



ANEXOS







## ÍNDICE

### ANEXOS

ANEXO A - GLOSARIO .....	236
ANEXO B - PARTICIPACIÓN .....	239
ANEXO C - INSTRUMENTOS.....	246

PRELIMINAR

## ANEXO A - GLOSARIO

**Ambiente:** conjunto de elementos naturales y antrópicos que interactúan sistémicamente en un tiempo y territorio determinado.

**Amenaza:** Probabilidad de ocurrencia de un peligro natural, de magnitud y frecuencia determinada, que permite obtener la posible ubicación y severidad del evento.

**Capacidad de carga:** es el tamaño máximo de población que el ambiente puede soportar indefinidamente en un periodo determinado, teniendo en cuenta el alimento, agua, hábitat, y otros elementos necesarios disponibles en ese ambiente.

**Cambio de Uso:** DGI - se da cuando se cambia el fin para el cual estaba asignado el recurso hídrico, siendo el cambio más representativo para el análisis de la clasificación del territorio el paso de Agrícola a Recreativo.

**Conflicto de uso de suelo:** se determinan por la necesidad de saber si una actividad que se realice sobre un tipo o unidad de suelo, genera degradación o no en él, o si por el contrario la actividad genera un desaprovechamiento en su uso.

**Desarrollo:** proceso vinculado a la posibilidad de crear una situación social, ambiental, cultural, institucional, económica y política que potencie las condiciones de vida que permitan a las personas alcanzar estados de satisfacción de las necesidades básicas, así como la oportunidad de progreso social y mejoramiento en todos los órdenes de la vida personal y comunitaria.

**Desarrollo Sostenible:** concepción del desarrollo que propugna la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las propias. Deben propender al equilibrio entre las variables del crecimiento económico, equidad social y calidad ambiental.

**Desarrollo local:** proceso continuo y complejo basado en el consenso, impulsado por la sociedad de un territorio local, apoyado en un programa o proyecto, que aprovechando sus recursos endógenos, tiende a potenciar, optimizar y crear condiciones favorables de crecimiento.

**Gestión del Riesgo:** se entiende como la aplicación de un conjunto de medidas de planeación, de organización, de reglamentación y de intervención física y social, orientadas a reducir las condiciones de riesgo dentro de un territorio determinado, con la participación activa de la comunidad y de las diferentes instancias del estado, verificando su misma incorporación en la cultura de la población y sus efectos dentro del proceso de desarrollo económico y social (Vargas 2002).

**Glaciar:** Todo cuerpo de hielo (permanente considerando períodos plurianuales, estable o que fluye lentamente, con o sin agua intersticial,) perenne, formado por la recristalización de la nieve, ubicado en diferentes ecosistemas, cualquiera sea su forma, dimensión y estado de conservación. Son parte constituyente de cada glaciar además del hielo, el material detrítico rocoso y los cursos internos y superficiales de agua.

**Interfaz:** a diferencia de interfase con “s” como una fase o etapa en constante cambio; para el PPOT, las áreas de interfaces son áreas de conexión y transición entre las áreas urbanas consolidadas y las áreas rurales (irrigadas o no irrigadas) en las cuales se desarrollan actividades complementarias y necesarias con características propias y de multifuncionalidad, por lo cual son áreas de organización compleja. La densidad fundiaria o parcelaria es intermedia y la densidad edilicia y poblacional es media y baja. Estas áreas se deben gestionar conforme a su singularidad

**Ordenamiento territorial:** expresión espacial de la política económica, social, cultural y ambiental e instrumento de planificación y gestión. Es de carácter transversal y afecta las normas de carácter básico o general y todas aquellas que tienen que ver con el funcionamiento y administración del territorio, siendo sus principios básicos la coordinación y subordinación de las políticas sectoriales, destinada a configurar, en el corto, mediano y largo plazo la organización y uso del territorio acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y necesidades de la población y los objetivos de desarrollo sustentables, como principio rector. Se concibe como un procedimiento administrativo y un proceso continuo y permanente que sirve de base a las decisiones del sector público, del sector privado y de la comunidad en general, con el objeto de lograr metas y fines predefinidos, facilitar el control de las acciones y redireccionar el proceso de desarrollo territorial cuando así convenga. Se concreta con una visión integradora, en concordancia con las estrategias de desarrollo que se definan tanto en lo referente a los aspectos económicos, sociales como ambientales, para lograr el desarrollo sustentable. Se lleva a cabo en el contexto de la participación social, como un medio

para garantizar la satisfacción de las necesidades, intereses y demandas de la comunidad en su conjunto y crear conciencia de la responsabilidad social frente al desarrollo y la preservación del territorio.

**Planificación:** forma de anticipar el curso de acción que debe adoptarse con la finalidad de alcanzar una situación deseada.

**Planificación de desarrollo:** tipo de planificación que involucra a la planificación económica, social, ambiental y territorial.

**Participación:** interactuar o ser partícipe responsable en determinada actividad con el fin de construir y sostener el bien común, en forma pro-activa, a través del aporte de información, colaboración en la toma de decisiones y recursos que permitan la identificación, la ejecución y el control de acciones y proyectos de interés público.

**Renta Social:** beneficios no económicos para las poblaciones en términos de equidad social, cultural, de sostenibilidad ambiental, de empleo y protección de los recursos naturales.

**Riesgo:** es considerado como la probabilidad de que se presenten determinados niveles de daños y pérdidas económicas y sociales en un lugar y en un tiempo definido. El riesgo en un territorio esta condicionado por la presencia de dos elementos esenciales: amenaza y vulnerabilidad, la amenaza en la mayoría de los casos esta asociada a fenómenos naturales, la vulnerabilidad se asocia con condiciones socio-económicas de la población.

**Territorio:** espacio geográfico definido y delimitado por pautas institucionales, legales y el sentido de pertenencia de la

comunidad, en donde se da la relación permanente entre los procesos sociales, económicos y ambientales.

**Vulnerabilidad:** Susceptibilidad de un elemento o conjunto de elementos de un sistema social, económico o natural, a sufrir fallas o daños ante la ocurrencia de un fenómeno que por su magnitud, es potencialmente destructivo o desestabilizador. Esta susceptibilidad es función de la resiliencia y resistencia del sistema (Olivera 2006).

**Uso compatible del suelo:** es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

**Uso conjunto:** DGI- Se denomina uso conjunto cuando se tienen los dos derechos de riego, el superficial y el subterráneo.

**Uso incompatible del suelo:** Son aquellos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven.

## ANEXO B - PARTICIPACIÓN

Durante mucho tiempo, los modelos de planificación se han diseñado y aplicado, mediante procedimientos rígidos, dirigidos de arriba hacia abajo, con gestiones que difícilmente han logrado afrontar los problemas reales ni satisfacer las demandas de la población. Los procesos de democratización y de descentralización del poder, sumado a las crecientes demandas de la ciudadanía obligaron a construir un nuevo escenario donde las administraciones públicas se vieron forzadas a apoyarse sobre otros principios y valores de gestión que situaran al ciudadano en el referente verdadero de su actuación y que garantizaran la eficacia.

Esto significaba que las políticas y decisiones públicas debían orientarse al ciudadano, que la acción pública debía regirse por una mayor eficacia, eficiencia y transparencia y que la gestión de los recursos públicos habría de efectuarse de manera responsable anteponiendo el bien común al particular (IDR, 2005). De esta manera, “los gobiernos locales comienzan a tomar conciencia de que la participación activa de los ciudadanos es una necesidad surgida de la crisis de representatividad política tradicional, del alejamiento entre los políticos y los ciudadanos que ha generado el sistema de democracia representativa, y de la reivindicación de los derechos políticos que ejercen los ciudadanos para que los gestores públicos promuevan una forma de gobierno relacional, que estimule el debate social entre los diferentes actores que han de intervenir en la definición de las políticas públicas (Fernández, L., 2010). A nivel general, los gobiernos locales son los que mayor desarrollo y protagonismo han dado a los sistemas de participación ciudadana. Esta proximidad

a la acción de gobierno repercute en la capacidad que tienen los organismos locales para afrontar los problemas de los ciudadanos y, de esta manera, pueden debatir sobre sus intereses y buscar las mejores fórmulas para resolver los problemas que les afectan o para influir en la definición de los programas de acción que se establezcan en su municipio. Hoy en día, los gobiernos y organismos locales buscan atraer recursos e inversiones, por ser una ciudad o un municipio ambientalmente sostenible y del agrado de sus habitantes o por ofrecer una determinada calidad de vida. Se establece así, una forma de competitividad, de carácter territorial que necesariamente obliga a las administraciones locales a planificar y a considerar cuáles han de ser sus escenarios futuros.

En la actualidad, los planes de ordenamiento territorial, están obligados a contar con la participación ciudadana, de los actores sociales y económicos del territorio para definir el modelo de departamento que quieren y necesitan (Ley N° 8051, 2009). Entre los fines destacados de la participación se busca “lograr instrumentos de gestión socio-política que propicien condiciones de gobernabilidad del territorio, a través del fortalecimiento de la capacidad social para articular sus intereses, cumplir sus compromisos y solucionar sus conflictos, destinados a lograr una integración justa y la convivencia armónica y democrática” Se añade que los Planes de Ordenamiento Territorial deben permitir la intervención de todos los actores involucrados a fin de priorizar metas y objetivos, detectar problemas y conflictos y establecer las acciones a seguir, logrando el máximo nivel de beneficio público posible, definiendo propósitos, objetivos y metas compartidas, que permitan alcanzar los objetivos fijados por los planes.

Tomando ese marco conceptual, el Equipo Técnico de Tupungato ha continuado la vinculación con la sociedad, a través de los diferentes proyectos y etapas llevadas a cabo donde se ha incorporado la percepción de los actores valorando el compromiso asumido y su participación presencial tanto, en las experiencias precedentes como en la actual, mediante:

- Talleres participativos territoriales, en cada distrito del departamento, y acercando la población de zonas rurales más alejadas para que expresaran sus opiniones y necesidades, a los jóvenes, a los productores. Se llevaron a cabo más de 10 encuentros en total.



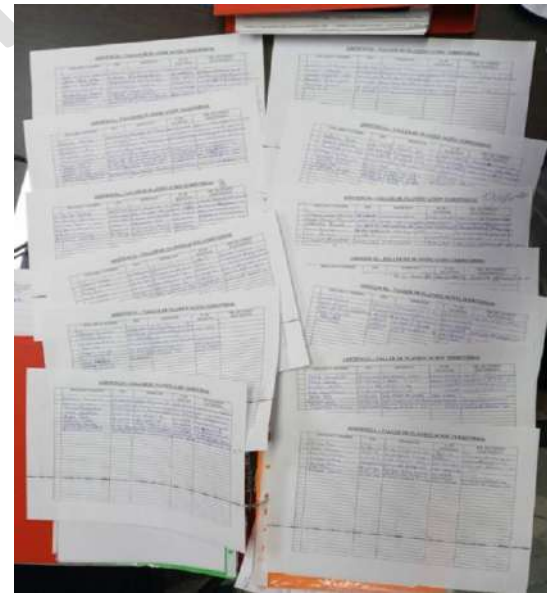
Fuente: Proy. Interinst. e Interd. Bases para el OT Tupungato, 2011 /2014.



### La Carrera



### Anchoris-Zapata

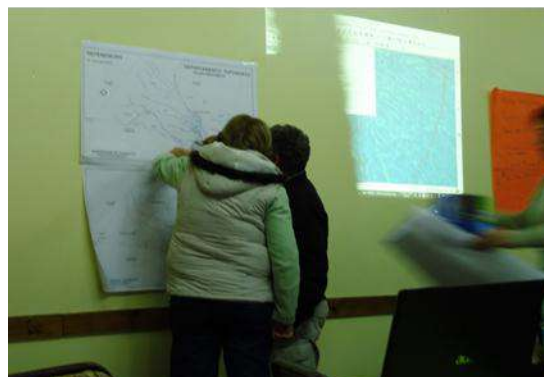


Fuente: Proy. Interinst. e Interd. Bases para el OT Tupungato, 2011 /2014.



Fuente: Proy. Interinst. e Interd. Bases para el OT Tupungato, 2011 /2014.





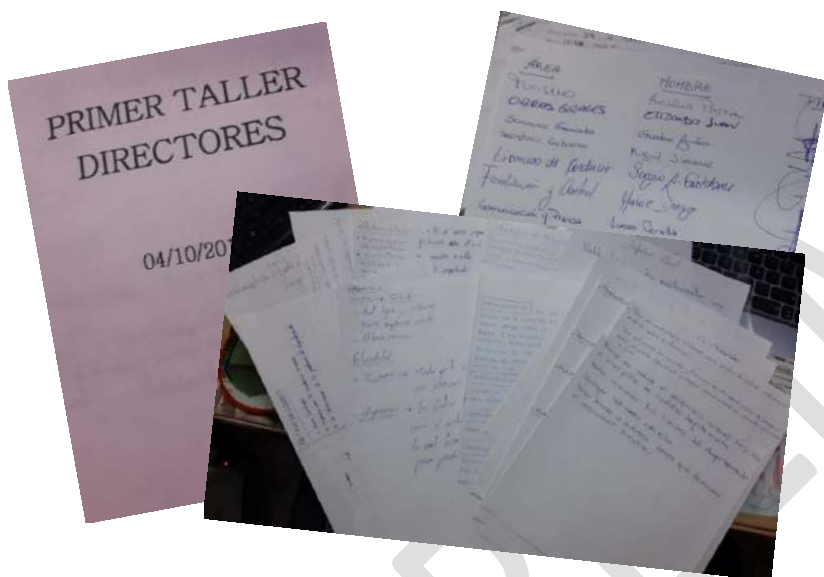
Fuente: Proy. Interinst. e Interd. Bases para el OT Tupungato, 2011 / 2014.





Fuente: Proy. Interinst. e Interd. Bases para el OT Tupungato, 2012/ 2014/2015.

- Talleres internos con integrantes de las diferentes áreas del Municipio: Ejecutivo, Legislativo, Direcciones, entre otras. Los encuentros se hicieron para captar las contribuciones específicas sobre las propuestas del Equipo Técnico de OT.



- Entrevistas personales a referentes institucionales para conocer y sumar la rica información que, los habitantes brindan con su experiencia vivida.

- Encuestas abiertas a toda la comunidad dispuestas en medios digitales. También en formato papel y de manera presencial en aquellos sectores donde no cuentan con este servicio y/o no saben cómo utilizarlo.

### Planificando el Futuro de Nuestro TUPUNGATO!

El Área de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tupungato, en cumplimiento de las Leyes N° 8051 y N° 8099, te invita a completar la siguiente Encuesta para conocer tu opinión, anhelos y demandas sobre aspectos sociales, ambientales, económicos y territoriales en cada rincón del Departamento. Tu participación es indispensable para planificar cómo, hacia dónde y de qué manera queremos desarrollarnos. Ello permitirá utilizar racionalmente los recursos disponibles, evitar el derroche de los recursos naturales, orientar la inversión, optimizar las capacidades del territorio y su gente, crecer con menos conflictos y en armonía.

\*Obligatorio

**Correo \***

Tu dirección de correo electrónico \_\_\_\_\_

**Género \***

Mujer

Hombre

Otra identidad

**Edad \***

Tu respuesta \_\_\_\_\_

**¿En qué barrio vives? \***

Tu respuesta \_\_\_\_\_

**¿De qué distrito?**

Elige ▼

## ANEXO C - INSTRUMENTOS

Las propuestas y deseos evidenciados anteriormente requieren de ser acompañados con herramientas que permitan coordinar, respaldar y armonizar las acciones previstas en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

En este apartado se toma como base los instrumentos propuestos por la Ley N° 8.999 adaptados a escala municipal y ampliándolos a las necesidades propias que han surgido en el proceso de ordenamiento.

Los instrumentos se refieren a las herramientas que se pueden utilizar para lograr los objetivos del PMOT y se clasifican en 4 categorías:

INSTRUMENTOS			
1. De ordenamiento territorial o planificación	2. Económicos	3. De gestión, ejecución y control	4. De complementación y coordinación
A. Clasificación B. <u>Macrozonificación</u> C. Microzonificación D. Reglamento Uso Sustentable en Zonas Rurales E. Plan Gestión de Riesgos de Desastres F. Código Urbano-Rural	A. Impuestos B. Unidad Económica Mínima Sustentable C. Plusvalía D. Promoción E. Pago por Servicios Ambientales F. Desarrollo local sostenible	A. Apto Técnico B. Evaluación de Impacto Ambiental C. Actualización Diagnóstico Territorial D. Auditoría interna E. Auditoría externa y EIT- EAE F. Difusión de resultados	A. Estructura Administrativa Municipal B. Convenios <u>interjurisdiccional/interinstitucionales</u> C. Mesa de Gestión Especial y resolución de conflictos

## 1- Instrumentos de ordenamiento territorial o planificación

### A. Clasificación territorial

La clasificación territorial es un componente de gran importancia para los planes de ordenamiento, la misma determina una imagen actual de la realidad territorial según variables cualitativas y cuantitativas. La metodología propuesta por la Ley de Ordenamiento Territorial de Mendoza, establece las siguientes variables excluyentes cuantitativas para determinar las zonas a nivel provincial:

- Tamaño de Parcela
- Densidad Edilicia
- Densidad de Población

VARIABLES EXCLUYENTES	RANGOS		
	A	B	C
DENSIDAD POBLACIONAL	+30hab/ha	entre 10 y 30hab/ha	menos de 10hab/ha
DENSIDAD EDILICIA	+40%cub	entre 10% y 40% cub	menos de 10%cub
TAMAÑO PARCELA	hasta 1.000m <sup>2</sup>	entre 1.000 y 30.000m <sup>2</sup>	más de 30.000m <sup>2</sup>
INTEGRACIÓN VARIABLES EXCLUYENTES	<b>CARACTERÍSTICAS URBANAS</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE INTERFAZ</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE RURALIDAD</b>

Como puede visualizarse en el mapa contiguo, este representa a la clasificación o imagen actual del departamento según variables excluyentes, elaborado por el SIAT de la Provincia de Mendoza y responde correctamente a la realidad territorial a excepción de dos núcleos de reciente.



# Clasificación territorial según Plan Provincial de Ordenamiento Territorial en el departamento de Tupungato.

Fuente: Elaboración propia, Área de Gestión Ambiental y Ordenamiento Territorial en base a datos SIAT, 2017.

Sistema de Referencia POSGAR 2007.2  
Proyección Gauss-Kruger  
Escala de 1:64

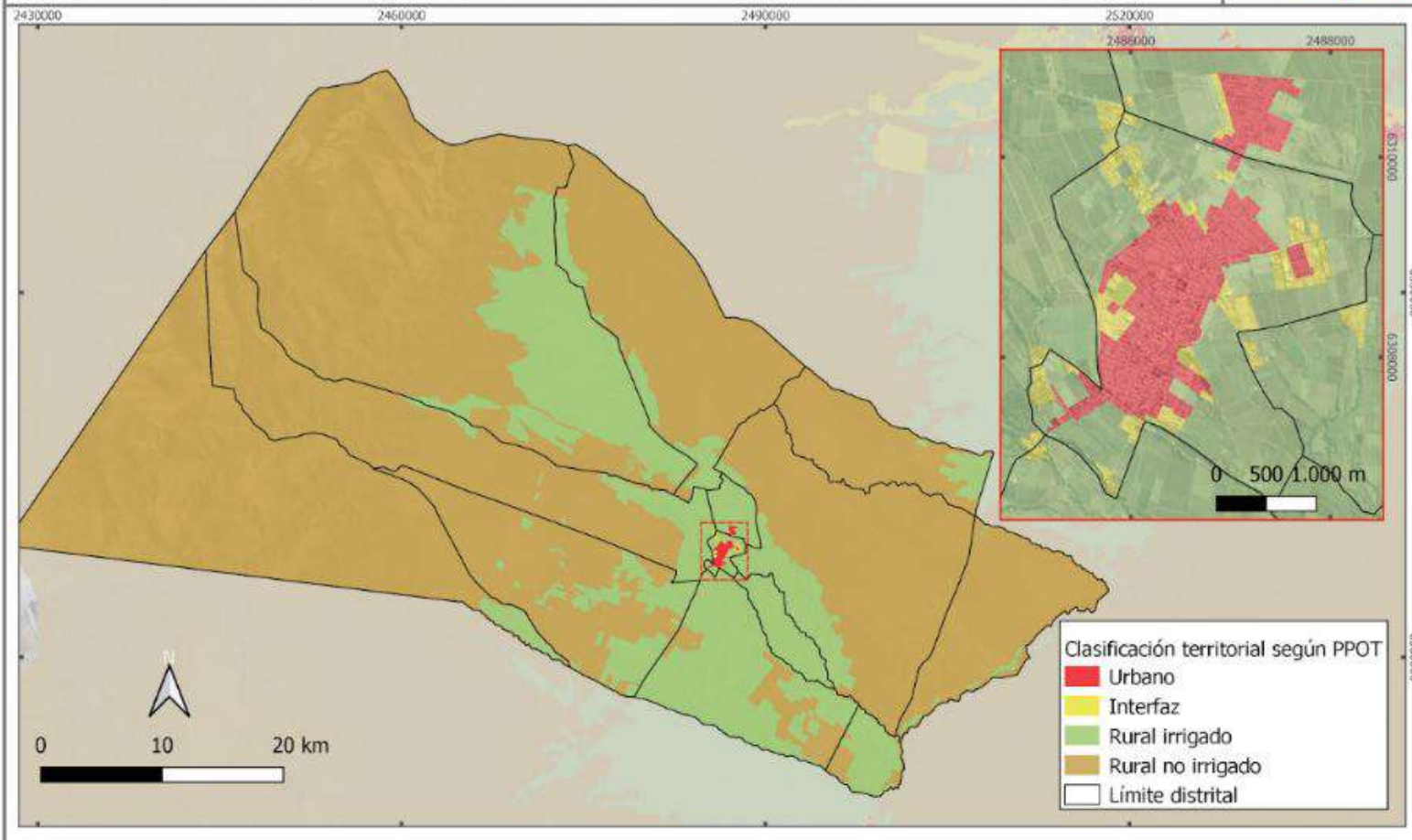


Figura: Clasificación territorial según datos de PPOT, elaboración propia en base a datos SIAT, (2017)

## **B. Zonificación**

Desde el equipo municipal de Tupungato se ha decidido ajustar tal clasificación con criterios cualitativos o variables complementarias que serán fundamento de la nueva macrozonificación.

Tupungato no es considerado como uno de los 3 conglomerados más importantes de la provincia por haberse desarrollado a mayor distancia de las vías o rutas principales de la provincia. Es por ello que su crecimiento demográfico avanza constante, pero con mayor lentitud y requiere que se tomen medidas a tiempo para optimizar el desarrollo departamental con los tipos de usos en los suelos con mejor aptitud y capacidad de carga.

Es por ello que se presenta en el presente Plan la primera zonificación departamental la cual cumple con los objetivos y visión de sus ciudadanos y de la normativa rectora, Ley Provincial 8.999 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Dentro del respectivo PPOT, detecta la grave concentración de población, actividades y recursos en los oasis principales, dejando notorios desequilibrios en el resto del territorio; por ello propone:

“fortalecer las infraestructuras, equipamientos y servicios para que los centros urbanos intermedios y pequeños y las regiones menos pobladas sean atractivos, reteniendo y atrayendo población e inversiones productivas para sus objetivos de desarrollo.”

“Atender la demanda habitacional (cualitativa y cuantitativa) de manera integral, considerando la accesibilidad a los servicios sociales básicos, al

transporte público y fuentes de trabajo.”

“Promover el desarrollo equilibrado y equitativo del territorio provincial desalentando la concentración de población, las actividades y recursos.”

“Prever en su zonificación las áreas de factibilidad de servicios, así como áreas prioritarias de expansión habitacional y para usos comunitarios.”

En pleno acuerdo con los objetivos provinciales mencionados, es que se han determinado zonas de crecimiento urbano que se localicen en sectores provistos de servicios y con un parcelamiento que dificultará mantener la actividad agrícola. Esta medida busca atender las necesidades habitacionales, reducir la especulación inmobiliaria, prever un crecimiento concentrado que disminuya costos de provisión de servicios, asegurar mejor calidad de vida a los habitantes, proteger la matriz productiva del departamento, entre otros.

Esta nueva zonificación también parte del principio de protección de espacios naturales y fortalecimiento de la actividad agropecuaria, estas medidas se encuentran justificadas con otros lineamientos y objetivos de la Ley Provincial 8999:

*“Integración de las zonas no irrigadas, mayor eficiencia en la gestión de los oasis y preservación de zonas agrícolas que prestan servicios ambientales, conservando y promoviendo el patrimonio natural, cultural, ambiental y paisajístico.”*

*“Gestionar de forma integrada el hábitat por la falta de planificación y de control en cuanto a la localización y el impacto que pueden producir proyectos inmobiliarios y de inversión en actividades productivas, provoca efectos*

*negativos en un ambiente caracterizado por su fragilidad.”*

*“En la zonificación se deberá delimitar los suelos productivos a conservar, las áreas de fragilidad ambiental y la valoración de espacios que prestan servicios ecosistémicos o ambientales.”*

*“PY3: Consolidación de centros de servicios y asentamientos rurales. Se deberá priorizar la atención de centros de servicios menores y asentamientos rurales que requieran intervenciones para su consolidación, mejorar las condiciones de vida de sus pobladores (con relación a necesidades de vivienda, infraestructuras y servicios) y brindar servicios a la población dispersa ubicada en su zona de influencia.”*

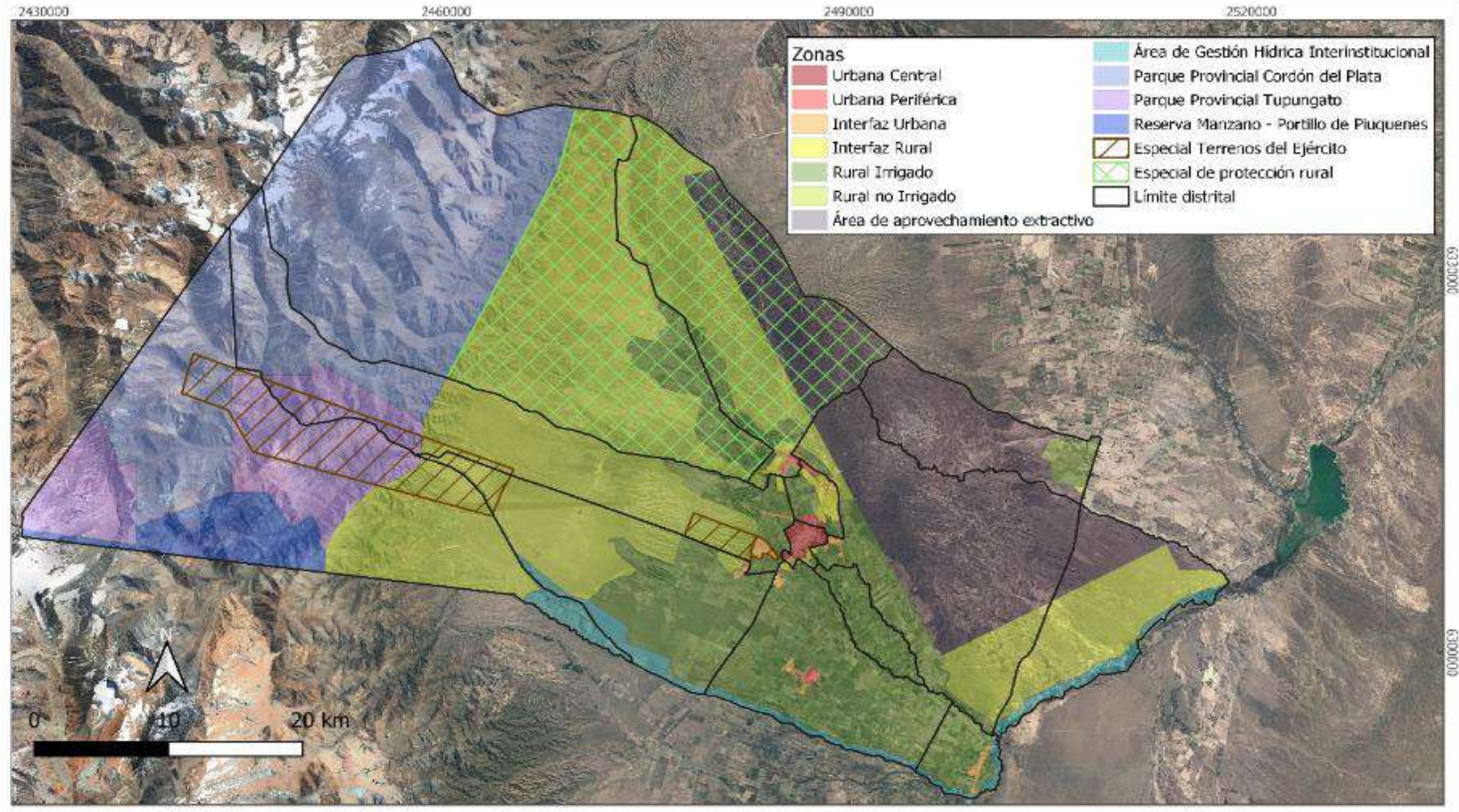
PRELIMINAR



# Macrozonificación del departamento de Tupungato.

Fuente: Elaboración propia, Área de Gestión Ambiental y Ordenamiento Territorial 2021.

Sistema de Referencia POSGAR 2007-2  
Proyección Geoesférica  
Elevación WGS 84



## URBANAS

Se considera urbano a los sectores de mayor densidad poblacional de acuerdo a las características del asentamiento humano en relación a su entorno y jerarquía dentro del sistema urbano al que pertenece. Predominan las actividades terciarias y residenciales u otras compatibles con este destino. Los usos del suelo característicos son: residencial, esparcimiento, actividades terciarias como la comercial y de servicios, los usos industriales no nocivos y compatibles con los otros usos. Las áreas residenciales pueden convivir con otros usos compatibles y que contribuyan a la diversidad, el disfrute y animación del espacio público, como también a la necesidad de movilidad de la población. Se consideran usos incompatibles las industrias nocivas y aquellas actividades que generen impacto ambiental o molestias de diversos grados a la población. La función de cada área urbana se relaciona con el sistema urbano que integra y para la planificación de aquellas áreas que forman parte de diferentes jurisdicciones se deberá considerar una planificación conjunta.

Las zonas urbanas departamentales buscan el crecimiento poblacional, sin embargo, todo nuevo emprendimiento deberá someterse a una evaluación de capacidad de carga de servicios (de agua y cloaca principalmente), infraestructura, equipamiento y espacio público verde correspondiente por habitante (10m<sup>2</sup> por habitante).

### - Zona urbana central

Se encuentra comprendida principalmente por el distrito de Ciudad y sectores colindantes. El objetivo de esta zona es aumentar la densidad demográfica, crecer en altura constructiva, incrementar la diversidad de servicios

especializados y comerciales, mejorar la oferta educativa superior, dotar de elementos que hacen a una mejor calidad de vida (espacios verdes, transporte público, calidad de vivienda, control de la calidad ambiental, etc), entre otras características que hacen a un centro de abastecimiento y servicios a escala departamental.

### - Zona urbana periférica

Se compone por dos sectores San José - Villa Bastías y Cordón del Plata. Estos se consideran de una intensidad urbana menor a la central, donde se busca el crecimiento demográfico, pero con una tipología constructiva más baja, que combine el formato de barrio con casas con otras formas de mayor concentración de población. Los tipos de servicios y comerciales son de tipo barrial y de aprovisionamiento a la población rural y de la zona, el objetivo de la zona es que provea de todo lo necesario para la cotidianidad de la población residente en el sector y que se agilice la comunicación con el centro urbano principal mediante la multimodalidad de movilidad.

## INTERFAZ

Áreas de conexión y transición entre las áreas urbanas consolidadas y las áreas rurales (irrigadas o no irrigadas) en las cuales se desarrollan actividades complementarias y necesarias con características propias y de multifuncionalidad, por lo cual son áreas de organización compleja. La densidad fundiaria o parcelaria es intermedia y la densidad edilicia y poblacional es media y baja. Los residentes de estos sectores deberán convivir en mayor o menor medida con usos diversos típicos de zonas urbanas y rurales.

- Zona de interfaz urbana

En estos sectores los procesos de micro-parcelamiento tienden a disminuir, las zonas residenciales deberán convivir con actividades primarias (cría de animales, agricultura, galpones de transformación de alimentos, empaque y almacenamiento, entre otras industrias de impacto medio). En la franja que limita con el área urbana se experimentan procesos de competencia de usos de suelo: por un lado la actividad agrícola y por el otro lado el avance de la actividad urbana.

-Zona de interfaz rural

Zona de máxima mixtura de usos con predominancia del uso agrícola (primario, secundario y terciario). Presenta parcelamientos de mayor dimensión y densidad demográfica baja.

## RURAL

Son espacios multifunción, ocupados por comunidades humanas de baja densidad poblacional, con aptitud no sólo para la producción agraria, sino también para incorporar otras opciones como los servicios especializados, el agroturismo y toda otra actividad de conformidad con los criterios que se establezcan. El objetivo departamental es lograr una mejor orientación de las inversiones públicas destinadas al desarrollo de infraestructura, de 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.

-Zona rural irrigada

Se considera al ámbito territorial que cuenta con derecho de agua de diferente categoría y tipo a partir de la sistematización hídrica, tanto de aprovechamientos superficiales, subsuperficiales, subterráneos u otras fuentes espacios

multifunción, ocupados por comunidades humanas de baja densidad poblacional, con aptitud no sólo para la producción agraria, sino también para incorporar otras opciones como los servicios especializados, el agroturismo y toda otra actividad que tenga vinculación con los procesos de la actividad agropecuaria, turismo rural o científico educativo.

En estas áreas no están autorizados los cambios de usos del suelo salvo habilitación por ser de interés municipal y dictamen vinculante de la APOT a fin de garantizar la sustentabilidad del uso productivo de la tierra y la infraestructura rural existente.

-Zona rural no irrigada

Territorio que se encuentra escasamente modificado por la acción del hombre, es decir, no han sido objeto de mayores intervenciones humanas, se caracterizan por una lenta transformación del uso del suelo, poseen una alta demanda de recursos naturales escasos (agua, suelo, vegetación y otros). Su evolución ha sido espontánea y dependiendo del ambiente natural originario. Por tanto, estos espacios mantienen el nivel de conservación de sus valores naturales y son representativos de los diferentes ecosistemas, paisajes o formaciones geológicas. No posee concesiones de agua otorgadas por ley para poder proveer los recursos destinados al riego artificial de origen superficial, subterráneo, reúsos y otras fuentes.

## ESPECIALES

-Área de Gestión Hídrica Interinstitucional

Conformación de un sector tipo corredor que une al Rio Las Tunas con el Rio Tunuyán. Ambos cauces delimitan la jurisdicción departamental al este y sur de Tupungato y son de gran importancia por su carácter de esorrentía permanente.



Por estas razones y el elevado potencial que implican se los considera un área especial que deberá ser gestionada conjuntamente a los municipios colindantes con quien los comparte y las instituciones sectoriales propias al recurso hídrico. Este espacio ha sido delimitado con una distancia de 500m desde el centro del cauce y en su recorrido se localizan múltiples usos del suelo: agrícola, de secano, industrial y natural. El objetivo es que las actividades localizadas por fuera del lecho mayor del cauce respeten el paisaje, no generen modificaciones negativas al recurso hídrico y prevea medidas de mitigación y restauración de la erosión generada por la actividad. Por otro lado, aquellas actividades que busquen aprovechar el espacio interno al lecho sean gestionadas de forma inter e intra institucionalmente.

**-Zona de aprovechamiento extractivo**

Corresponde a aquellas áreas ocupadas por comunidades humanas de baja densidad poblacional y que se las destina para la producción energética, actividad minera e hidrocarburífera, y otros usos estratégicos no tradicionales. En ellas se deberá garantizar la preservación de los recursos estratégicos en particular, la calidad del agua, del suelo, del aire y la vegetación. Se deberá controlar el posible agotamiento de los mismos, el mal uso, su uso indiscriminado, o bien la contaminación y degradación que dichas actividades puedan provocar sobre ellos. En el departamento de Tupungato se rechaza el uso del método Fracking para su extracción.

**-Zona de reserva natural**

Corresponde a la franja oeste del departamento compuesta por: Parque Provincial Cordón del Plata, Parque Provincial Tupungato y Reserva Manzano-Portillo de Piuquenes. Todas son definidas conforme a la clasificación realizada por la UICN

(Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza), la Ley de Áreas Naturales Provinciales y sus ambientes silvestres N° 6.045/1993 y Ley nacional de Glaciares y Ambientes Periglaciares (Ley N°26.639).

**-Terrenos del Ejército**

Terrenos otorgados mediante la ley 12.737 (Las Mercedes y Estancia Los Helechos) y Estancia Gualtallary 13.264.

**-Especial de protección rural**

El objetivo del sector (San José y La Carrera) es el de priorizar el mantenimiento de la ruralidad y el fortalecimiento de la actividad productiva agropecuaria en la zona del piedemonte, por su extensa tradición agrícola, por su valor agroecológico a nivel provincial, cuidando el recurso hídrico superficial, subsuperficial y subterráneo. Así evitar la transformación del espacio rural y natural, en suelo de características urbanas. Este sector será regulado bajo la Ordenanza N° 6 /2021.

**C. Microzonificación**

A partir de la zonificación en grandes sectores pero ya con un objetivo claro, el municipio busca generar una microzonificación que identifique espacios con características propias, ejes, barrios, etc que tengan indicadores constructivos, usos del suelo y medidas concretas y diferenciadas entre sí.

Este instrumento se lo considera de alta prioridad para su pronta ejecución, posterior a la aprobación del presente documento.

**D. Reglamentación de uso turístico sustentable en zonas rurales**

Con el objetivo de proteger las zonas rurales del avance urbano se desarrolló una medida de urgencia sobre los distritos de San

José y La Carrera, sin embargo esta sólo atiende el problema de la fragmentación y construcción inmobiliaria de tipo urbana residencial. Es por ello que el municipio propone generar una normativa que atienda a diferentes actividades que están en auge en estos sectores como el turismo, de modo que todos los propietarios tengan alternativas de inversión y desarrollo económico atractivas pero que sean sustentables y de impacto controlado.

Esta norma estará acompañada de instrumentos de tipo económicos de recuperación y de redistribución que fomenten siempre a la actividad rural agropecuaria como la prioridad del territorio.

### **E. Plan de Gestión de Riesgos de Desastres**

Para alcanzar el desarrollo territorial deseado, se elaborará un plan que gestione de forma anticipada los riesgos presentes, es decir, reducir vulnerabilidades sociales y mitigar amenazas a los sectores expuestos en las diferentes etapas de la gestión integral de riesgos. Este plan se considera de alta prioridad ya que ayudará a la mejor toma de decisiones en la distribución de los recursos, a pensar transversalmente sobre los efectos negativos del cambio climático y a garantizar la seguridad de las personas, bienes y actividades.

### **F. Creación de códigos**

El departamento de Tupungato busca desarrollar la multiplicidad de sus realidades territoriales de una forma armónica y equilibrada entre sus pobladores con el ambiente. El presente Plan de Ordenamiento es el primer paso para alcanzarlo pero requiere bajar aún más la escala de análisis por

lo que se propone desarrollar en los siguientes años un código que integre elementos netamente urbanos con los rurales para su convivencia.

Entre los objetivos preliminares de los nuevos códigos se busca alcanzar:

- Mejora la calidad de vida de todos sus habitantes.
- Dinamizar y diversificar las actividades económicas.
- Hacer de Tupungato un centro atractor y de retención de población e inversiones.
- Ser modelo de un territorio que protege y dinamiza la actividad agropecuaria.
- Proteger los atractivos naturales, culturales e históricos de Tupungato.
- Desarrollar un territorio ordenado y sustentable.
- Generar políticas públicas sociales de trabajo, educación, salud y vivienda.
- Crear nuevos polos, mejorar nodos y potenciar los espacios públicos.
- Tomar decisiones que siempre contemplen la calidad de vida y deseos de los tupungatinos, la reducción de riesgos y la adaptación al cambio climático.
- Trabajar con una visión transversal de diversidad y género, discapacidad, niñez y adolescencia y adultos mayores.

Los nuevos códigos son los siguientes:

- Código urbano:
  - Indicadores constructivos: FOS, FOT, retiros, alturas, tipologías edilicias, loteo y fraccionamiento, otros.
  - Espacio público: calles, veredas, acequia, plazas, cartelería, esquinas, paradores, mobiliario, arbolado, mesas y sillas, postes, cableados y soterramientos, otros.
  - Usos del suelo: actualización de usos, zonas, determinantes, etc.

- Ordenanza de promoción a la construcción sustentable, adaptación al cambio climático, segura, de accesibilidad universal, etc.
- Rural
- Indicadores constructivos,
- Espacio público,
- Usos del suelo y diversificación,
- Promoción de la actividad agropecuaria: permacultura, granjas agroecológicas, explotación sustentable o alternativas de bajo consumo hídrico, entre otras.
- Zonas de colindancia de actividades
- Reglamento de convivencia entre zonas rurales, urbanas, industriales, turísticas, etc.

## 2- Instrumentos económicos

Los instrumentos económicos se configuran como un sistema de incentivos que orientan las decisiones y comportamientos económicos de los agentes hacia los objetivos de desarrollo sostenible y equilibrio territorial.

### A. Impuestos

- Actualización de tasas municipales y pago de impuestos según nueva zonificación.
- Modificación de impuestos (eximiciones o aumentos) a fin de que favorezcan objetivos de fomento de zonas y reduzcan la especulación inmobiliaria del suelo.

### B. Unidad Económica Mínima Sustentable

La Unidad Económica Mínima Sustentable es un instrumento mediante el cual se intenta regular la división de la tierra y garantizar la sustentabilidad del uso del suelo a través de

superficies de manejo adecuado para que no se tornen improductivas y/o para que no cambien patrones culturales de organización territorial.

Se incluyen en este instrumento aquellos aspectos que influyen en el Ordenamiento Territorial por sobre aquellos puramente económicos.

Objetivos fundamentales:

- a) Regular la subdivisión de la tierra o su concentración para lograr el mejor y más eficiente aprovechamiento en función de sus características óptimas de uso y del tipo de actividades humanas a desarrollar.
- b) Potenciar la protección de los recursos naturales existentes, desplegando criterios de ocupación del territorio y usos del suelo que tengan en cuenta su planificación en función del interés colectivo por sobre el interés individual.

Se establecerán con fuerza normativa las superficies mínimas a las que deberán ajustarse las subdivisiones de inmuebles rurales, de conformidad a una zonificación que considerará sus características ecológicas, edáficas, climatológicas y de disponibilidad de servicios, así como su uso actual y futuro más eficiente dentro de sus características.

Para su definición en áreas rurales, se categorizarán conforme al uso y/o actividad agropecuaria que desarrolla, a saber:

- Horticultura de cinturón Verde, de hortalizas pesadas e industriales.
- Fruticultura para industria (incluso uvas pasas) y para frutas frescas (incluidas uvas de mesa)
- Viticultura para vinos finos, para vinos comunes y mostos.



- Ganadería extensiva
- Ganadería intensiva
- Producciones de Granja
- Agricultura intensiva bajo invernáculo
- Actividades agropecuarias múltiples con agregado de valor incremental.

El Poder Ejecutivo fijará por vía reglamentaria, las Unidades Económicas Mínimas Sustentables, partiendo de los trabajos técnicos y el consenso participativo con todas las instituciones públicas, privadas, académicas y científicas dedicadas a temáticas relacionadas, las características y alcances del instrumento.

También es necesario, regular la concentración de la tierra, adoptando superficies máximas para cada actividad y zona, para evitar la monopolización en la tenencia de la tierra y sus negativas consecuencias. Así como la subutilización que se genera cuando el tamaño de los predios excede por mucho el nivel de sustentabilidad de una explotación agropecuaria.

### **C. Plusvalía**

Es un tributo provincial y municipal que capta la renta diferencial del bien inmueble (suelo) atribuible a las acciones del estado sobre el territorio y ajenas al propietario. Se consideran hechos generadores de renta diferencial: la recuperación de costos de obra pública, los cambios en la zonificación y una mayor edificabilidad por incremento de FOS, FOT y/o coeficiente de densidad.

Tiene el objetivo de recuperar el total o un porcentaje del costo monetario por los beneficios generados en un bien inmueble a raíz de la inversión pública, así como también promover el

reparto equitativo de beneficios del desarrollo urbano, asegurar la viabilidad de futuras acciones integradoras, orientar la urbanización sobre áreas de correcta aptitud, garantizar la sostenibilidad de proyectos individuales de gran escala y disminuir la especulación inmobiliaria, evitando los efectos negativos del aumento de la expansión urbana.

Los mecanismos de captación pueden ser fiscales (impuestos, contribuciones) o regulatorios (exacciones, en las que existe una transferencia de un porcentaje del inmueble o superficie al Estado). Instrumentos a desarrollar:

- Contribución de valorización o contribución por mejoras:  
Recupera los costos en los que incurre el Estado en ciertas obras públicas, a partir de la imposición del incremento de valores inmobiliarios que pueden atribuirse a esas inversiones gubernamentales. Consiste en exigirles a los propietarios de los terrenos favorablemente afectados una parte o la totalidad de los aumentos en los precios que esta obra acarrea y con ello se costea la inversión estatal. Es un instrumento que respeta, en su concepción, los principios de equidad.

- Participación en plusvalías:  
Está relacionado con acciones directas del Estado, específicamente a cambios en la reglamentación de usos del espacio construido o de densidades. Es decir, tiene como base los aumentos en los precios del suelo que puedan ser ligados a un cambio en la reglamentación urbana que haga elevar los precios de los terrenos que experimentan estos cambios normativos.

- Suelo creado o cobro por edificabilidad:  
Cuando la reglamentación urbana permite eventualmente una edificabilidad mayor en los diferentes lugares, es decir que en el

mismo terreno se puede producir más espacio construido que el del límite mínimo (edificabilidad básica). Así se cobra una tasa en proporción a la construcción adicional que supera la edificabilidad básica. Idealmente, la magnitud de esta tasa debe equivaler a la totalidad o a una porción del aumento en el precio del suelo que se deriva, precisamente, de emplear la edificabilidad mayor a la básica.

- Cobros de infraestructura en general:

El agente que se beneficia de esta inversión es el propietario de los terrenos urbanizables y su aparente indivisibilidad relativa dificulta que se les cobre, pero esto produce que el pago se realice con fondos presupuestales generales o que se desplace a las tarifas de servicios. Frente a ello el instrumento intenta corregir esta situación y cobrar estos costos a los propietarios originales de los terrenos a partir de un cálculo que estime analíticamente la participación de cada terreno en estos costos globales.

Además de los tipos de captación que propuestos por la Ley Provincial 8.999, desde el municipio se busca comenzar con la aplicación de tales instrumentos en sus múltiples variantes en las temáticas de:

- Permisos de actividades de alojamiento turístico en zonas naturales y rurales,
- Aumentos en FOT y FOS,
- Obras municipales de gran impacto positivo al valor de la tierra,
- Otros.

Previa estipulación de la recuperación se deberá hacer un análisis particular de la población afectada a fin de evitar la expulsión de población con menor capacidad contributiva y

debe garantizarse el acceso público a la información para conocimiento de los ciudadanos.

Los destinos prioritarios de los fondos recaudados a través de este instrumento serán:

- Compra de inmuebles (enajenación voluntaria).
- Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, de áreas de recreación, de espacios verdes y de equipamientos sociales (para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado).
- Relocalización de asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad.
- Adquisición de tierras para protección ambiental.
- Adquisición de bienes inmuebles con valor patrimonial o cultural.
- Infraestructura vial y sistemas de transporte masivo de interés general.
- Programas de renovación urbana.
- O cualquier otro tipo de fondo para múltiples medidas, siempre que se apruebe a través del HCD y maneje un sistema de transparencia total.

#### **D. Promoción**

Se refiere a un grupo de herramientas económicas destinadas a ser soporte de la zonificación municipal y a promover la inversión y la eficiencia de las actividades productivas, alentando el desarrollo y uso de las alternativas energéticas renovables y generando un mayor equilibrio y equidad sobre el territorio. Fortalecen el rol del Estado en su intervención activa para fomentar y proteger distintas actividades con el fin de satisfacer el bienestar general para el bien común.

Para su implementación existen incentivos de diverso carácter,

unos económicos y otros jurídicos (leyes, decretos específicos, y su complementación con normativas existentes o reglamentaciones por tiempos permanentes o parciales en forma total o escalonada).

Las herramientas económicas son: exención, desgravación, regímenes de promoción regional, sectorial y especial, subsidios, financiamiento con condiciones preferenciales y bonos de créditos, seguros, incentivos, capacitaciones y mejoras en infraestructuras, acuerdos entre municipios y establecimiento de zonas francas, especiales o exclusivas, creación de fondos de financiamiento para actividades especiales de interés general.

### **E. Compensación por servicios ambientales**

Es el tributo que los beneficiarios o usuarios de un servicio o bien ambiental abonarán debido al disfrute o uso de la externalidad positiva generada. El objetivo es la implementación de actividades productivas compatibles con la salud ambiental, preservación, conservación o recuperación de servicios o bienes ambientales.

Existen diversos tipos de servicios ambientales: relacionados con la conservación de cuencas hidrográficas, belleza escénica o paisaje (para recreación o turismo), biodiversidad (conservación de recursos genéticos, conservación de especies raras o en peligro de extinción y de ecosistemas), captación y almacenamiento de carbono, entre otras. Algunas de las herramientas de aplicación de este instrumento son las servidumbres ecológicas, bio prospección, canje de deuda por naturaleza, concesiones de conservación, productos asociados con la biodiversidad, créditos comerciales, microcréditos, donaciones dirigidas, compensaciones de carbono, instrumentos

fiscales, fondos nacionales forestales, etc.

Para la aplicación de estos instrumentos, en todos los casos deberá identificarse claramente la problemática ambiental, así como el servicio ambiental a mantener o recuperar. Identificar y caracterizar a los propietarios. Es importante considerar la valoración que debe hacerse sobre el mismo (social, económica, o ambas) y analizar la factibilidad legal, técnica y financiera.

Estos instrumentos podrán elaborarse según los requerimientos del momento, no tienen un plazo fijo para su generación.

### **F. Desarrollo Local Sostenible**

Se priorizarán aquellos proyectos que conlleven una visión integral del territorio, incluyendo la Economía Circular, la vinculación y toma de mano de obra local, como así también del valor agregado local y el rescate e incorporación del patrimonio histórico, cultural, productivo y paisajístico.

## **3- Instrumentos de gestión, ejecución y control**

### **A. Apto Técnico**

Se elaborará un nuevo procedimiento administrativo que ordene las fases a cumplir obligatoriamente, en caso de modificación de usos del suelo público-privado y/o de nuevos usos/ proyectos para la correcta aplicación de la normativa.

### **B. Impacto Ambiental**

Ley 5061 en su título V establece la evaluación de impacto ambiental, reglamentado por el decreto 2109/1994. Se incorporan al presente plan, los instrumentos de evaluación y control enumerados en las leyes n° 5.081 y 8.999, los cuales



serán adaptados para ser aplicados a las realidades territoriales y plazos del Municipio.

### **C. Actualización del diagnóstico territorial**

Actualizaciones correspondientes para poder evaluar las transformaciones producidas en el territorio a partir de transcurridos 5 años desde la aplicación del PMOT Tupungato.

#### **a. Auditoría interna**

Es un procedimiento de gestión y control destinado a evaluar el cumplimiento de los objetivos de la política de ordenamiento territorial, estableciendo un sistema de indicadores de medición para el seguimiento anual. Este sistema de indicadores será definido por el municipio e indicará el grado de aplicación de los programas, proyectos e instrumentos definidos.

#### **b. Auditoría externa y Evaluación de Impacto territorial**

El municipio deberá desarrollar un método de evaluación externa que incluya la visión de la población, instituciones sectoriales, organizaciones y la academia para que se presente un informe que permita valorar los resultados al momento para reforzar, modificar o continuar el camino trazado por el municipio hacia su modelo territorial deseado.

#### **c. Difusión de los resultados de las evaluaciones**

Todo informe, diagnóstico o resultado será debidamente publicado por medios oficiales. El municipio deberá desarrollar una estrategia de comunicación de estas instancias informativas como de las participativas, garantizando la máxima representatividad territorial, de género y actividad.

## **4- Instrumentos de coordinación y complementación**

### **A. Estructura Administrativa Municipal**

El municipio deberá reorganizar su estructura administrativa actual y adecuarla a las necesidades y demandas que exige la normativa, para lo cual será necesario crear la unidad específica (área- dirección- secretaría) para la gestión y ejecución de este PMOT.

### **B. Convenios interjurisdiccional/interinstitucionales**

Se potenciará la vinculación del municipio a través de convenios interinstitucionales, interjurisdiccionales con el objetivo de trabajar en proyectos de cuyo objetivo sea común.

### **C. Mesa de Gestión Especial y resolución de conflictos**

En este espacio se analizarán y tratarán proyectos que presenten conflictos vinculados al territorio, al ambiente, a la producción, a la economía, a lo social-cultural, entre otros y/o su interrelación. Para lo cual, se buscarán alternativas de gestión y se establecerán las recomendaciones pertinentes para su resolución.



