ejes de la Política Territorial para San Martín.
3. Objetivos específicos alineados con los objetivos, directrices y lineamientos establecidos por el PPOT y resultantes del diagnóstico territorial realizado.
4. Programas y Proyectos de acción para el desarrollo territorial
5. Código de Ordenamiento Territorial, el que contendrá: criterios de delimitación y clasificación de usos del suelo, el procedimiento y criterios generales y uniformes para zonificar los usos del suelo, la cartografía digital resultante y la modalidad de articulación de la zonificación con instrumentos económicos previstos en la Ley N°8051 y la Ley N°8999.
6. Zonificación de Usos del Suelo .

El PMOTSM y sus modificaciones serán aprobados por el Concejo Deliberante Municipal, previa convocatoria a audiencia pública.

La autoridad municipal tiene competencia para asegurar el cumplimiento del PMOTSM, en particular lo referido al uso y/o destino del suelo (art. 62 Ley N°8051).

<sup>8</sup> Sumar citas citando el POT.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretaría de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAUL ANTONIO BAVEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



El Concejo Deliberante deberá reglamentar el régimen sancionatorio específico en un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del PMOTSM según lo establecido en el art. 60 de la Ley N°8051.

**Artículo 27. Directrices y lineamientos.**

El PMOTSM deberá respetar las directrices y lineamientos definidos originalmente en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (Ley N° 8999). Todas las acciones e instrumentos definidos en él deberán ser congruentes con una o varias de las directrices y lineamientos provinciales.

**Artículo 28. Acciones para el cumplimiento de directrices y lineamientos.**

Son las intervenciones localizadas según las directrices y lineamientos contenidos en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial. Las acciones pueden fijar objetivos de aprovechamiento, preservación, protección, fortalecimiento, consolidación, integración y promoción de actividades.

**Artículo 29. Programas Estructurantes y proyectos de ordenamiento y desarrollo territorial para el logro del modelo territorial realizable.**

Las distintas acciones territoriales, según su naturaleza, darán lugar a la formulación de programas a concretarse a corto, mediano y largo plazo, para poder ordenar las acciones necesarias y alcanzar los principales objetivos del plan. Tales programas deberán ser elaborados usando la metodología de árbol de problemas, pudiendo reforzarse con matrices FODA u otras metodologías que en todos los casos deben asegurar la participación ciudadana.

Tales programas se denominarán programas estructurantes y su ejecución pretende modificar la forma de organización del territorio para el logro de una mayor integración, equilibrio, equidad y sustentabilidad. Estos deberán contener: los objetivos a alcanzar, los responsables de su elaboración, el listado y localización de los proyectos a incluir.

Todos los programas deberán ser formulados y ejecutados en forma coordinada entre las diferentes secretarías, direcciones, oficinas u otros sectores municipales con competencia en el territorio. También en coordinación con organismos del ejecutivo provincial centralizados o descentralizados, empresas prestatarias de servicios y Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC).

Los programas deben dar lugar a proyectos específicos que determinen claramente problemas a solucionar, objetivos, metas e indicadores a fin de poder ser asociados a una correcta ejecución y también a los programas estructurantes del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y a la cartera de proyectos de inversión de la provincia u otras fuentes de financiamiento.

Los programas inter-jurisdiccionales, en particular los que involucren municipios colindantes y que estén vinculados a zonificación de usos del suelo, deberán ser

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



aprobados por el Concejo Deliberante previa convocatoria a Audiencia Pública.  
(Art. 17 Ley 8051)

### **Artículo 30. Sobre la zonificación del territorio departamental**

La zonificación es el instrumento de regulación y control de usos del suelo con que cuenta el municipio para evitar incompatibilidades y conflictos que pueden generar las distintas actividades, programas y proyectos municipales, provinciales y nacionales que se efectivizan en el territorio, como también las acciones público-privadas y la de los privados.

### **Artículo 31: Inventario y clasificación de usos del suelo**

El inventario es la confección de una lista ordenada de usos del suelo realizada en forma manual o por medio de la creación de una base de datos asociada a la cartografía digital. El resultado debe expresarse en un mapa, diferenciando en lo posible, los usos del suelo por parcela, especialmente en zonas urbanas.

Una vez realizado el inventario se debe proceder a la clasificación de los usos utilizando para ello la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU), que tiene en cuenta para cada actividad económica, los insumos, los procesos y la tecnología de producción, las características de los productos y los usos a los que se destinan. Conforme a ella se distinguen, entre otros, los usos residenciales, los usos mixtos (destinados al uso de vivienda con industria, talleres, comercio siempre y cuando sean compatibles), uso industrial, comercial, recreativo (plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles, etc.), usos especiales (instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable, de tratamiento sanitario de aguas servidas) u otros usos.

Complementariamente a esa clasificación, deberán considerarse otros criterios de clasificación que tengan en cuenta lo siguiente:

#### *Para las áreas urbanas:*

- Las condiciones que reúne un hábitat adecuado como sistema complejo que involucra, además de la vivienda, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, la dotación de infraestructuras básicas, equipamientos y servicios sociales, la conectividad /accesibilidad vial y el gozar de un ambiente sano y seguro.
- La heterogeneidad de las actividades urbanas: residenciales, comerciales, industriales no nocivas, de servicios, etc., que pueden coexistir.
- Los usos y tipos edilicios incompatibles que alteren las condiciones ambientales y produzcan deterioro en la calidad de vida.
- La factibilidad de accesos, servicios, equipamiento, infraestructura u otras mejoras para la localización de actividades y/o emprendimientos.

ING. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Crial, San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
DEPENDIENTE  
Municipalidad de Crial, San Martín



- Los usos que requieren o demanden grandes espacios y que pueden producir excesiva concentración de personas, vehículos, bienes o servicios.
- La conservación y protección ambiental del patrimonio natural y cultural.
- Los usos que, por su ubicación en lugares con peligrosidad por amenazas naturales o ambientales, afecten la seguridad de las personas.

*Para las áreas de interface urbana-rural:*

- La mixtura de usos del suelo compatibles.
- La coexistencia de diferentes tipos de hábitat sin generar fragmentación territorial y segregación social: aislado (viviendas en medio de un ámbito rural) o agrupado (barrios sociales, de clase media o alta, complejos urbanos privados y cerrados)
- Usos del suelo que deben ser restringidos y sujetos a regímenes especiales, tales como: basurales, industrias y servicios contaminantes, ladrilleras, cementerios, criadero de animales, entre otros usos.

*Para las áreas rurales de tierras irrigadas y no irrigadas:*

- La aptitud del suelo en relación con el tipo de cultivo o ganado teniendo en cuenta las condiciones de calidad agroecológicas, la disponibilidad de agua y las condiciones climáticas.
- La identificación de sistemas productivos agropecuarios según: tipo de actividad, tipos de productores agropecuarios (pequeños, medianos y grandes) mano de obra (familiar, remunerada, contratada), las formas de tenencia de la tierra, las cadenas productivas, entre otros).
- Los procesos de reconversión productiva o tecnológica de los sistemas productivos agropecuarios.
- La coexistencia con otros usos, siempre y cuando no alteren las condiciones paisajísticas y ambientales.
- El tipo y distribución del hábitat más adecuado para las zonas rurales.
- La necesaria conservación y protección ambiental de los cinturones agrícolas que rodean las ciudades y de los oasis por los servicios ecosistémicos que prestan.
- Las condiciones para lograr la seguridad alimentaria.
- Los valores paisajísticos y culturales.
- La existencia de áreas que tienen una reglamentación especial tales como: pueblos originarios y seguridad de frontera.

*Para las áreas naturales:*

- Las especies o ecosistemas únicos, raros o frágiles, que requieren estar libres de la influencia de factores ajenos a los procesos naturales.
- El desarrollo de la investigación científica para el manejo del área y de monitoreo del ambiente.
- Las actividades de administración y control, investigación científica, educativas y recreación.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



- El uso turístico y recreativo con infraestructura de servicios necesarios para el acceso, estadía y disfrute de los visitantes.
- Existencia de usos especiales preexistentes como: asentamientos humanos, actividad agrícola o pecuaria u otras que implican la transformación del ecosistema original.
- Zonas que han sufrido daños importantes y requieren un manejo especial para recuperar su calidad y estabilidad ambientales.
- Ámbitos con valores históricos o arqueológicos importantes y cuyo manejo debe orientarse a su mantenimiento, integrándolos al entorno natural.

*Para las áreas sujetas a regímenes especiales*

- Los usos que establezca la normativa específica.
- Los usos que pueden coexistir con esas actividades.
- Zonas que han sufrido daños importantes y requieren un manejo especial para recuperar su calidad y estabilidad ambientales.

La Autoridad municipal contará con un *período no mayor a 12 (doce) meses a partir de la aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento para poder proceder a inventariar y clasificar los usos del suelo* a fin de incorporarlo en el Código de Ordenamiento Territorial Municipal. La clasificación deberá hacerla a partir de la consideración de los criterios enunciados y por área delimitada (urbana, interface urbano-rural, rural de tierras irrigadas y no irrigadas, naturales y sujetas a regímenes especiales) adoptando denominaciones específicas según características que presentan y considerando la existencia de conflictos, compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo.

**Artículo 32: Criterios para definir la aptitud para diferentes usos del suelo**

El Plan de Ordenamiento Territorial de San Martín debe contar con una zonificación del territorio conforme a los usos del suelo sobre la base de la *aptitud<sup>9</sup> y factibilidad de uso*, así como el potencial de recursos del territorio con criterios de sustentabilidad y conservación.

Los criterios para evaluar la aptitud del suelo, de acuerdo con la naturaleza y requerimiento de cada actividad, son los siguientes<sup>10</sup>:

<sup>9</sup> Se define a la aptitud como una forma de medición de la sensibilidad del soporte físico-biológico para receptor una actividad o uso (urbano, rural, minero, petrolero, residencial, comercial, industrial, etc.), prestando especial atención a los riesgos a los que puede estar sometida la población y los costos internalizados, es decir a la probabilidad de consecuencias perjudiciales o pérdidas esperadas (muertes, lesiones, propiedad, medios de subsistencia, interrupción de actividad económica o deterioro ambiente) ante una amenaza natural o antropogénica y las condiciones de vulnerabilidad frente al impacto.

<sup>10</sup> Muchos de estos factores de aptitud pueden cambiar su valoración conforme al análisis de factibilidad económica, social, tecnológica y económica o la compatibilidad e incompatibilidad de usos del suelo. Por ejemplo, con referencia a la aptitud agrícola las condiciones del suelo pierden importancia si existe incorporación de tecnología en el riego y uso de agroquímicos. En otros casos un lugar puede ser apto para diferentes usos del suelo que son incompatibles entre sí, por ejemplo, la actividad minera o petrolera y la existencia de reservas naturales o glaciares y ambientes periglaciares.

ATQ. JESUS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
Intendente  
Municipalidad de Gral. San Martín





Para la aptitud de uso urbano: topografía del terreno; peligros o amenazas naturales y antrópicas (ejemplo cercanía a fuentes contaminantes); vulnerabilidad hidrogeológica; profundidad de la freática; accesibilidad a redes energéticas, de agua y saneamiento y otras obras complementarias o nexos; la accesibilidad vial y a equipamientos sociales básicos.

Para la aptitud de parques o zonas industriales: peligros o amenazas naturales y antrópicas; vulnerabilidad hidrogeológica; accesibilidad a redes energéticas u otras obras complementarias o nexos; accesibilidad vial, a las materias primas o mercados o áreas de consumo, cercanía a centros poblados, según el tipo de actividad industrial y tecnología incorporada.

Para la aptitud para el uso agrícola: factores climáticos (límites de humedad y temperatura); topografía del terreno; disponibilidad y calidad del recurso hídrico y del suelo; perfil, textura y composición del suelo; peligros o amenazas naturales o antrópicas (contaminación aire, agua o suelo); accesibilidad a redes de energía, red vial, industria, mercados o áreas de consumo.

Para la aptitud de uso ganadero: existencia y calidad del agua y pastizales o cercanía a zonas proveedoras de alimento para el ganado, características topográficas del terreno; accesibilidad a caminos y redes de infraestructuras energética.

Para la aptitud de uso minero: "favorabilidad geológica" (es decir existencia de rocas de diferentes edades), vulnerabilidad hidrogeológica, accesibilidad a redes energéticas u otras obras complementarias, incompatibilidades de usos (zonas de reservorios de agua, singularidad paisajística, fragilidad del sistema por contaminación del recurso hídrico).

Para la aptitud de uso petrolero: existencia de yacimientos de gas y/o de petróleo, incompatibilidades de usos (zonas de reservorios de agua, singularidad paisajística, fragilidad del sistema por contaminación del recurso hídrico).

La autoridad municipal contará con un *período no mayor a 12 (doce) meses a partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial para poder definir el procedimiento de evaluación de la aptitud del suelo* conforme a la naturaleza y requerimiento de cada actividad o uso. La finalidad es su incorporación al Código de Gestión Territorial Municipal como etapa a cumplir para poder zonificar el territorio municipal e implementar acciones de remediación en aquellos lugares con menor aptitud en los que existan asentamientos humanos o afecten a la producción y determinar los espacios posibles de ocupar para habitar o desarrollar actividades económicas y aquellos en los que no debe haber intervención.

### **Artículo 33: Criterios para evaluar la capacidad de carga**

Estos criterios no siempre han estado presente en las zonificaciones municipales y han generado conflictos por el uso del suelo, motivos por los cuáles se considera necesaria su determinación para poder decidir opciones de instalación para cada actividad.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



La capacidad de carga es el nivel máximo de utilización del suelo que puede hacerse sin alterar de forma significativa sus condiciones (art. 30 del Reglamento del PPOT)<sup>11</sup>.

Las medidas importantes para una población (habitantes, ganado, tipo de cultivo, etc.) son: el tamaño poblacional o número de individuos y la densidad poblacional o número de individuos por unidad de área o volumen.

Número de individuos/unidad del área medida en hectáreas o km<sup>2</sup>= densidad

Además de saber el número y la densidad de individuos en un área, también es importante conocer su distribución<sup>12</sup>.

A los fines del Ordenamiento Territorial los indicadores importantes de obtener son, entre otros:

- producción agrícola /ha
- cantidad de ganado/ha
- cantidad de habitantes/ m<sup>2</sup> (el lote base es 200m<sup>2</sup> para familia tipo)
- cantidad de habitantes/ capacidad de la infraestructura (cloacas, agua, energía eléctrica)

La autoridad municipal contará con un período no mayor a 12 (doce) meses a partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial para poder definir el procedimiento de evaluación de la capacidad de carga poblacional y habitacional a fin de incorporarlo en el Código de Ordenamiento Territorial Municipal como etapa a cumplir para poder zonificar el territorio municipal e implementar acciones de remediación o planificar el desarrollo de proyectos de inversión.

#### **Artículo 34: Criterios para planificar y zonificar los usos del suelo**

La zonificación es un instrumento de regulación y control de los usos del suelo de competencia municipal. Su propósito es ordenar los usos del suelo, evitar conflictos por incompatibilidades y planificar el desarrollo de nuevos usos en función de las acciones y programas y proyectos provinciales y municipales previstos en el PPOT y PMOT.

Regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo, según se localice en las áreas y subáreas delimitadas y clasificadas siguiendo las pautas establecidas en este reglamento y

<sup>11</sup> Es el máximo número de individuos que un área puede sostener, sin degradar los recursos naturales o culturales. Si bien este concepto ha sido utilizado en la Ecología y más utilizado en la producción agropecuarias para expresar el límite ambiental, la capacidad de carga de un sistema social específica el valor máximo que ese sistema puede sostener (Daily y Ehrlich 1992). Es decir que a escala del hábitat urbano permite evaluar la relación entre la cantidad de personas que puede soportar un suelo o la prestación de un servicio sin alterar el equilibrio del sistema.

<sup>12</sup> Los patrones de dispersión, o patrones de distribución de las especies, se refieren a cómo se distribuyen los individuos de una población, en el espacio y en un momento determinado. Estos patrones de dispersión pueden ser: uniforme, aleatorio y agrupado y pueden ser calculados mediante procedimientos estadísticos.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEN  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



debe estar asociada a instrumentos que inciden en las operaciones de mercado de tierra.

Los criterios y aspectos a tener en cuenta para planificar y zonificar los usos del suelo son:

*Criterios generales para la zonificación de todas las áreas delimitadas:*

Tener en cuenta la parcelación y regularización dominial de predios, indicando las dimensiones lineales y superficiales mínimas que deberán respetar los titulares de dominio de un inmueble.

Adecuar en las instrucciones de loteo, las tipologías y dimensiones, los fraccionamientos sucesivos, condominio u otra figura, conforme a los procedimientos uniformes establecidos en el PPOT.

Aplicar la clasificación de usos del suelo adoptada.

Incorporar el resultado de la evaluación de la aptitud del suelo según uso y de la capacidad de carga poblacional y habitacional para definir acciones que permitirán realizar intervenciones a corto, mediano o largo plazo u orientar la expansión o retracción de los diferentes usos del suelo.

Establecer los Coeficientes de Densidad de la población (C.D.P.), intensidad de la edificación (Factor de Ocupación Total F.O.T.), el porcentaje de ocupación del suelo (Factor de Ocupación del Suelo F.O.S.) que se deberán respetar.

Ajustar los Códigos de Edificación vigentes en su jurisdicción, conforme a la presente normativa.

Identificar subáreas que por acción de multiamenazas puedan considerarse de peligro comprobado para asentamientos humanos por amenazas naturales o antrópicas como puede ser la contaminación.

Definir en cada loteo el tipo de equipamiento social, el espacio verde y las obras de infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento que deberá ejecutar el Estado y/o desarrolladores inmobiliarios.

Delimitar los tipos de uso expresamente prohibidos, restringidos y/o permitidos, en función de la aptitud natural y capacidad de carga poblacional y habitacional.

Considerar los inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria para asentamientos clandestinos o marginales de acuerdo con las condiciones que reúne el hábitat, su aptitud para la localización y los índices máximos de ocupación según capacidad de carga poblacional y habitacional y usos admitidos.

Definir nuevas áreas de expansión de servicios.

Identificar áreas de localización para los grandes equipamientos en función de la red de conectividad propuesta en el PPOT y en forma conjunta con el ejecutivo provincial.

Establecer los mecanismos que garanticen la creación y preservación de los espacios públicos para promover la integración social.

Revisar los criterios para la definición del espacio verde en conjuntos residenciales. Para ello, se deberá analizar la normativa vigente (Ley N°4341 y Ley N°4886) e indicadores nacionales e internacionales, a fin de definir la base de cálculo del espacio verde obligatorio por habitante y su disposición dentro del loteo.

Establecer mecanismos para la preservación del arbolado público en centros urbanos y centros de servicios rurales.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretaría de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Genl. San Martín

R. ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Genl. San Martín



Definir pautas de localización de equipamientos e infraestructuras de mayor complejidad para complementar y optimizar los recursos en nodos cercanos.

Determinar el alcance y la estructura de la red del servicio del transporte público de pasajeros en coordinación y acuerdo con la autoridad provincial responsable

Determinar tipos, alcance y zonas de influencia de los macroproyectos urbanos, para minimizar sus impactos negativos; como también proyectos de recuperación y puesta en valor de bienes patrimoniales y culturales.

Respetar los lineamientos para la localización y habilitación de conjuntos inmobiliarios y cementerios privados establecidos en el PPOT (Ley N°8999 inciso 5.2.3)

Respetar los lineamientos para la localización y habilitación de proyectos habitacionales con financiamiento estatal (Ley N°8999 inciso 5.2.4.)

Considerar la seguridad de las personas y sus actividades, no permitiendo la instalación de asentamientos, o emprendimientos en lugares vulnerables a la peligrosidad ambiental, riesgos naturales u otros.

*Criterios para áreas urbanas y de interface urbano-rural:*

Alentar y promover la densificación y consolidación de las zonas urbanas que ofrezcan posibilidades de desarrollo sustentable, previo estudio de la aptitud natural, la capacidad de carga poblacional y habitacional en relación con la provisión de la infraestructura y servicios básicos.

Identificar las áreas más degradadas para recuperarlas, aprovechando los vacíos urbanos con infraestructura instalada y evitando la dispersión de barrios.

Definir los radios o límites urbanos de las distintas localidades o asentamientos urbanos.

Procurar el mantenimiento, recuperación y puesta en valor de los centros históricos y culturales departamentales.

Prever áreas de factibilidad de servicios, así como áreas prioritarias de expansión habitacional y para usos comunitarios.

Incorporar y apropiar espacios públicos transformándolos en espacios verdes de recreación y/ o de preservación ambiental.

Identificar la estructura del drenaje urbano conjuntamente con la Dirección de Hidráulica Provincial con el objeto de minimizar los riesgos; como también la de las colectoras cloacales y el abastecimiento poblacional.

*Criterios para áreas rurales de tierras irrigadas y no irrigadas y de interface urbano-rural:*

Definir un entramado, donde el suelo rural se diseñe con la misma precisión que el urbano.

Respetar las líneas de acción para áreas de interfaces y rurales establecidos por la SAyOT de acuerdo a lo previsto en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por Ley N°8999 (inciso 5.2.1.2. Criterios para la delimitación del territorio).

Establecer un límite a la expansión urbana mediante la generación o consolidación de un "cinturón verde" o un sistema de "cuñas verdes" que penetran en la ciudad, es decir una estructura en la que los diferentes elementos

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



(equipamientos, barrios, redes viales, espacios verdes, usos agrícolas) posibilite seguir una lógica de organización<sup>13</sup>.

Las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, la que será calculada por una Comisión Técnica según criterios establecidos en el PPOT. (Ver Unidad Económica Mínima).

Orientar y garantizar el desarrollo de áreas no irrigadas y de zonas productivas bajo riego de acuerdo con las aptitudes y factibilidad de uso del territorio y a las expectativas y necesidades de la población propiciando un uso racional y sustentable de los recursos.

Establecer mecanismos que garanticen la preservación del ambiente rural con medidas de prevención o mitigación que reduzcan el impacto ambiental generado por aplicación de tecnologías no apropiadas o de infraestructuras que afecten negativamente su funcionamiento y el paisaje rural.

No autorizar cambios de usos del suelo salvo dictamen vinculante de la APOT a fin de garantizar la sustentabilidad del uso productivo de la tierra y la infraestructura rural existente.

Focalizar y priorizar inversiones públicas que contribuyan a la cohesión social y territorial del municipio y al mejoramiento de las capacidades institucionales en las áreas agropecuarias más vulnerables.

Fomentar mediante incentivos la productividad y competitividad privada o empresarial agropecuaria para proteger y consolidar usos eficientes y se puedan transformar o reconvertir los ineficientes.

Garantizar la seguridad alimentaria y contribuir a la solución de la problemática asociada a la pobreza y marginación social del campo.

Establecer categorías de protección en áreas de conservación y protección ambiental, de recursos de aguas y de control de procesos erosivos; en áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales; en áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.

Delimitar áreas de fragilidad ambiental y los espacios que prestan servicios ecosistémicos o ambientales.

Considerar en la categoría de desarrollo restringido a los suelos urbanos, en zonas de interfaz urbano-rural y centros de servicios rurales, no admitiendo actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Prever la viabilidad de acceso al agua subterránea a los fines de potenciar nodos estructurantes y polos de desarrollo en tierras no irrigadas.

#### *Criterios para áreas naturales:*

<sup>13</sup> En Ámsterdam, se ha planteado un espacio de interfaz urbano-rural (i-ur) entramado, sustentado en la trama viaria y con diseño extremo del espacio urbano y rural. En Londres se ha definido con un "cinturón verde", que ha actuado como medida de contención urbana y que, pese a que no puede ocuparse con ciudad, admite en su interior una mixtura de pueblos, usos agrícolas y ocio, en Copenhague el espacio de i-ur ha estado definido por "cuñas verdes" que penetran en la ciudad. (Patricia López-Gayburu. "Miradas innovadoras sobre la interfaz urbano-rural: el plan de Extensión de Ámsterdam, los planes del Condado de Londres y del Gran Londres, y el plan Dedos de Copenhague", en EURE, vol. 43, N° 128, p. 20.)

Arq. JESÚS DA PRA  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gen. San Martín

DR. RAFAEL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gen. San Martín



Los criterios de zonificación y planificación de las áreas naturales o especiales serán determinados en cada uno de los Planes de Ordenamiento Territorial de UIT, adaptados a cada caso y particularidades. Estos serán puestos en conocimiento de la comunidad en las correspondientes Audiencias Públicas y aprobadas por Concejo Deliberante

Ni los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial, ni los Planes de Ordenamiento Territorial de UIT, ni los Códigos de Ordenamiento Territorial Municipal que de los planes se deriven, podrán ser exceptuados por decisiones de alcance individual y deberán prever la coordinación de los plazos de su cumplimiento con el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y los planes interjurisdiccionales.

#### **Capítulo IV: Instrumentos de Gestión Territorial**

##### **Artículo 35: Sistema de Gestión Integrada y Concertada del Territorio de San Martín**

Como parte del producto esperado del PMOTSM, se debe diseñar un Sistema de Gestión Territorial de carácter a la vez técnico y participativo, que permita atender la resolución de todos los casos que impliquen cambios o riesgos en el territorio. Esto implica tanto las decisiones públicas como los proyectos y acciones privadas.

Para ello se deberá establecer un procedimiento técnico y administrativo municipal que respete y complemente los instrumentos e instituciones hoy vigentes en la provincia. Deberá ser participativo, apuntando a la integración de los actores de la comunidad y a la consecuente concertación de las decisiones.

El procedimiento a elaborar deberá contemplar la participación activa de los entornos técnicos en Ordenamiento Territorial del municipio en la elaboración de una Declaración de Impacto Municipal para cada proyecto público o privado evaluado. Para ello, previamente, deberá analizar y evaluar como instrumento fundamental la Evaluación de Impacto Territorial de Proyectos (EITP), en un todo de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 5961, Decreto Reglamentario N° 2109/94 y Art. 33 y 34 de Ley 8051. Para los casos en que el grupo social beneficiario del proyecto propuesto y/o proponente, no pueda afrontar el costo de los informes técnicos (tales como estudio de suelos, aviso de proyecto, factibilidades de redes, etc.); y siendo que la atención de estos grupos vulnerables es prioritaria, se deberá incluir en el procedimiento de EITP mecanismos a fin de dar cumplimiento a las disposiciones enunciadas anteriormente.

En el caso de cambio de usos del suelo productivos a usos urbanos, se deberá contar, con la aprobación del Departamento General de Irrigación, la Dirección de

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Cnel. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
Intendente  
Municipalidad de Cnel. San Martín



Catastro y el Consejo de Loteos<sup>14</sup>, previo dictamen vinculante de la APOT a fin de garantizar la sustentabilidad del uso productivo de la tierra y la infraestructura rural existente.

**Artículo 36. Evaluación de Impacto Territorial de Proyectos (EITP).**

La EITP es un instrumento complementario de las evaluaciones previstas en la legislación vigente y en particular de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) prevista en la Ley N° 5961.

Su objetivo será valorar "ex antes" la incidencia territorial de los proyectos públicos y privados de acuerdo a su magnitud.

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Martín deberá establecer las pautas procedimentales para llevarla a cabo.

**Artículo 37. Vinculación de la Zonificación de usos del suelo con instrumentos económicos de competencia provincial y municipal<sup>15</sup>.**

La zonificación municipal, para poder regular y controlar los usos del suelo debe estar asociada a instrumentos económicos que inciden en las operaciones de mercado de tierra<sup>16</sup>.

Respecto del *impuesto inmobiliario*<sup>17</sup>, el municipio deberá compatibilizar y vincular la cartografía de parcelación y regularización dominial de predios y la

<sup>14</sup> El Consejo de Loteos de la Provincia y la Dirección Provincial de Catastro son los responsables de respetar y hacer respetar los Planes de Ordenamiento, en cuanto a visación y aprobación de parcelamientos, loteos o fraccionamientos (art.69 Ley N°8051)

<sup>15</sup> El PPOT en el inciso 5.3 incluye 5 tipos de instrumentos económicos: impuesto inmobiliario (inciso 5.3.1), unidad económica mínima rural sustentable (inciso 5.3.2), plusvalía (5.3.3), pago por servicios ambientales (5.3.4) y regímenes de promoción (5.3.5), los que conforman un sistema de incentivos para hacer efectivo el ordenamiento territorial.

La mayoría de ellos son de competencia provincial y la Autoridad de Aplicación, es decir la APOT, debe coordinar con el Ministerio de Hacienda y Finanzas la adecuación de los instrumentos fiscales para poder corregir las distorsiones generadas por la especulación inmobiliaria, para internalizar las externalidades, recuperar la plusvalía, como también para promover la inversión y la eficiencia en las actividades productivas, generando un mayor equilibrio y equidad en el territorio provincial, alentando el desarrollo sustentable. (art.54, Ley N°8051)

<sup>16</sup> La autoridad Municipal debe presentar propuestas de modificaciones dentro del proyecto anual de Ley Impositiva o Tributaria, debido a las variaciones que la aplicación del PMOT pueda ocasionar en los valores de la tierra libre de mejoras y en la afectación de inmuebles que impliquen restricciones al dominio. (art.55 y 59, Ley N°8051). Esto exige una coordinación de acciones entre la APOT, el Ministerio de Hacienda y Finanzas y el municipio en lo relativo a la actualización y ajuste de los instrumentos mencionados.

<sup>17</sup> Se calcula según el Avalúo fiscal, que es la tasación no comercial que el fisco realiza sobre un predio o bien raíz, con el fin de valorizarlos y aplicarles una contribución o impuesto territorial. En

Arq. JESUS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



base de datos catastral municipal con la de la Dirección Provincial de Catastro, con la finalidad de que esta incorpore dentro de la cartografía oficial provincial, la delimitación, clasificación de usos del suelo y zonificación determinada en el Código de Ordenamiento Territorial Municipal<sup>18</sup>, tal como lo establece el POT aprobado por la Ley N°8999.

*El plazo máximo para concretar la vinculación de la zonificación municipal con la base catastral es de dos años a partir de la aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de General San Martín<sup>19</sup>.*

Con la finalidad de que la Provincia proceda a la definición de la *unidad económica mínima rural sustentable asociada al pago por servicios ambientales*<sup>20</sup>, la zonificación deberá identificar aquellas subáreas que prestan servicios ambientales y aquellas en las que el proceso de subdivisión atenta contra de la sustentabilidad de la explotación agropecuaria.

De acuerdo con lo establecido en el PPOT, el municipio puede captar plusvalías, por lo que el *Plan Municipal de Ordenamiento Territorial* debe establecer las formas jurídico - administrativas más convenientes para hacerlo acorde con la zonificación que se defina y respetando sus determinaciones en cuanto a condiciones de la ocupación, uso y subdivisión del suelo.

---

dicha valorización un componente esencial debe ser la localización del predio y el área y subárea en el que está inserto de acuerdo con la zonificación de usos del suelo. El avalúo fiscal es inferior al avalúo comercial pero ambos deben ser compatibles porque si no se producen inequidades. El Código Fiscal de la Provincia, deberá incluir los contenidos de los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel en especial la recuperación de las plusvalías por parte del Estado Provincial y los Municipios (art.55, Ley N°8051).

<sup>18</sup> La cartografía de parcelación y regularización dominial de predios vinculada a la base de datos catastral municipal y el mapa de zonificación de usos del suelo deben formar parte del Sistema de Información Territorial de San Martín (SITESM).

<sup>19</sup> La concreción de esta tarea contribuirá a ordenar y planificar los usos del suelo y a mediano plazo, a establecer valores diferenciados del impuesto inmobiliario de acuerdo con la zonificación municipal para alentar o desalentar inversiones en el territorio. Si esto se consigue, el gobierno provincial logrará mayor equidad en el pago del impuesto inmobiliario y en consecuencia, mayor recaudación fiscal, mientras que el municipio podrá establecer tasas diferenciales por la prestación y el mantenimiento de los servicios públicos que presta en forma más eficiente.

<sup>20</sup> Son dos instrumentos que pueden contribuir a evitar el proceso de subdivisión y la desaparición de pequeñas explotaciones agropecuarias en las áreas de interface urbano-rural. Si bien ambos instrumentos son de competencia provincial, la cartografía asociada a la base de datos catastral municipal y el mapa de zonificación son la base para poder definirla. Conforme a lo mencionado, el municipio deberá identificar en su zonificación aquellas subáreas que prestan servicios ambientales y aquellas en las que el proceso de subdivisión atenta contra de la sustentabilidad de la explotación agropecuaria para poder elevar al Ejecutivo Provincial la aplicación de ambos instrumentos.

Cabe aclarar que el art. 69 de la Ley N°8051 establece que a partir de la aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial y hasta tanto se apruebe una nueva normativa de loteos y fraccionamiento (Ley N°4341) regirán los parámetros que fijen los planes, en cuanto a las unidades mínimas urbana, rural de tierras irrigadas y de zonas no irrigadas, por lo que la determinación de la *unidad económica mínima urbana y rural sustentable es prioritaria.*

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. PAUL ANTONIO BUFEIL  
INDEPENDIENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín





La zonificación contenida en el *Plan de Ordenamiento Territorial de Gral. San Martín* debe vincularse con instrumentos de promoción<sup>21</sup> municipal y provincial en cuanto dicha zonificación es el instrumento de regulación y control municipal de los usos del suelo y además expresar los cambios y propuestas para alcanzar el modelo de organización territorial deseado.

*El plazo máximo de tiempo para la elaboración del procedimiento de coordinación y correcta aplicación de estos instrumentos es de un año a partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.*<sup>22</sup>.

### **Artículo 38. Código de Ordenamiento territorial**

Se entiende al Código de Ordenamiento Territorial Municipal (COTM) como el conjunto de normas referidas a la zonificación con el fin de ordenar y regular los usos del suelo del territorio municipal, una vez cumplidas las etapas previstas en los art. 31, 32, 33, 34, 35, 36,37, 38, 39 y 40 del presente reglamento.

El Código de Ordenamiento Territorial deberá contemplar la siguiente estructura:

#### **I. Disposiciones preliminares**

Objeto y ámbito de aplicación.

Definiciones.

#### **II. Disposiciones generales**

Las establecidas en el inciso 5.2.2. Zonificación a escala municipal del PPOT y las previstas en la Ley N°8051 art. 14 y 15.

Las establecidas en el Reglamento para la elaboración y aprobación del PMOT

#### **III Disposiciones especiales**

Zonificación departamental en áreas y subáreas según criterios definidos en el presente reglamento y el modelo de ocupación del suelo definido en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

Zonificación de centros urbanos y centros de servicios rurales en áreas y subáreas según criterios definidos en el presente reglamento y el modelo de ocupación del suelo definido en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

Normas técnicas que surgen de la zonificación departamental centros urbanos y centros de servicios rurales para planificar y zonificar los usos del suelo.

<sup>21</sup> En cuanto a *instrumentos de promoción*, se refiere a un grupo de herramientas económicas destinadas a promover la inversión y la eficiencia de las actividades productivas, generando un mayor equilibrio territorial. Además de estos instrumentos, de acuerdo con lo establecido en el art.55 de la Ley N°8051, las alícuotas del Impuesto a los Ingresos Brutos<sup>21</sup> que fija el Código Fiscal de la Provincia, deben estar vinculadas al PMOT por ser una de las formas de captar recursos y direccionar la inversión en el territorio.

<sup>22</sup> *Dicha actividad deberá ser ejecutada en forma conjunta entre la APOT, el Ministerio de Hacienda y Finanzas y los municipios.*

Arq. JESUS DA PRA  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAFAEL ANTONIO ROZEL  
Intendente  
Municipalidad de Gral. San Martín



Mapa de parcelación y regularización dominial de predios, indicando dimensiones lineales y superficiales mínimas que deberán respetar los titulares de dominio de un inmueble.

Coefficientes de Densidad de la población (C.D.P.), intensidad de la edificación (Factor de Ocupación Total F.O.T.), el porcentaje de ocupación del suelo (Factor de Ocupación del Suelo F.O.S.) que se deberán respetar en cada una de las áreas delimitadas.

Códigos de Urbanización y Edificación actualizados conforme a la normativa del PPOT y PMOT.

Modalidad de articulación de la zonificación con instrumentos económicos previstos en la Ley N°8051 y la Ley °8999.

#### IV. Disposiciones orgánicas y procedimentales

Órgano de aplicación y procedimientos y tramitaciones respecto de todo lo normado.

Definición de instrumentos de coordinación intramunicipal y con organismos provinciales, nacionales y otros municipios, especialmente con los colindantes para homogeneizar criterios de zonificación a través de convenios interjurisdiccionales.

Complementación y articulación con instrumentos de gestión y control

#### V. Disposiciones punitivas

Infracciones relativas a las normas establecidas y las sanciones correspondientes.

#### VI. Disposiciones complementarias

Normas (ordenanzas) que quedan derogadas, normas transitorias, plazos, etc.

Normas que garantizan una efectiva aplicación del PMOT: Ley N° 8051, Ley N° 8999 y otras normativas vinculadas al Ordenamiento Territorial y que regulan el territorio a nivel Provincial<sup>23</sup>.

Este Código de Ordenamiento Territorial debe ser aprobado por el Concejo Deliberante dentro del plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la sanción del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

## Capítulo V: Aprobación, evaluación, seguimiento, control y revisión

<sup>23</sup> Ley General de Aguas N°1920; Ley N° 4341 de Loteos, sus modificatorias y complementarias; Ley N° 3766 de Ordenamiento Edificio, sus modificatorias y complementarias; Ley N° 4886 de Uso, Fraccionamiento y Ocupación del Suelo de la Zona Oeste del Gran Mendoza, sus modificatorias y complementarias; Ley 5804 y sus decretos reglamentarios 1077/1995 y 1939/96 de manejo del piedemonte; Ley 5961 de Preservación del medio ambiente y su decreto 2109/94 en función de Art. 33 y 34 de Ley 8051; Ley N° 4711 de Desarrollo de Planes de Colonización, sus modificatorias y complementarias; Ley N° 6086 Programa de Promoción y Arraigo de Puesteros en Tierras No irrigadas, sus modificatorias y complementarias; Ley Orgánica de Municipalidades N° 1.079 y demás normativa legal que se estime conveniente.

Arq. JESÚS DA PRA  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAFAEL ANTONIO RUFEN  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



### **Artículo 39. Aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial**

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial elaborado por el ejecutivo municipal será sometido a audiencia pública y a la opinión obligatoria de la APOT, antes de ser enviado para su aprobación al Concejo deliberante.

La APOT deberá emitir dictamen fundado en el plazo de 30 días hábiles desde su presentación, en caso de no hacerlo se considerará aprobado.

Dentro del plazo de 20 días hábiles de haber emitido dictamen la APOT o desde el vencimiento del plazo que tenía para hacerlo, el ejecutivo municipal elevará el PMOT al Concejo deliberante para su aprobación.

### **Artículo 40. Ejecución y evaluación del PMOTSM. Instrumentos de gestión para la puesta en marcha, ejecución, seguimiento y control del PMOT.**

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial deberá contener los programas, proyectos y acciones sino también las pautas, plazos y condiciones según las cuales los distintos sujetos del ordenamiento territorial serán responsables de ejecutarlos e implementarlos; las pautas según las cuales se efectuará el seguimiento anual de estas obligaciones y el procedimiento según el cual informara al Concejo deliberante y a la APOT el estado de ejecución del mismo, de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.

Para ello el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial deberá incorporar y aplicar los instrumentos de gestión previstos en el PPOT y en la Ley N°8051 para la puesta en marcha, ejecución, seguimiento y control de las acciones de usos y ocupación del territorio municipal, teniendo en cuenta las relaciones municipio-provincia-nación y entre los distintos usos del suelo público-privado. Los instrumentos de gestión a aplicar son:

Para la puesta en marcha y ejecución del PMOTSM:

- La asignación de recursos económicos del presupuesto provincial, municipal y del fondo de afectación específica.
- Diseño de programas, proyectos y acciones.
- El Plan de Acción Anual por resultados en materia de Ordenamiento Territorial
- La creación del Sistema de Información Territorial de San Martín.

Para el seguimiento y control:

- El diagnóstico territorial
- Las Auditorías Internas
- Las Auditorías Externas de Impacto Territorial,
- La Evaluación Impacto Ambiental-Territorial,
- La Evaluación de Impacto Territorial

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUSSEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de Gral. San Martín



Para poder gestionar y administrar el PMOTSM, deberá haber un área específica de Ordenamiento Territorial dentro de la estructura municipal que debe ser definida en la etapa preliminar.

**Artículo 41. Plan de Acción Anual por resultados en materia de Ordenamiento Territorial**

El Plan de acción por resultados es un instrumento técnico para la ejecución, seguimiento y medición del alcance de los objetivos y metas, del avance de la puesta en marcha de programas y proyectos y la aplicación de acciones e instrumentos propuestos en el PMOTSM.

El propósito es monitorear, evaluar y controlar anualmente las acciones de gobierno y asegurar su cumplimiento. A través de él se definirá un cronograma de acción coordinada y concertada a nivel intramunicipal y entre el municipio, la APOT y organismos del ejecutivo provincial. Su seguimiento será anual y se hará a través de un sistema de indicadores de medición mínima municipal.

**Artículo 42. Sistema de Información Territorial de Gral. San Martín (SITESM).**

El ejecutivo municipal, creará un Sistema de Información Territorial (SITESM) siguiendo las pautas establecidas en el art. 31 y art. 32 de la Ley N°8051 para el Sistema de Información Ambiental -Territorial (SIAT) provincial, el que está bajo la responsabilidad de la APOT.

El SITESM seguirá lineamientos generales de la APOT, como organismo responsable de la coordinación de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y del SIAT para formar una red interinstitucional de información ambiental y territorial, incluyendo al Sector Público, al Sector Científico y a organizaciones de la Sociedad Civil.

Este sistema será diseñado según criterios y pautas municipales para poder recopilar, procesar, organizar y difundir toda la información necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica y para la elaboración, ejecución, seguimiento y control del PMOT. Será de acceso público y gratuito.

En el SITESM se deberá prever el registro de la siguiente información:

- a) componentes y relaciones de los subsistemas físico-naturales, socioeconómicos y político-institucionales,
- b) resultados del análisis de aptitud natural para diferentes usos,
- c) aplicación de índices de capacidad de carga poblacional y habitacional,
- d) mapas de diagnóstico y modelos territoriales (actual, tendencial, deseado y realizable)
- e) resultados del relevamiento de usos del suelo,
- f) mapa de zonificación de usos del suelo,

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín

Dr. RAÚL ESTEBAN RUFEN  
Intendente  
Municipalidad de Gral. San Martín



- g) localización y datos relativos a la formulación, ejecución y financiación de programas y proyectos sectoriales y de ordenamiento territorial provinciales, nacionales y municipales
- h) todo tipo de información que ayude a la elaboración del Apto Técnico de Localización Municipal Integrado, al cumplimiento del código de Ordenamiento Territorial y dentro de él a la aplicación del FOST, FOT, código de urbanización y edificación, etc.

#### **Artículo 43. Diagnóstico territorial para el seguimiento y control del PMOT**

24

EL diagnóstico para la elaboración del PMOT deberá ser actualizado cada cuatro (4) años contados a partir de la aprobación del PMOT y hasta los 28 años de vigencia del mismo. Dicha actualización permitirá contar con la información de base para la realización de las Auditorías Externas de Impacto Territorial (AEIT), el monitoreo del PMOT por parte de la Agencia y el CPOT, la Consulta y Audiencia Pública y las Evaluaciones de Impacto Territorial (EIT).

#### **Artículo 44. Auditoría Interna (AI)<sup>25</sup>**

El PMOT debe contemplar como mecanismo de evaluación la Auditoría Interna para el seguimiento del PMOT. Este procedimiento debe permitir la evaluación de la aplicación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control, el funcionamiento del equipo de Ordenamiento Territorial como autoridad de aplicación, la efectividad del uso de los recursos económicos otorgados por el fondo de afectación específica y el grado de articulación intra e interinstitucional logrado.

La base para llevar a cabo el control de gestión será a través del "Plan de Acción Anual por Resultados en materia de Ordenamiento Territorial".

La primer AI se realizará a los dos (2) años desde la aprobación del PMOT. La duración de su ejecución no deberá superar un mes.

#### **Artículo 45. Auditoría Externa de Impacto Territorial (AEIT)**

El PMOTSM debe contemplar como mecanismo de evaluación la AEIT como procedimiento evaluativo a realizarse cada dos (2) años, la que tiene por finalidad<sup>26</sup> medir los efectos producidos por la instrumentación y ejecución del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial. Se elaborará por Universidades o

<sup>24</sup> Es un instrumento que permite interpretar la estructura y la dinámica del sistema territorial como también las transformaciones producidas en el sistema territorial desde la puesta en marcha del Plan, tal como se define en el punto 5.4.T.del PPOT.

<sup>25</sup> En concordancia con el inciso 5.4.1. del PPOT

<sup>26</sup> Según el Artículo 35 de la Ley N° 8.051

Arq. JESUS DA PRA  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de San Martín



Institutos de Investigación de acuerdo con lo establecido en el art. 35 de la Ley N° 8051 y el Art. 41 del Reglamento del PPOT.

La primer AEIT se realizará a los dos (2) años desde la aprobación del PMOTSM. La duración de su ejecución no deberá superar los seis (6) meses e incluye consulta pública en concordancia con lo dispuesto en el PPOT.

Debe mostrar principalmente el estado de cumplimiento del Plan. El resultado de dicha auditoria y las acciones correctivas propuestas deberán ser puestas en conocimiento del Concejo Deliberante y deberán contar con previa intervención y dictamen de la APOT.

#### **Artículo 46. Evaluación de Impacto Territorial (EIT)**

Es un procedimiento que tiene por finalidad efectuar una valoración de tipo "ex-post", por tanto, verifica y evalúa la incidencia espacial de las distintas acciones de desarrollo sobre el territorio municipal una vez implementado Plan Municipal de Ordenamiento Territorial a fin de ajustar las políticas, acciones, programas y proyectos para alcanzar el modelo deseado. Procedimiento que deberán elaborar las universidades o institutos de investigación, según lo establece el Art. 42 del Reglamento del PPOT.

*La primera EIT, se realizará a los doce años (12) de aprobado el PMOT y tiene el propósito de evaluar su ejecución y proceder, de ser necesario, a realizar ajustes tendientes a alcanzar el modelo territorial deseado. La duración de su ejecución no deberá superar 12 meses y se contemplan dos (2) años para su aprobación previa consulta pública.*

*La segunda EIT, pretende evaluar los resultados obtenidos con los ajustes realizados y conforme a ello decidir si se sigue o no con el PMOT y deberá realizarse a los doce años (12) de aprobada la primer EIT. La duración de su ejecución no deberá superar 12 meses y se contemplan dos (2) años para su aprobación previa audiencia pública.*

El procedimiento de revisión del PMOT abarca dos etapas de quince (15) años cada una y ambas EIT se harán a partir de la misma metodología y los resultados obtenidos de las actualizaciones de los diagnósticos, de las Auditorías Externas de Impacto Territorial, los informes de la Agencia y dictámenes del Concejo Deliberante; como también de la Consulta Pública y la Audiencia Pública. (debe ser coincidente con el esquema cronológico del procedimiento de revisión de del PPOT).

Las EIT serán puestas en conocimiento del Concejo Deliberante con previo dictamen de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, para su aprobación.

#### **Artículo 47. Difusión de Resultados**

Los informes de AEIT, EIT, EAE, como así también los dictámenes elaborados en consecuencia, se publicarán en el Sistema de Información Territorial de San Martín (SITESM) y en el SIAT provincial.

Arq. JESÚS DA PRÁ  
Secretaría de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de G. San Martín

Dr. RAÚL ANTONIO RUFEL  
INTENDENTE  
Municipalidad de G. San Martín



#### **Artículo 48. Instrumentos de complementación y coordinación.**

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial deberá aplicar los instrumentos que aseguren la complementación y la coordinación administrativa institucional intermunicipal y con la Provincia y la Nación en el marco de sus competencias. Los instrumentos previstos en el PPOT y la Ley N°8051, para la complementación y la coordinación con los municipios son:

- *Planes de acción anual por resultados en materia de Ordenamiento Territorial* instrumento de gestión para la puesta en marcha, ejecución, seguimiento y control del PMOT concordante con la planificación presupuestaria y con los controles externos.
- *Convenios interjurisdiccionales*, instrumentos que permiten lograr consistencia e integralidad de las políticas, en ámbitos de intervención intersectorial e intergubernamental y su finalidad es promover acciones de coordinación y fortalecimiento entre instituciones con personalidad jurídica, pertenecientes a distintas jurisdicciones, determinando en ellos, objetivos, funciones, responsabilidades a asumir por las partes intervinientes y formas amigables de resolución de conflictos. Los intereses comunes de distintas jurisdicciones del gobierno provincial y de distintos municipios deberán ser contenidos en programas conjuntos, coordinados mediante convenio, previa aprobación por parte de los Consejos Deliberantes correspondientes (art.25 Ley N°8051).
- *Mesa de Resolución de conflictos territoriales*, para evitar la judicialización de conflictos que puedan surgir a partir de la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial. La base es la negociación entre los actores intervinientes a través de un abordaje constructivo, permitiendo alcanzar en forma participativa, democrática, pacífica y colaborativa la solución al problema planteado.

Todos estos instrumentos deberán respetar las pautas según las cuales se efectuará el deslinde de competencias entre los distintos organismos y jurisdicciones, provinciales y municipales que surgen de la Ley N°8051. Los ejes de articulación para compartir, respaldar y armonizar las acciones previstas en el PPOT y los PMOTs; como también en los planes interjurisdiccionales son:

- La *unicidad de los criterios técnico- científicos*.
- La *definición y aplicación uniforme de los instrumentos* territoriales y económicos, los de gestión, coordinación y complementación.
- La *homogeneidad procedimental para la elaboración de reglamentos y planes* como así también en lo relativo a los procedimientos de gestión, coordinación, ejecución, seguimiento y control.



Arq. JESÚS DA PRA  
Secretario de Obras, Servicios  
Públicos y Medio Ambiente  
Municipalidad de Gral. San Martín



Dr. RAÚL ANTONIO BUPELL  
Intendente  
Municipio 24 de Gral. San Martín