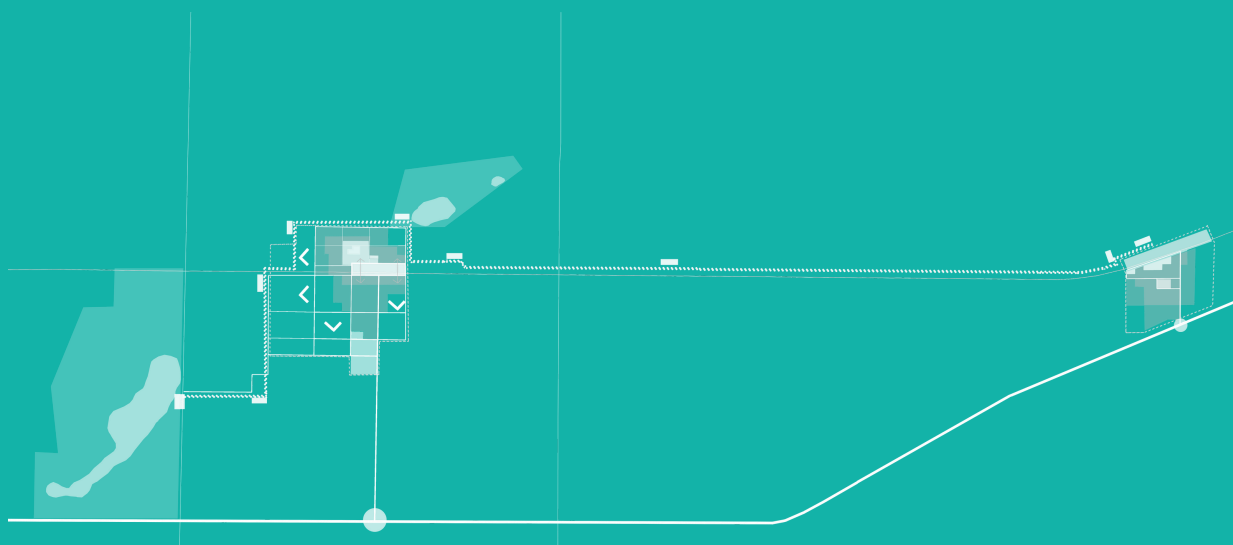


PLAN ESTRATÉGICO DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE URIBURU 2050



MUNICIPALIDAD
DE URIBURU 2024

GUIA DE INSTRUMENTACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

3

¿Qué es un plan?

Principios

Marco jurídico provincial

Un Plan sirve para ...

2. PLAN ESTRATÉGICO DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

13

Diagnóstico Integral Participativo

Estrategias Territoriales

3. PROGRAMAS E INSTRUMENTOS

19

Código de Ordenamiento Urbano

Catastro multipropósito

Banco de tierras

Tasas a baldíos o terrenos en desuso

*Fondo público de redistribución y desarrollo
equitativo*

Mesa Interinstituciones

Programa de Movilidad

4. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

29

Introducción

¿Cómo se usa?



INTRODUCCIÓN

¿QUÉ ES UN PLAN?

Un plan es una guía para la gestión local democrática del territorio, que tiene como objetivo promover un desarrollo sustentable y equitativo, orientado según el derecho a la ciudad y el territorio; cubriendo aspectos como el medio ambiente, la infraestructura, la vivienda, la cultura, lo social y las actividades económicas y productivas.



PRINCIPIOS

DERECHO A LA CIUDAD Y AL TERRITORIO

Es un derecho colectivo, que se manifiesta como un modo apropiado de vida en las localidades. Integra el derecho a la libertad; al hábitat y al habitar. Es el derecho a la obra y a la apropiación, participar de las decisiones y del reparto equitativo de cargas y beneficios..

GESTIÓN DEMOCRÁTICA DEL TERRITORIO

Se logra promoviendo la institucionalización de procesos locales de gestión, institucionalizando espacios de consulta, debate, poniendo a disposición pública la información y generando mecanismos de participación y consulta para la toma de decisiones.

FUNCIÓN SOCIAL DEL ORDENAMIENTO

La función social se garantiza cuando se respetan las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible y justo del territorio.

EQUIDAD DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se entiende como la utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo y de las infraestructuras.

LEY N° 1597

Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento

El artículo 36 de la Ley N° 1597 de la Provincia de La Pampa “Ley Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento” establece las facultades normativas, dentro de las cuales, en el inciso 6 se encuentra **“Adoptar un plan de urbanización que podrá imponer restricciones y límites al dominio, estableciendo las zonas residenciales e industriales; determinando las condiciones y requisitos para la construcción, conservación y mantenimiento de los edificios particulares y públicos, sus partes accesorias, sus demoliciones; y sobre baldíos.”**

LEY N° 3195 Ley Ambiental Provincial

En noviembre de 2019, la provincia de La Pampa sanciona la **Ley N° 3195: Ley Ambiental Provincial**, la cual determina una política ambiental provincial complementando los presupuestos mínimos establecidos por la Ley N° 25.675: Ley Nacional General de Ambiente, para la implementación del desarrollo sustentable y la preservación de la diversidad biológica en el territorio provincial.

La Ley Ambiental Provincial es de orden público y de cumplimiento obligatorio para los Municipios y Comisiones de Fomento. Entre sus múltiples instrumentos de política y gestión ambiental, se destaca el capítulo II de **Ordenamiento Ambiental del Territorio**. El cual tiene como objetivo principal el desarrollo de la planificación, lineamientos y estrategias para la preservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

UN PLAN PUEDE SER ÚTIL PARA ...

- ✓ Generar acuerdos sociales que promuevan la justicia social y ambiental.
- ✓ Promover y proponer lineamientos e instrumentos operativos actualizados que promuevan formas de manejo, uso y ocupación del suelo.
- ✓ Impulsar el desarrollo actual y futuro bajo una perspectiva sostenible e inclusiva.
- ✓ Atender a las particularidades de sus distintas áreas o ambientes, tendiendo al bien común de la comunidad.
- ✓ Para promover el cuidado y preservación de los recursos naturales de la localidad
- ✓ Para orientar el crecimiento de la ciudad, garantizando el acceso a los servicios y la vivienda
- ✓ Para fortalecer el carácter de centralidad regional de la localidad, promoviendo lazos de colaboración entre las localidades que mejoren la vida de la población de cada localidad.

Para la elaboración de un Plan Estratégico de Ordenamiento Ambiental y Territorial se consideran tres fases, una inicial de diagnóstico, una propositiva, y finalmente, una de definición del Plan

PLAN DE TRABAJO

FASE 1

APROXIMACIÓN Y RELEVAMIENTO:

Se relevan las condiciones generales de las dimensiones del territorio: las socio culturales, las físico ambientales, las político institucionales y las económico productivas.

FASE 2

DIAGNOSTICO Y PROBLEMATIZACIÓN:

Los datos relevados en aproximaciones sectoriales son puestos en relación. Se intercambian las perspectivas de los actores involucrados en espacios multiactorales, dando lugar a la identificación de problemas territoriales y sus relaciones, profundizando en un diagnostico integral participativo.

CONSENSOS Y ESTRATEGIAS:

Se desarrollan los acuerdos que permiten trazar las estrategias generales de ordenamiento territorial. Se trata entonces, de la elaboración de una propuesta de organización estratégica de la intervención a partir de la problematización construida en el Diagnóstico Integral.

FASE 2

PROGRAMAS Y PROYECTOS: Se intensifica el aporte de las proyecciones producidas por parte de los especialistas del equipo. Es el momento del desarrollo articulado de una versión integral de plan de ordenamiento territorial, que incorpore los planes y programas necesarios para su instrumentación. Nuevamente, esta propuesta es puesta en consideración de los actores clave que participan del proceso.

FASE 3

COMUNICACIÓN Y GESTIÓN: Se elaboran los instrumentos y los modelos de gestión que posibiliten avanzar en las estrategias propuestas. Se desarrolla con mayor precisión los proyectos y las acciones particulares necesarias, es decir el conjunto de instrumentos urbanos que complementan las definiciones estratégicas y tácticas del Plan Estratégico de Ordenamiento Ambiental y Territorial. Incorporando en cada una de ellas a los actores que participaron del proceso, desde su comunicación hasta su puesta en marcha. Favorecer la institucionalización de las acciones que promueve el plan.



PLAN ESTRATÉGICO DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

DIAGNÓSTICO INTEGRAL PARTICIPATIVO



FÍSICO AMBIENTAL

Sistema paisajístico y natural cercano a la capital provincial

- Sistema de equipamientos verdes y naturales por potenciar y proteger
- Mejora en la GIRSU de unidades productivas
- Conformación de un sistema de localidades



ECONÓMICA PRODUCTIVA

Promoción en desarrollo del turismo natural/ambiental

- Fuerte presencia de la obra pública
- Economía local en proceso de consolidación
- Desarrollo turístico por potenciar



SOCIO CULTURAL

Arraigo cultural e histórico

- Relación histórica con La Gloria a partir del paisaje
- Arraigo y valoración por la vida tranquila y la cercanía
- Avance en perspectiva de accesibilidad e inclusión
- Puesta en valor de la memoria vinculada al patrimonio local y a los pueblos originarios



POLÍTICO INSTITUCIONAL

Gestión pública estatal promotora de la transformación local

- Apoyo en las normativas provinciales para la protección de los recursos naturales
- Necesidad de contar con sus propias regulaciones
- Fuerte presencia del Estado que acompaña el crecimiento urbano

ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Para que estos procesos de transformación se pongan en debate y alcancen un consenso sobre las estrategias, instrumentos y proyectos que deben ser parte de agenda de trabajo del Plan, se plantea una estrategia general y dos estrategias territoriales:

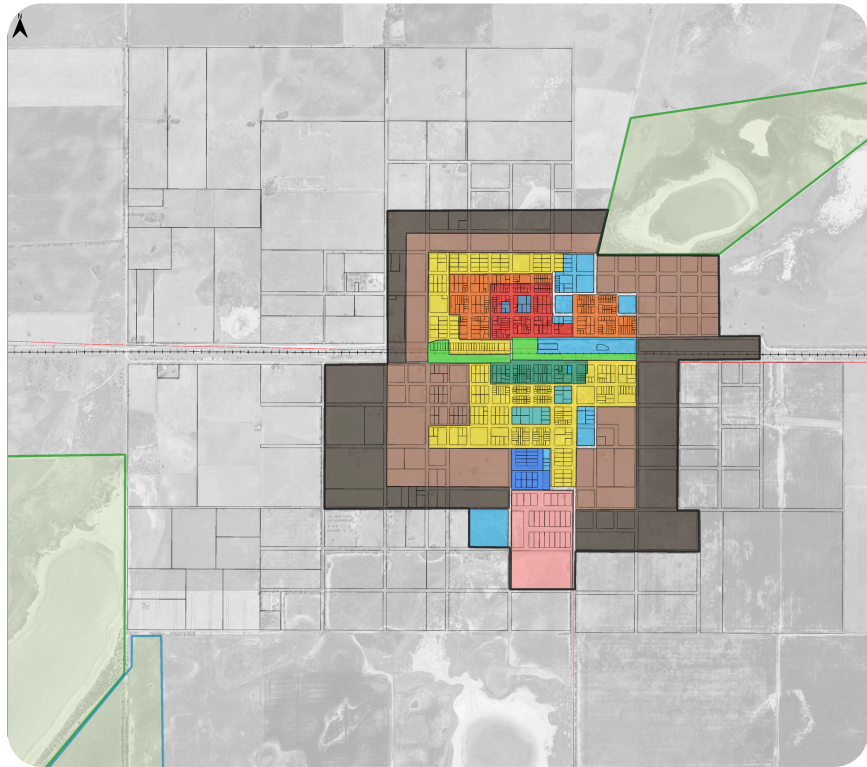
Estrategia de ordenamiento y gestión democrática, sustentable e integrada del territorio de Uriburu y La Gloria; que permita la organización de las actividades y el fortalecimiento del carácter ambiental y turístico de la localidad y sus paisajes, como aporte también al desarrollo regional.

- Estrategia de organización espacial de las actividades productivas y residenciales, que tenga en cuenta la preservación del ambiente y los recursos naturales.
- Fortalecimiento de red de localidades, posicionando a Uriburu y La Gloria como centralidades turísticas ambientales.



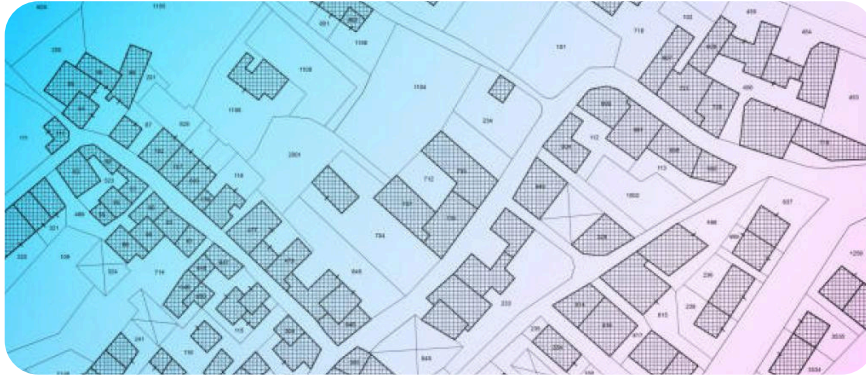
PROGRAMAS E INSTRUMENTOS

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO



¿QUÉ ES? Es un instrumento legal que comprende las normas de ordenamiento territorial del municipio. Allí se definen las características de las zonas en tanto los usos permitidos y los prohibidos, así como también los indicadores de ocupación de suelo y capacidad constrictiva de cada lote. Este instrumento promueve a través de acuerdos de uso y ocupación la función social del ordenamiento territorial.

CATASTRO MULTIPROPÓSITO



¿QUÉ ES?

Es el inventario o censo de los elementos urbanos relevantes de la localidad.

Permite que la municipalidad tenga conocimiento sobre la situación urbana. Esto resulta fundamental para la formulación e implementación de políticas públicas.

BANCO DE TIERRAS



¿QUÉ ES? Un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirven para regularizar, constituir reservas de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral.

Se conforma mediante adquisición directa, expropiación, donaciones, convenios, vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio, acciones judiciales por abandono, prescripción adquisitiva de dominio, transferencia de tierras nacionales y provinciales.

TASAS A BALDÍOS O TERRENOS EN DESUSO



¿QUÉ SON? Tasas que se cobran sobre lotes y edificaciones, como modo de favorecer el acceso al suelo urbano.

Atiende las razones diversas de la NO edificación y promueve su construcción aportando a que suceda, y gravando su retención especulativa.

FONDO PÚBLICO DE REDISTRIBUCIÓN Y DESARROLLO EQUITATIVO



¿QUÉ ES? Un fondo público que se constituye a partir de la recuperación de un porcentaje del beneficio que genera una política pública, como por ejemplo, un cambio de normativa.

Promueve así la redistribución de la riqueza que se genera en la localidad.

Se utiliza en la ejecución de infraestructura y equipamiento urbano prioritario para la localidad.

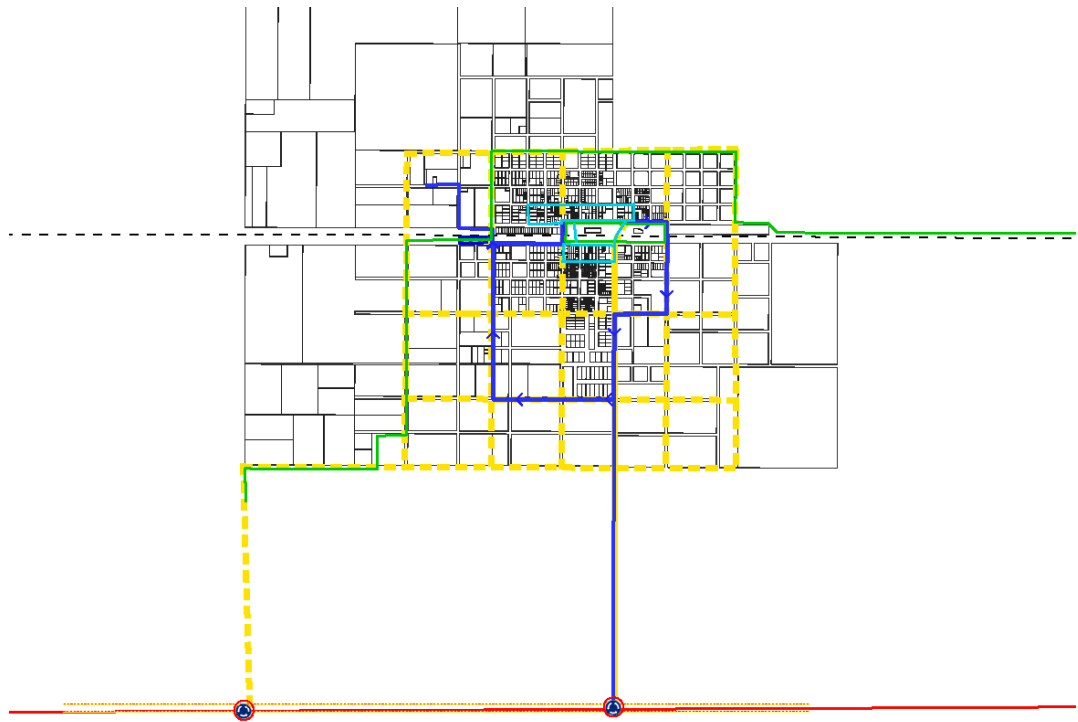
MESA INTERINSTITUCIONES



¿QUÉ SON? Ámbitos de participación de diversos actores que permitan construir consensos y mediante ellos generar propuestas para las políticas urbanas

Su implementación busca atenuar la dificultad para generar acciones colectivas que permitan resolver problemas demandando a otros actores, y generar ámbitos que permitan construir consensos y propuestas colectivas para la gestión democrática de la localidad.

PROGRAMA DE MOVILIDAD



¿QUÉ ES?

Se trata de un sistema integrado donde los diversos modos de movilizarse, con sus condiciones, se relacionan favoreciendo la posibilidad de todos de acceder a los distintos lugares de la ciudad de un modo accesible y seguro.



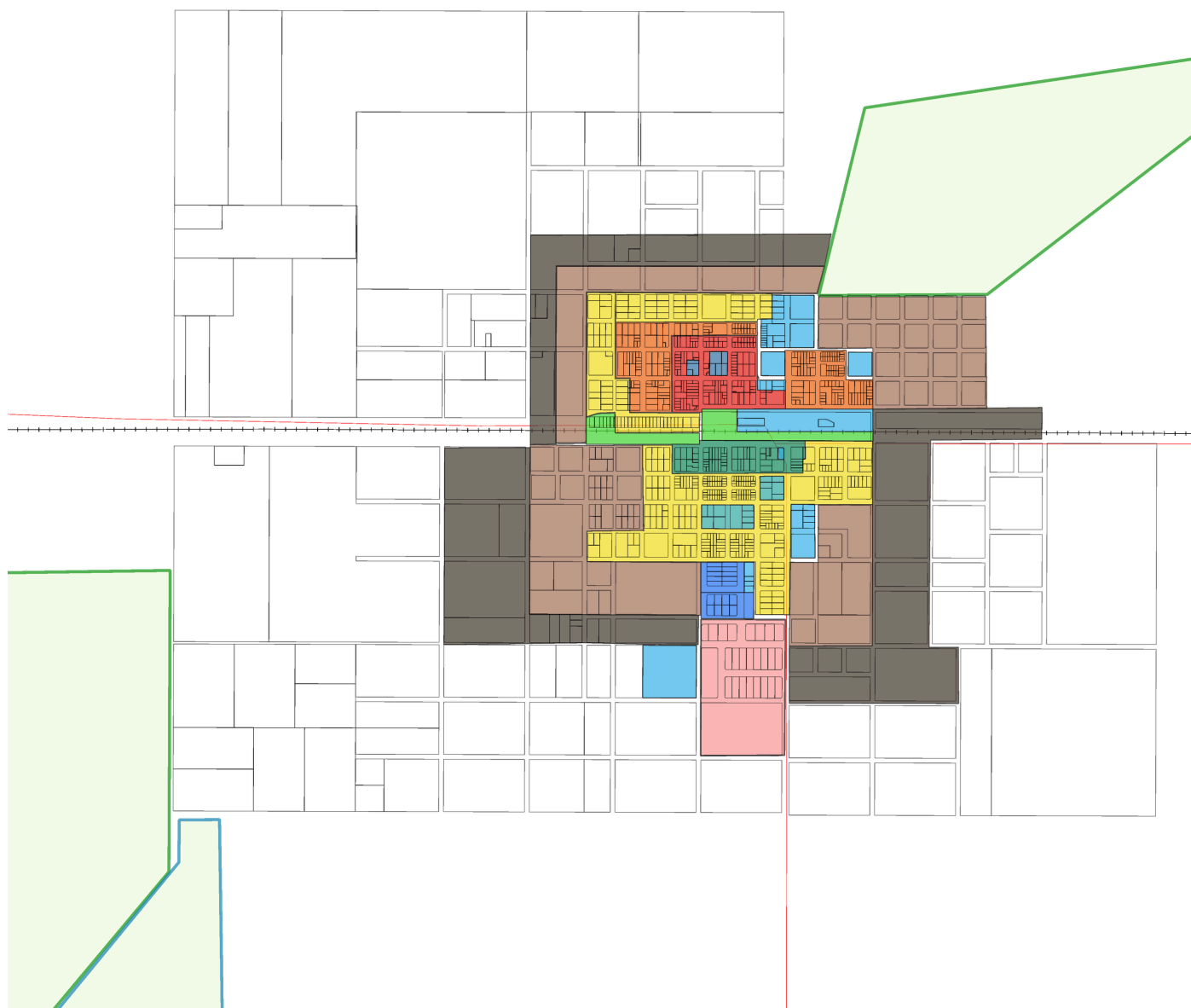
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

INTRODUCCIÓN

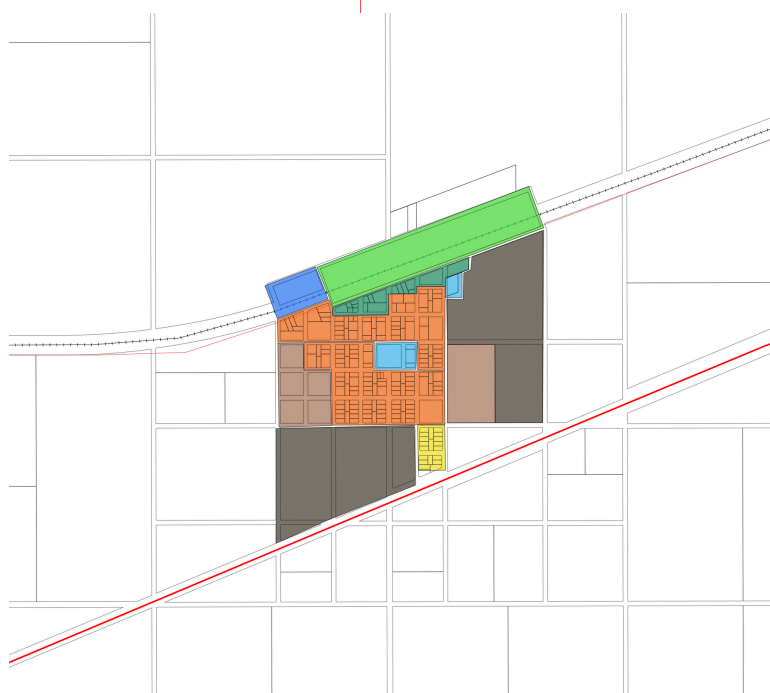
El **COU** surge como instrumento urbanístico de operacionalización de las estrategias propuestas, permite establecer parámetros para la intervención en el territorio. **Define en función del bien común, en qué sectores se puede construir, qué usos se permitirán por sectores y cuáles no.**

Al ser un instrumento de dominio público, su implementación busca aminorar la fragmentación urbana y promover procesos democráticos y ordenados de crecimiento urbano, donde todos los pobladores pueda acceder a la vivienda y los servicios urbanos .

En este sentido, establece una regulación general sobre el área urbana, periurbana y rural. Una regulación particular de zonificación que establece las áreas destinadas a vivienda, a actividades productivas o áreas mixtas. Por ultimo desarrolla una regulación para las edificaciones desde el FOS (factor de ocupación de suelo), FOT (factor de ocupación total), CAS (coeficiente de absorción del suelo), Alturas máximas, Retiros, Usos principales/complementarios/prohibidos.



- CC_Central Comercial
- RC_Residencial Consolidado
- RAC_Residencial a consolidar
- UMAC_Uso Mixto a Consolidar
- REUC_Reserva Expansión Urbana a Consolidar
- REUR_Reserva Expansión Urbana Restringida
- PI_Parque Industrial
- UE_Usos Específicos
- UE_Parques
- UE_Potencial Reservas
- UE_Proyectados



REGULACIÓN GENERAL



Área Urbana

Son zonas afectadas a usos urbanos o en vía de consolidación. En estas se busca promover el ordenamiento y calidad en comercio y servicios, mejorar espacios públicos, fomentar construcción compacta, preservar el patrimonio y favorecer los procesos de desarrollo local.



Área Periurbana

Zona circundante al área urbana y de transición hacia el área rural. Sobre esta aplican regulaciones en relación al uso de agroquímicos, se pueden encontrar algunos usos específicos y corredores de servicios.



Área Rural

Son áreas destinadas al uso de los recursos naturales para actividades primarias de producción, donde se buscan promover sustentabilidad, preservación cultural y étnica, y evitar la urbanización.

¿CÓMO SE USA?

PASO 1

En la municipalidad se recibe un plano de una edificación nueva o una remodelación por parte del propietario o profesional.

PASO 2

El personal municipal deberá identificar la ubicación del lote a través de su nomenclatura catastral y/o dirección.

PASO 3

Una vez identificado el lote en el plano de la ciudad verificar los indicadores:

1. TIPO DE ZONIFICACION, allí se definen los usos principales, secundarios y prohibidos. Se deberá verificar que la edificación coincida con los usos propuestos en el COU.
2. FOT, factor de ocupación total. Se deberá verificar que la superficie construida no supere el FOT.
3. FOS, factor de ocupación suelo. Se deberá verificar que la superficie construida no supere el FOS.

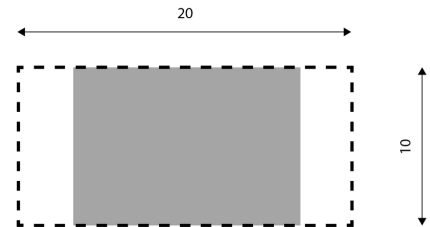
INDICADORES

FOS

Factor de Ocupación del Suelo

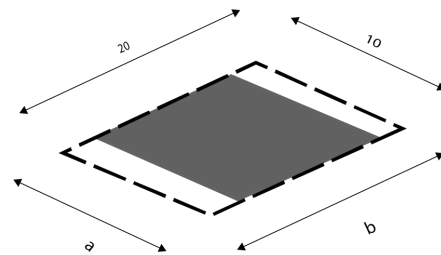
¿Cuánto puedo ocupar del suelo con la edificación?

Un porcentaje del suelo que se indica a través de un Factor 0.5, 0.6.



¿Cómo se calcula para cada terreno?

Multiplicando la superficie por el factor indicado.



SUPERFICIE HABILITADA PARA CONSTRUIR
= Sup x Indicaodor FOS

Entonces

En un lote de 200 m², con FOS 0,7, la superficie que se ocupa en PB es:

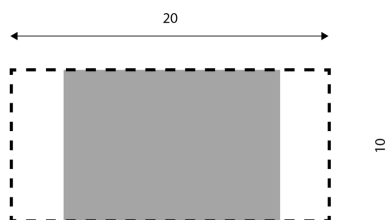
200 m² x 0,7 = 140 m².

FOT

Factor de Ocupación Total

¿Cuánto puedo edificar?

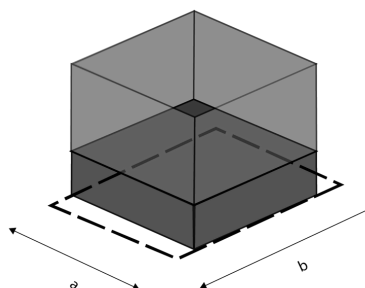
Un porcentaje relacionado con la superficie del lote que se indica como un coeficiente: 0.6, 0.8, 1, 1.2, entre otros.



¿Cómo se calcula para cada terreno?

Multiplicando la superficie por un FACTOR

Por ejemplo,
En un lote de 200 m²,
con FOT 2,



la superficie ocupable en PB es $200 \text{ m}^2 \times 2 = 400 \text{ m}^2$.

$a \times b \times 3$ pisos tiene que ser $< 400 \text{ m}^2$.

Para el caso: $a=10$ $b=8$, entonces $a \times b \times 3 = 240 \text{ m}^2 < 400 \text{ m}^2$

ZONA CC - COMERCIAL CENTRAL

Contiene las manzanas generalmente en el entorno de la plaza principal u otro espacio público de referencia local. Se caracterizan por tener un tejido compacto, donde coexisten usos institucionales, comerciales, administrativos y residenciales. Se consideran incluidos en esta zonificación todos los edificios de uso específico relacionados con los usos institucionales, administrativos y religiosos.

Usos principales



Administrativo, institucional, religioso, social, cultural, comercial.

Usos complementarios



Vivienda

Subdivisión: Frente mínimo: 10 m. Superficie mínima: 200 m

Indicadores Urbanísticos: FOS: 0.7; FOT: 2.1; CAS: 20%

Viviendas p/parcela: 1 cada 200m².

Altura Máxima: 9 m

Retiros: sin retiro de línea de frente y laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela

ZONA RC - RESIDENCIAL CONSOLIDADO

Contiene las manzanas en las cuales se constituyen un tejido urbano consolidado, donde el uso principal es la vivienda y donde se generan comercios de cercanías y servicios urbanos de primera necesidad.

Usos principales



Vivienda

Usos complementarios



Comercio diario

Subdivisión: Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m²

Indicadores Urbanísticos: **FOS:** 0.6; **FOT:** 1.2; **CAS:** 20%

Viviendas p/parcela: 1 cada 300m².

Altura Máxima: 6 m

Retiros: mínimo línea frente 2m. Sin exigencia retiro laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

ZONA RAC - RESIDENCIAL A CONSOLIDAR

Se caracterizan por la presencia de loteos que requieren adecuar sus condiciones de habitabilidad, y que se desarrollaron en diferentes momentos. Los loteos pueden haber sido iniciados a partir de políticas públicas o iniciativas privadas.

Usos principales



Vivienda

Usos complementarios



Comercio diario

Subdivisión: Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m²

Indicadores Urbanísticos: **FOS:** 0.6; **FOT:** 1.2; **CAS:** 20%

Viviendas p/parcela: 1 cada 300m².

Altura Máxima: 6 m

Retiros: mínimo línea frente 2m. Sin exigencia retiro laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela

ZONA REUC. - RESERVA EXPANSIÓN URBANA A CONSOLIDAR

Estas áreas tienen la función de complementar el área urbana. Como característica principal no están parceladas, y pueden presentar usos rurales y/o productivos de baja intensidad.

Usos principales



Vivienda

Usos complementarios



Comercio diario

Subdivisión: Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m²

Indicadores Urbanísticos: FOS: 0.6; FOT: 1.2; CAS: 20%

Viviendas p/parcela: 1 cada 300m².

Altura Máxima: 6 m

Retiros: Mínimo línea frente 2m. Sin exigencia retiro laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

ZONA REUR - RESERVA EXPANSIÓN URBANA RESTRINGIDA

Estas áreas forman parte del periurbano de contención de la localidad y en primera instancia no se busca su urbanización. En su mayoría son ocupadas por usos rurales y/o productivos de baja intensidad. Además, al momento de habilitar su cambio de uso, serán objeto de estudios particularizados en la medida en que se vayan consolidando las zonas residenciales linderas, lo cual podrá permitir un plan de habilitación por etapas. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actual.

Usos principales



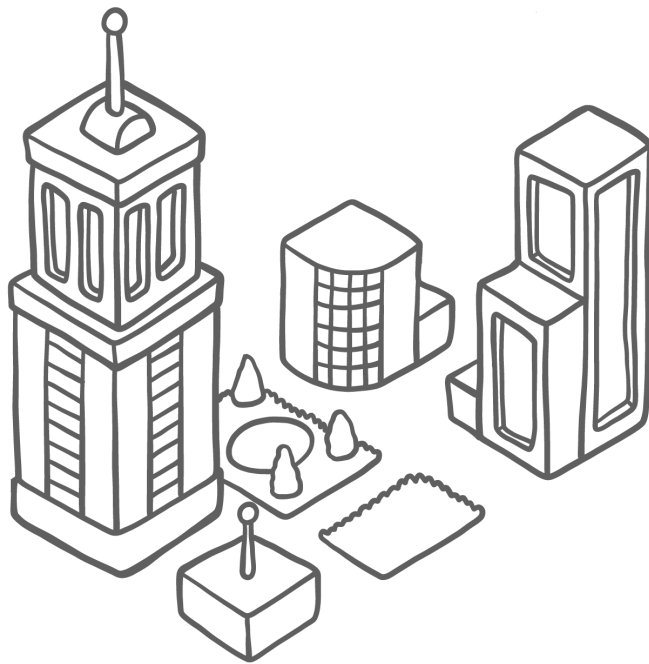
Nota: Conservarán su uso actual hasta el momento en que se habiliten cambios de usos sobre dichas áreas.

Subdivisión: Superficie mínima: 3000 m²

Viviendas p/parcela: 1 de apoyo a la actividad rural.

ZONA UE. USO ESPECÍFICO

Son áreas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, etc., vinculados a usos específicos localizados en predios de superficies variadas.



Indicadores Urbanísticos: FOS: 0.6; **CAS:** 30%

Viviendas p/parcela: Solo se admitirá vivienda de apoyo a la actividad específica, de corresponder en cada caso

ZONA UMC - USO MIXTO CONSOLIDADO

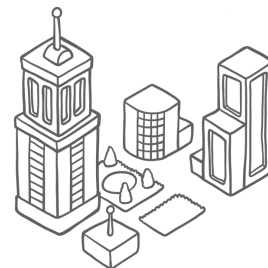
Son sectores donde se localizan en mayor proporción viviendas que interactúan con pequeños talleres, unidades productivas de menor escala y/o depósitos, así como también clubes y/o espacios de culto que tienen valoración dentro de la comunidad local y que generan una dinámica particular a la zona.

Usos principales



Vivienda

Usos complementarios



Depósitos y talleres. Deportivos. Recreativos. De culto

Subdivisión: Frente mínimo: 12m (residencial). Superficie mínima: 300 m². Frente mínimo: 15 m (unidades productivas). Superficie mínima: 375 m².

Indicadores Urbanísticos: **FOS:** 0.6; **FOT:** 1.2; **CAS:** 20%

Viviendas p/parcela: 1 cada 300m².

Altura Máxima: 6 m

Retiros: Línea de frente 3 m. Depósitos/talleres perímetro libre 2 m retiro lateral. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

ZONA PI - PARQUE INDUSTRIAL

Zona definida para la localización de establecimientos industriales, servicios complementarios a la industria manufacturera, de almacenaje y depósitos.

Usos principales



Industrial

Usos complementarios



Depósitos, servicios complementarios a la industria

Sindicadores Urbanísticos: serán establecidos por la autoridad de aplicación.

Viviendas p/parcela: No se admite vivienda, sin embargo, la autoridad de aplicación puede revisar algunas cuestiones particulares en relación a este ámbito.



PLAN ESTRATÉGICO DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE URIBURU 2050



LA PAMPA
Gobierno en Acción