

A grayscale photograph of several people in a professional setting, likely an architectural office, gathered around a table. They are looking at and pointing to various architectural drawings and blueprints spread out on the table. A laptop is visible in the upper left corner. The scene is brightly lit, and the focus is on the collaborative work of reviewing plans.

METODOLOGÍA Y ROL DE LOS PROFESIONALES ARQUITECTOS/URBANISTAS EN EL PROCESO DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT), EN LOCALIDADES MENORES.

Casos: San Agustín – San Javier
Dra. Arq. Jaquelina Santiago

POT - Plan de Ordenamiento Territorial

Decreto 1872/17

El Plan de Ordenamiento Territorial es un **Instrumento de carácter técnico y normativo** para el planeamiento y la gestión local, capaz de dar cuenta no sólo del escenario actual, sino también para el mediano y largo plazo, **proveer previsibilidad, establecer un marco institucional organizado para la administración del territorio y apuntalar los procesos de toma de decisión en la información específica que le dé fundamento.**

No es un "proyecto" cuyo ciclo comienza con una iniciativa y finaliza con un "producto" en un tiempo determinado. Se trata del diseño de un conjunto de acciones y políticas de carácter constante que devienen en pautas para el planeamiento físico y funcional del territorio capaz de **orientar el desarrollo, diseñar el modelo de ocupación del suelo y regular la transformación del espacio físico urbano y rural.**

¿En qué consiste?

Este trámite permitirá a las comunas y municipios formalizar el procedimiento de presentación de su Plan de Ordenamiento Territorial ante el **Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT)**, que procederá a intervenir para su análisis y eventualmente establecer (si resulta pertinente o necesario) las recomendaciones que pudieran aplicarse al POT en forma previa a su registro en la Secretaría de Regiones, municipios y Comunas del Ministerio de Gobierno y Reforma del Estado.

FASE I - FASE II - FASE III

Todos los pasos en:

<https://www.santafe.gob.ar/index.php/tramites/modul1/index?m=descripcion&id=256958>

LOCALIDADES MAYORES

Cuentan con equipos técnicos y áreas específicas dentro de los Municipios que pueden desarrollarlo de manera interdisciplinaria y en algunos casos hasta involucrando especialistas externos.

LOCALIDADES MEDIAS

Recurren a consultoras externas, que forman grupos interdisciplinarios que articulan con el personal del Municipio.

LOCALIDADES PEQUEÑAS

No cuentan con presupuesto y en algunos casos ni con personal técnico, solo personal administrativo. Recurren a algún profesional local independiente que lleve el proceso.

FASE 1. Inicial. Planteamiento e Institucionalización.

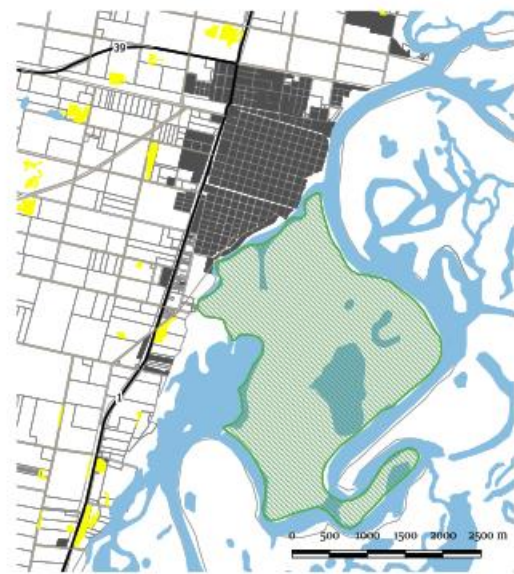
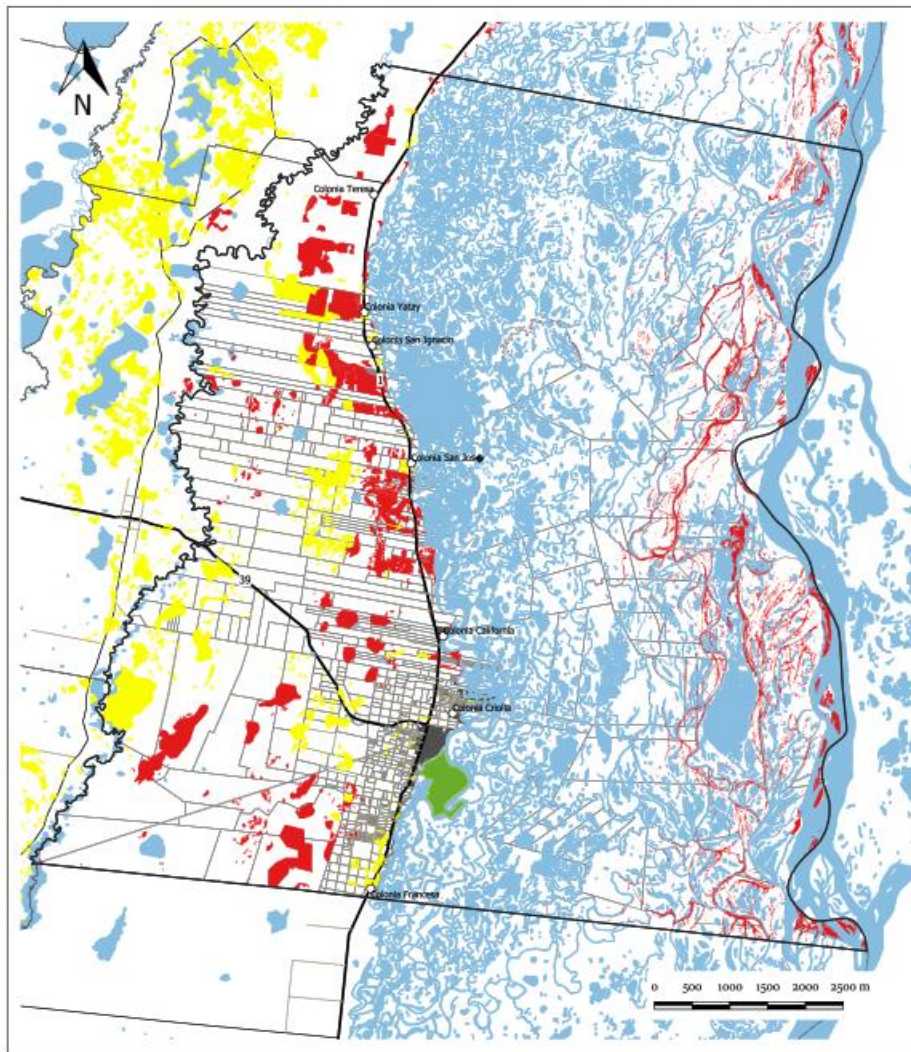
1. Actualización de información catastral y soporte catastral, intercambio de capas GIS con Catastro.
2. Selección y sistematización de la normativa vigente que indiquen afectaciones al territorio,
3. Elaboración del plano general base del área urbana, suburbana y de urbanización aprobadas, y formalización.
4. Completamiento del Formulario base para POT y entrega de capas completas a Catastro.

MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER. PLAN ESTRATÉGICO SAN JAVIER 2030

Plan de Ordenamiento Territorial (POT) - Fase I

Lista de Planos

- | | |
|----|--|
| 01 | HIDROGRAFÍA SUPERFICIAL, DEFENSAS Y RED DE DRENAJE |
| 02 | BOSQUE NATIVO Y RESERVA NATURAL |
| 03 | CAPACIDAD PRODUCTIVA DE LA TIERRA Y LÍNEA AGRONÓMICA |
| 04 | INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS |
| 05 | ACTIVIDADES PRODUCTIVAS |
| 06 | EQUIPAMIENTOS |
| 07 | VÍAS DE COMUNICACIÓN |
| 08 | SUELO FISCAL |
| 09 | URBANIZACIONES Y LOTEOS APROBADOS |
| 10 | ÁREA URBANA, SUBURBANA Y DE USO INDUSTRIAL |
| 11 | ÁREAS SEGÚN USOS ACTUALES -ESTADO DE HECHO- |
| 12 | ÁREAS SERVIDAS POR RED DE AGUA POTABLE Y RED CLOACAL |
| 13 | PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO |



REFERENCIAS

- Base catastral
- Muestro San Javier
- Manzanas
- Parcelas rurales
- Colonias
- Infraestructura de Movilidad**
- Redes primarias
- Redes secundarias
- Canchales comunales
- Sistema hábitat
- Cursos y cuerpos de agua
- Hilos de agua
- Dist. Territorial Bosque Nativo**
- Avanzilla
- Bajo
- Reserva natural La Ribera

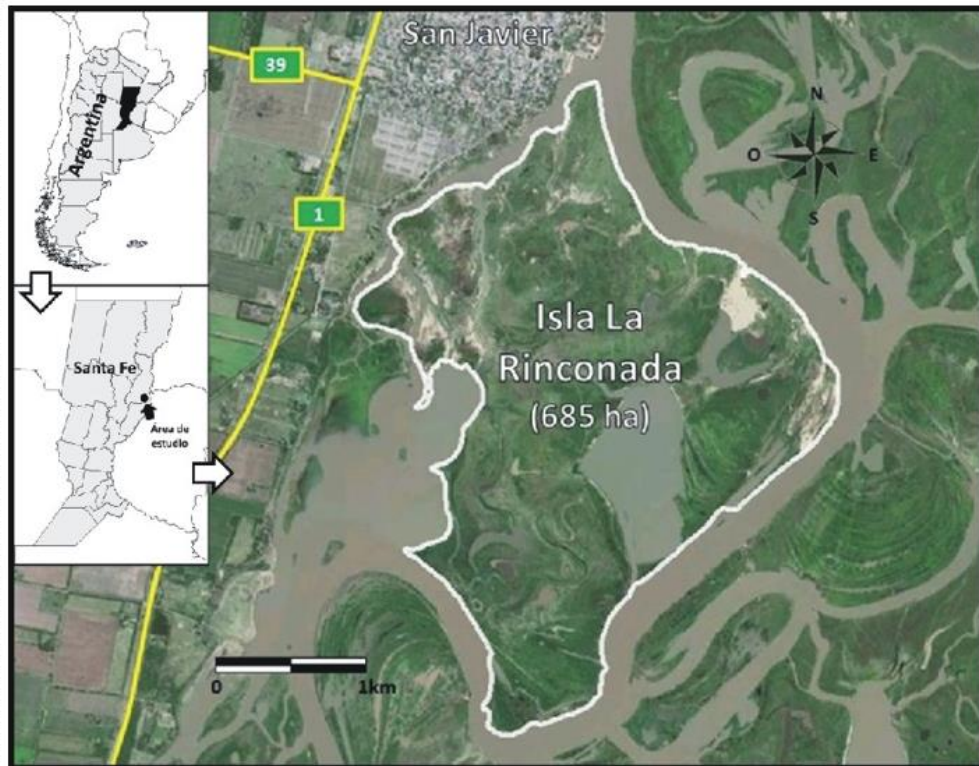
MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER
 PLAN ESTRATÉGICO SAN JAVIER 2030
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

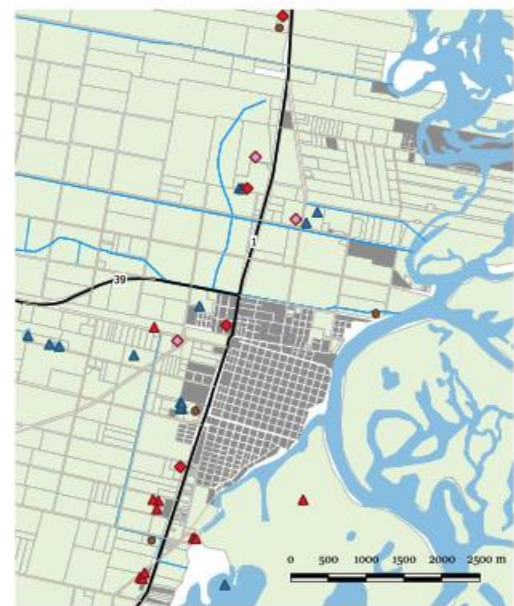
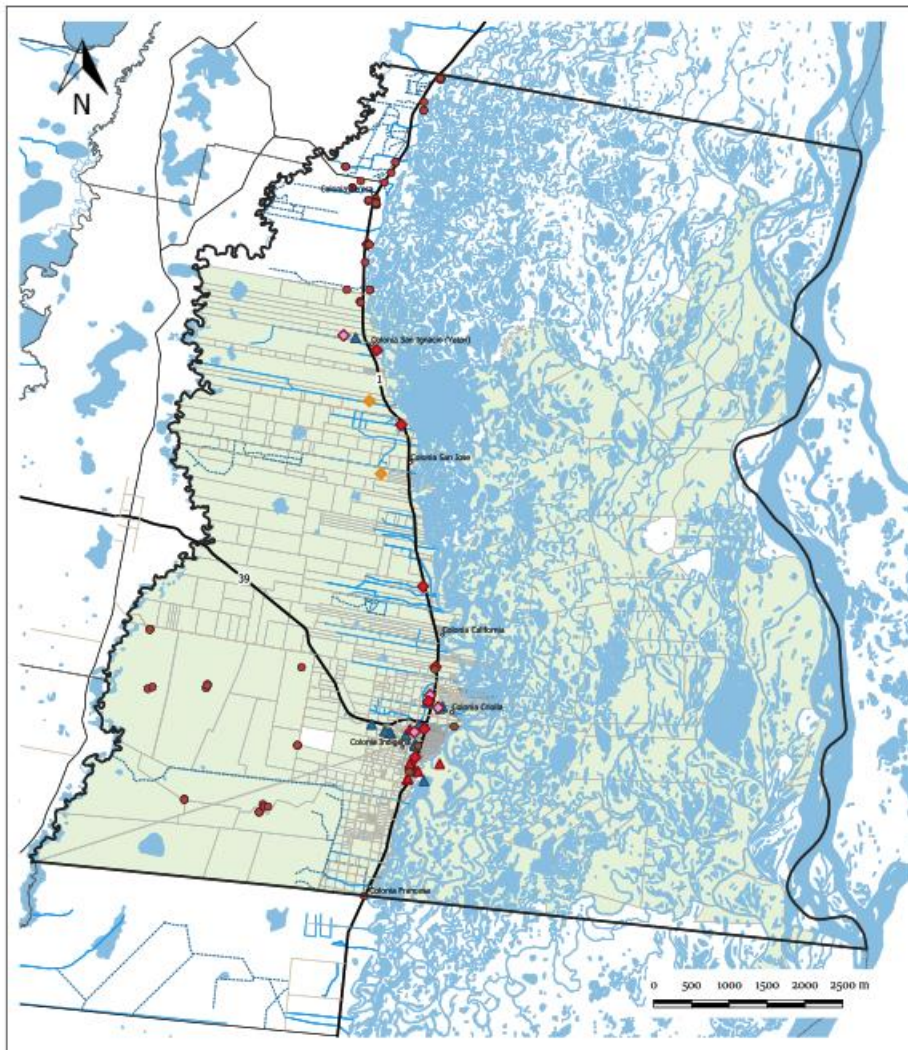
PLANO N°

BOSQUE NATIVO Y RESERVA NATURAL

02

En enero del año 2021, se solicitó al Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe tramitar la incorporación de la Reserva Natural "Isla La Rinconada" al Sistema Provincial de Áreas Naturales Protegidas establecido por Ley N° 12.175, bajo la figura de PAISAJE PROTEGIDO (Art. N° 39). Toda la documentación presentada permitió formar el expediente administrativo número 02101-0023874-8.





REFERENCIAS

Base catastral

Districto San Javier

Municipios

Parcelas rurales

Colinas

Infraestructura de Movilidad

Rutas provinciales

Rutas provinciales secundarias

Caminos comunitarios

Sistema hídrico

Cuerpos y cauces de agua

Hilos de agua

Actividades sector primario

Soledad

Criaderos

Producción avícola, ganadera y granjera

Siembras

Actividades sector secundario

Industrias

Ladrillos

Almacenamiento y logística

Silos

Depositos

MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER
 PLAN ESTRATÉGICO SAN JAVIER 2030
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

PLANO N°

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

05



MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER
 PLAN ESTRATÉGICO SAN JAVIER 2030

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

PLANO N°

URBANIZACIONES Y LOTEOS APROBADOS

09

Arqs. V. I. Garcia, M. V. Gracia, J. Santiago, M. Gracia

Esc. 1:250.000/ 1:100.000

DIC. 2022

— Hilos de agua

Infraestructura de Movilidad

— Rutas provinciales pavimentadas

— Caminos comunales

Límite planta urbana

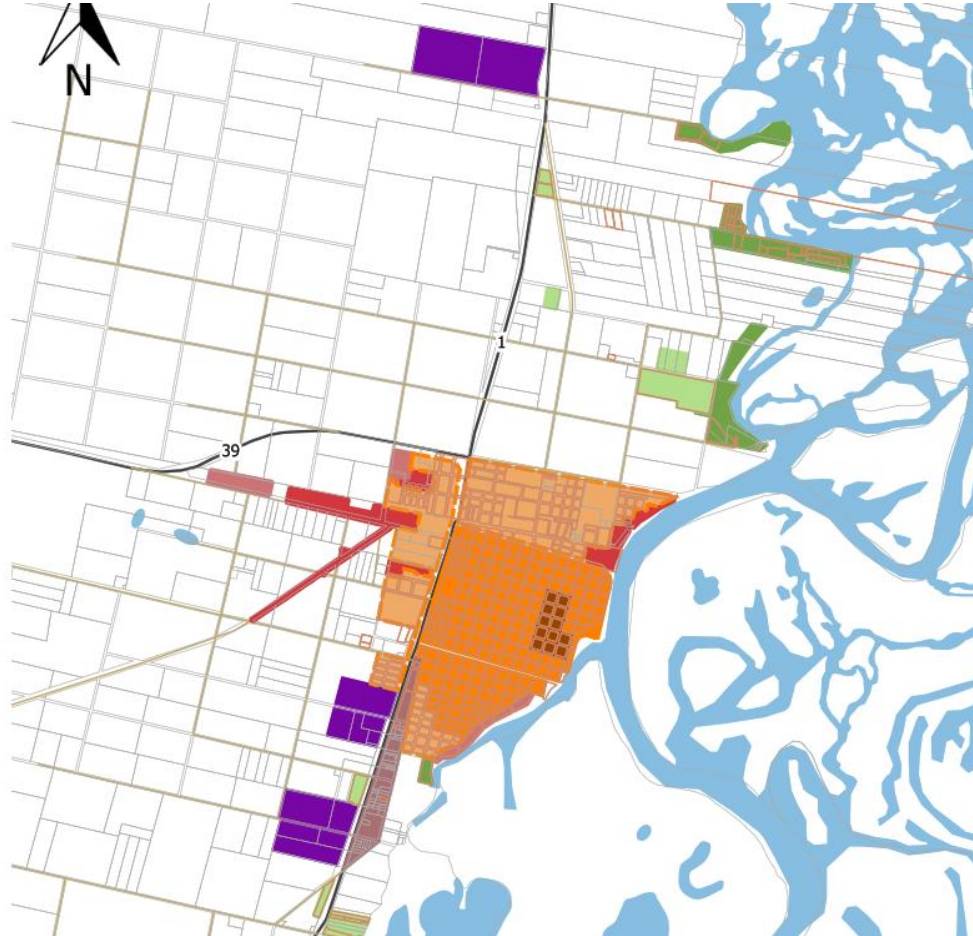
Urbanizaciones y Loteos aprobados

Abierto

Cerrado (CI)

Pueblos originarios

Loteo comunidad Mocoví



MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER
 PLAN ESTRATÉGICO SAN JAVIER 2030

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

**ÁREAS SEGÚN USOS ACTUALES
 - ESTADO DE HECHO -**

Infraestructura de Movilidad

- Rutas provinciales pavimentadas
- Caminos comunales

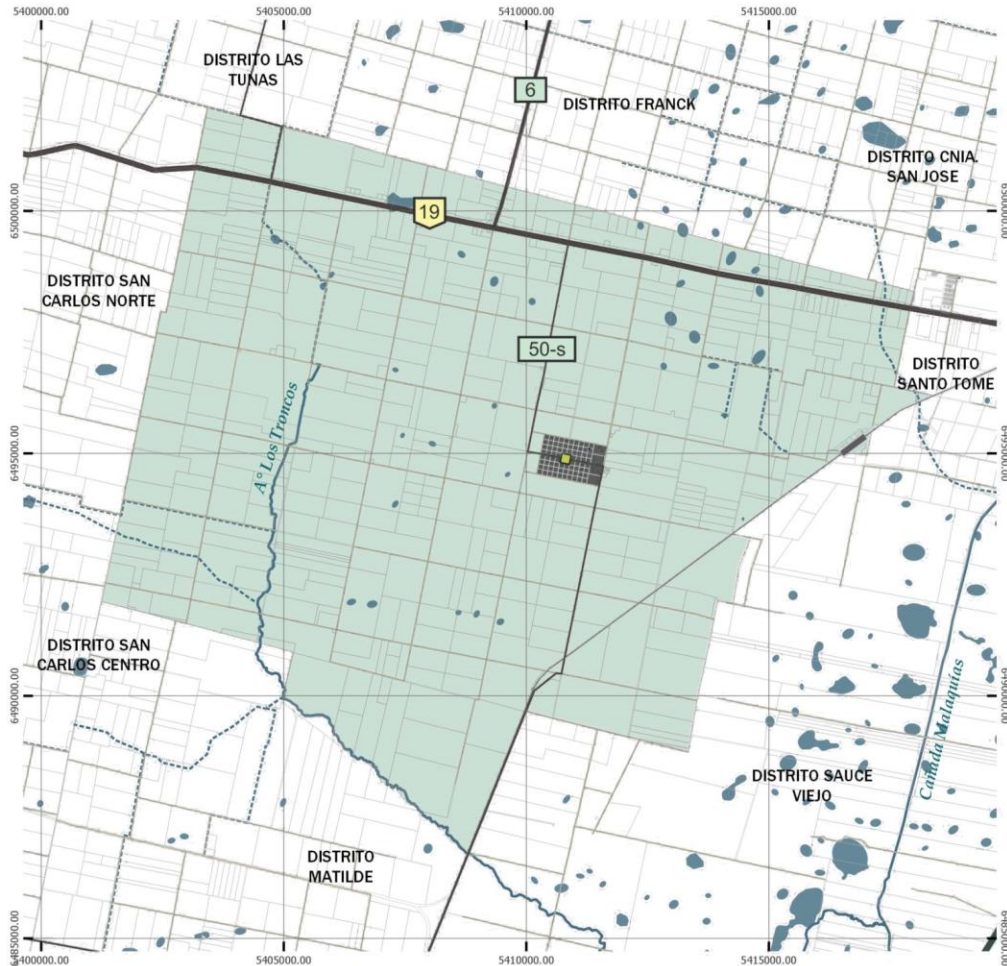
Áreas según usos actuales

- Area Central Institucional
- Residencial urbana consolidada
- Residencial urbana en consolidación
- Urbana corredor usos mixtos
- Residencial suburbana
- Suburbana turística
- Barrios informales o precarios
- Barrios populares ReNaBaP
- Area Industrial

FASE 2. Formulación.

2-A) Diagnóstico: a través de las devoluciones que realice el CIOT, se identifican conflictos existentes o que puedan llegar a surgir en el ordenamiento actual.

2-B) Propuesta o formulación del POT: las propuestas de mejora de las situaciones conflictivas identificadas se presentan en formato de Programas, Planes y Proyectos (nuevos, existentes o sus adecuaciones). La propuesta, objetivos y metas que se proyecten deben ser producto de una mecánica de participación ciudadana.



Estructura del distrito y potencialidades

Área jurisdiccional: 15.068 Ha.

Área urbana: 108 Ha (0,7%)

Área rural: 14.960 Ha

- Planta urbana compacta. Estructura original de la colonia sin saltos ni tejido difuso
- Área rural productiva extensa con predominio de buena aptitud agrícola
- Presencia de actividad tambera característica de Las Colonias
- Disponibilidad de suelo a la vera de la Autovía RN19 con alto potencial de desarrollo por accesibilidad y redes de infraestructura en proximidad.
- Presencia de corredores naturales (arroyo) y antrópicos (tendido férreo) de valor patrimonial ambiental.

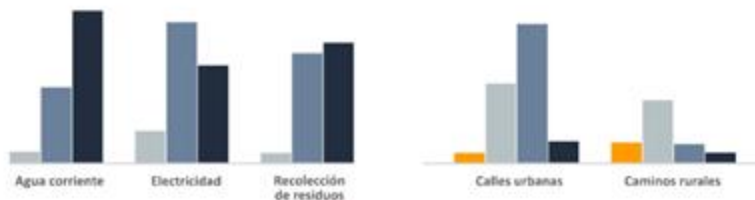
LA PARTICIPACIÓN DE DIFERENTES ACTORES ES FUNDAMENTAL



Taller Participativo diciembre 2019

(+) Tranquilidad | Comunidad pequeña y solidaria | Seguridad | Buena calidad ambiental | Ubicación estratégica

(-) Necesidad de **más fuentes laborales** (agroindustria, pymes) | **más oferta de actividades deportivas, educativas y artístico culturales** | Menor dependencia de otras localidades en cuanto a **salud**, educación y trabajo | Mejora del **transporte público** | Servicios de **gas natural** y **cloacas** | Mejorar telefonía e Internet | Cámaras de Seguridad



>> Evaluación de la prestación de servicios públicos

>> Evaluación del estado de calles y caminos



EJEMPLO DE ORGANIZACIÓN DE PROYECTOS



EJE 1

MOVILIDAD, CONECTIVIDAD Y TRANSPORTE

Escala Metropolitana

- Programa de mejora y mantenimiento de caminos comunales rurales.
- Proyecto mejorado pétreo en camino para desvío de tránsito pesado.
- Proyecto pavimentación de la Ruta 50-s hasta Matilde.
- Proyecto sistema de señalización de caminos, hitos y áreas relevantes.

Escala Local

- Circuito recreativo-deportivo interno.
- Proyecto Ciclovía y Bicisenda en la ruta 50-s hasta la garita de colectivos sobre la RN 19 y traslado de la guardado de bicis.
- Sistema público de Bicicletas.

EJE 2

ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Escala Local

- Código de Zonificación urbano ambiental integrado
- Programa de declaración de mejoras edilicias e implementación de monitoreo GIS de edificaciones privadas.
- Nuevos equipamientos comunales (polideportivo) y mejora de los existentes.
- Programa de revalorización del Área Central
- Proyecto de rediseño y puesta en valor del ingreso a la localidad
- Proyecto de Renovación Urbana
- Proyecto inventario del Patrimonio construido
- Ampliación de la Red de agua potable y capacidad del Tanque
- Proyecto Red cloacal
- Proyecto Red de Gas Natural
- Proyecto eléctrico rural
- Extensión Cordón cuneta y ripio en planta urbana

EJE 3

GESTIÓN AMBIENTAL

Escala Metropolitana

- Fortalecimiento del Consorcio GIRSU Las Colonias - Col. San José + San Agustín: Programa comunal de compostaje domiciliario, Programa de reutilización de residuos plásticos y Planta de clasificación y acopio de residuos reciclables.

Escala Local

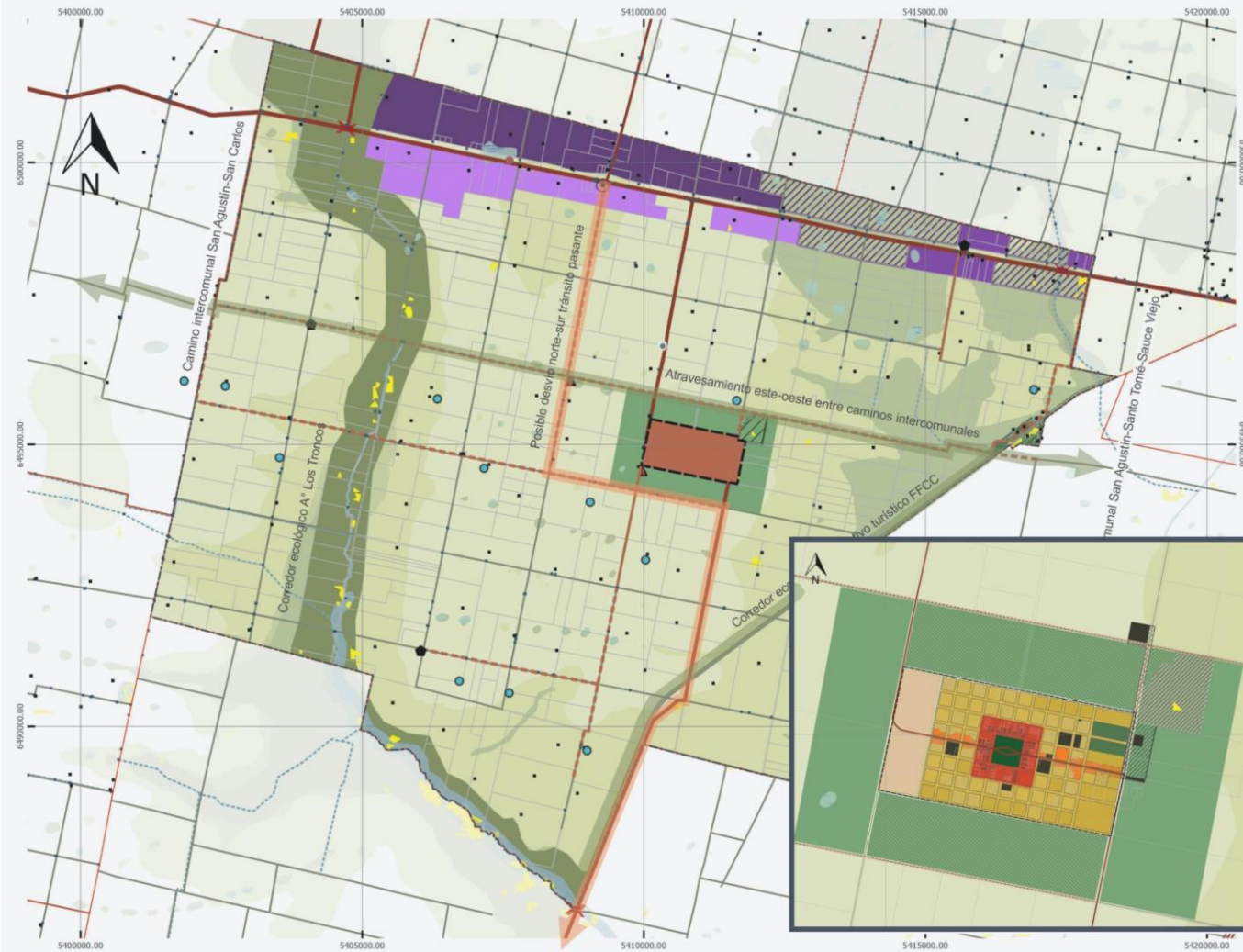
- Programa de Protección y Promoción del Patrimonio ambiental natural y construido:
 - Proyecto de espacio público y reserva hídrica en planta urbana: Cava de Eberhardt.
 - Proyecto Reserva Natural "Los Algarrobos"
 - Programa de arbolado público urbano-rural y privado urbano.
 - Ejes urbanos futuros Verdes del Perímetro Urbano.
- Delimitación y proyecto del periurbano.
- Proyecto planta de tratamiento de líquidos cloacales.
- Programa de incorporación de Biodigestores domiciliarios

EJE 4

DESARROLLO SOCIOECONÓMICO - PRODUCTIVO

Escalas Metropolitana y Local

- Programa de relocalización de las industrias que se encuentran en la planta urbana con beneficios impositivos e implementación de sobretasas al "uso no conforme".
- Eco Distrito Industrial San Agustín
- Programa de Agroturismo en articulación con otras localidades
- Programa de Transición agroecológica e incorporación de otras actividades productivas sostenibles en el periurbano.
- Programa de huertas domiciliarias.



Código de Zonificación urbano ambiental integrado (2020)

Estrategias centrales de desarrollo

- Corredor logístico-industrial
- Corredores ecológicos y áreas de protección del patrimonio natural y construido
- Interfase urbano-rural: categoría de suelo periurbano y criterios de manejo especial
- Planta urbana compacta (favorecer la consolidación y la mejora de la calidad urbanística)



Programa de declaración de mejoras edilicias e implementación de monitoreo GIS de edificaciones privadas (2020)

Objetivos e instrumentos

- Digitalización del registro comunal
- Homogeneización con el Catastro provincial
- Ordenanza Declaración de Mejoras. Convenio CAPSF.



Proyecto Ejecutivo para la Red de Cloacas con estaciones elevadoras y Planta de Tratamiento (año 2017)

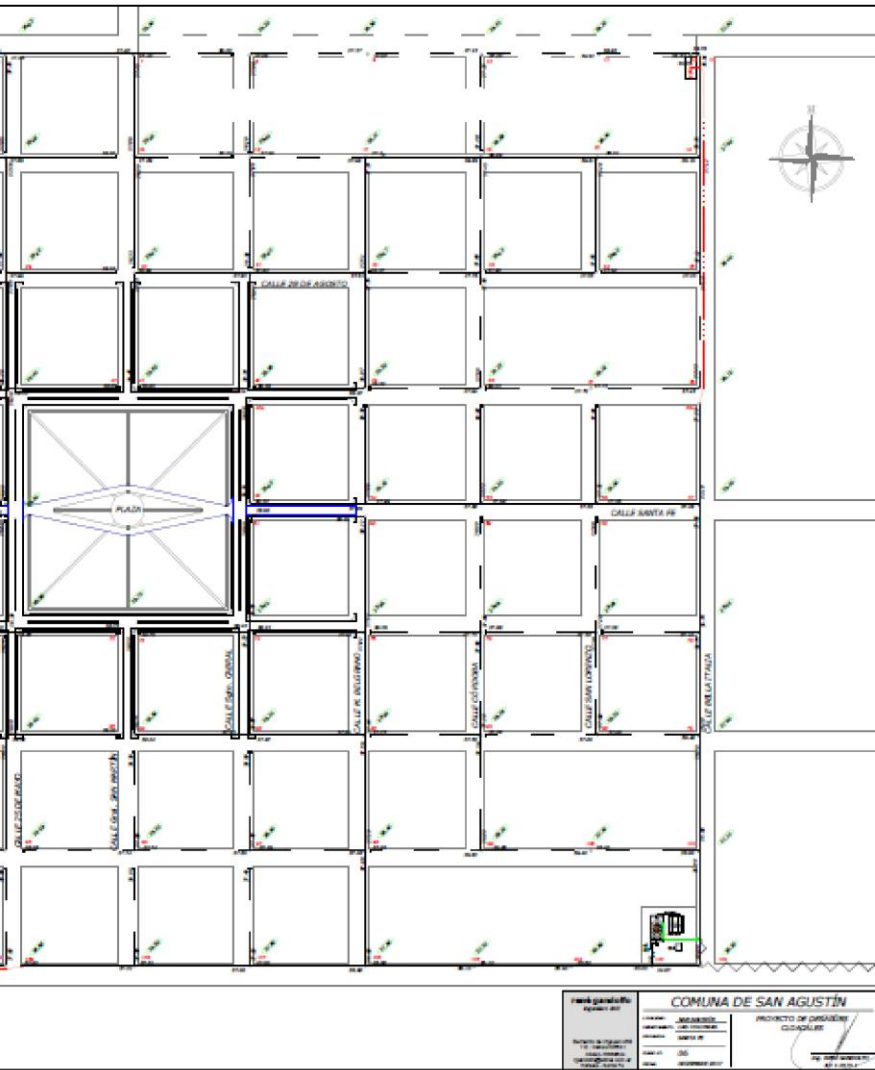
El proyecto tiene por objeto iniciar el proceso que permita la construcción de la obra de desagües cloacales a la localidad, a través de un sistema de recolección clásico, que permita atender las necesidades sanitarias de la población, con una proyección a 20 años, contados a partir del año de su posible puesta en funcionamiento, esto es, el año 2019.

Los rubros que componen la obra son los siguientes:

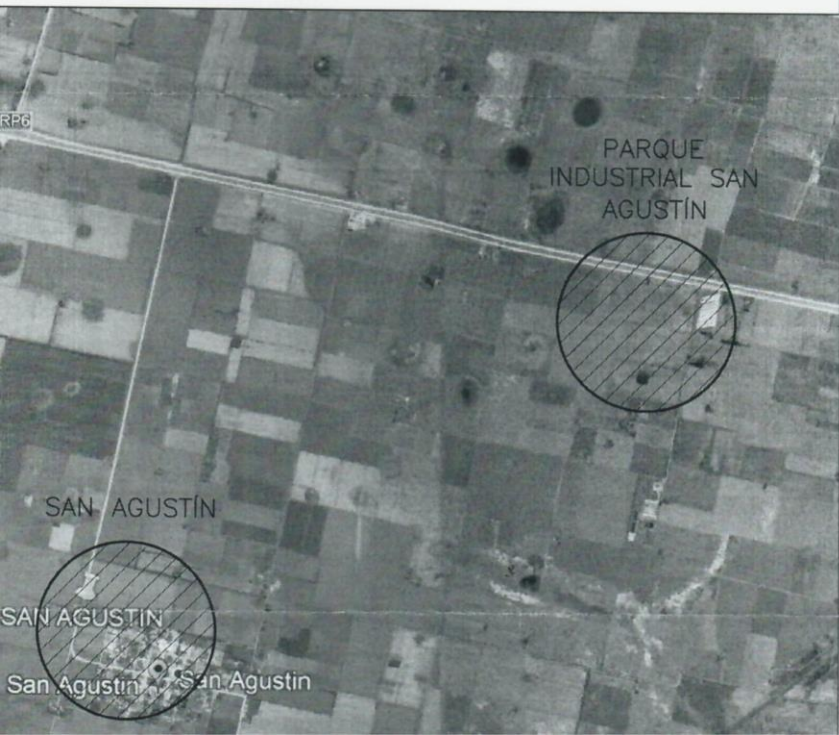
- Red de colectoras.
- Estación Elevadora.
- Cañería de impulsión.
- Planta de tratamiento de líquidos cloacales.

Inversión estimada

ARS\$ (11/2017)	USD
22.390.664,81	1.257.196,22



ÁREA A SERVIR
LOCALIDAD DE SAN
AGUSTÍN Y
PARQUE INDUSTRIAL



Gas Natural

A principios de 2019 se realiza un Pedido de Factibilidad a Litoral Gas para la provisión del servicio al área urbana de San Agustín (estimada en 500 usuarios residenciales) y su futura área industrial (estimada en 50 usuarios de industria mediana).

La respuesta recibida fue favorable, pero con la aclaración de la necesaria conclusión de la obra del Gasoducto Regional Centro II, para la provisión del servicio.

El presupuesto incluye el gasoducto de alimentación, 2 estaciones reguladoras de presión y el tendido de casi 30.000 metros de cañerías en diferentes diámetros

Inversión estimada

ARS\$ (04/2019)

159.243.465

USD

3.578.504,83



Acceso al suelo y a la vivienda urbanas. Mejora de la calidad urbanística

Avances :

- 10.000 metros lineales de cordón cuneta en planta urbana
- Ripiado y mantenimiento de calles urbanas
- 1 hectárea: loteo público para vivienda de interés social

Inversiones estimadas en el corto plazo:

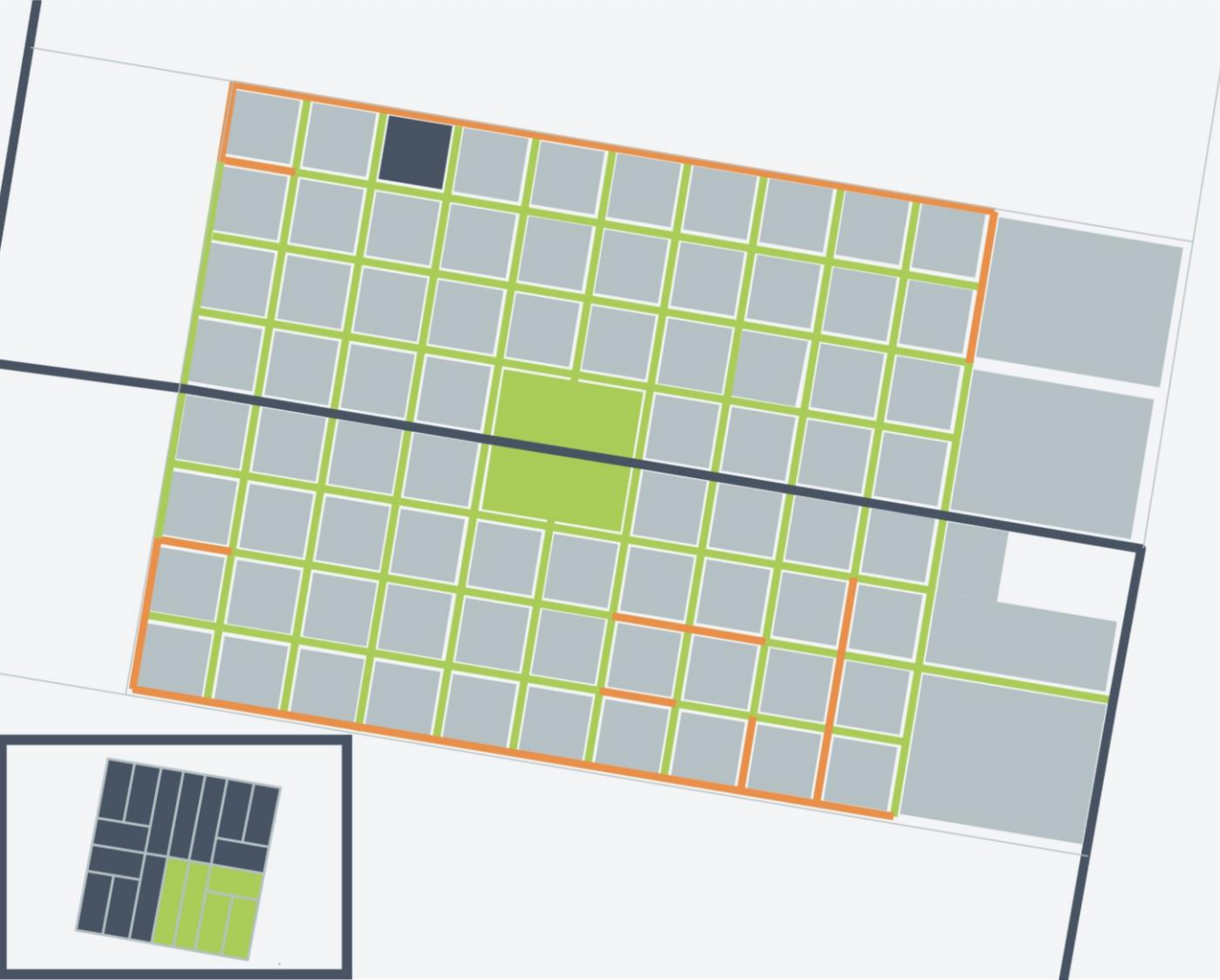
- 3200 metros lineales de mejorado de calles y cordón cuneta
- Extensión de Veredas
- 5 a 7 viviendas de interés social (demanda relevada por Área de Desarrollo Social de la Comuna). 13 lotes disponibles

5 VIVIENDAS

AR\$\$ (07/2020)	USD
4.500.000	45.918,36

CORDÓN CUNETA

AR\$\$ (07/2020)	USD
11.900.000	45.918,36



FASE 3. Implementación.

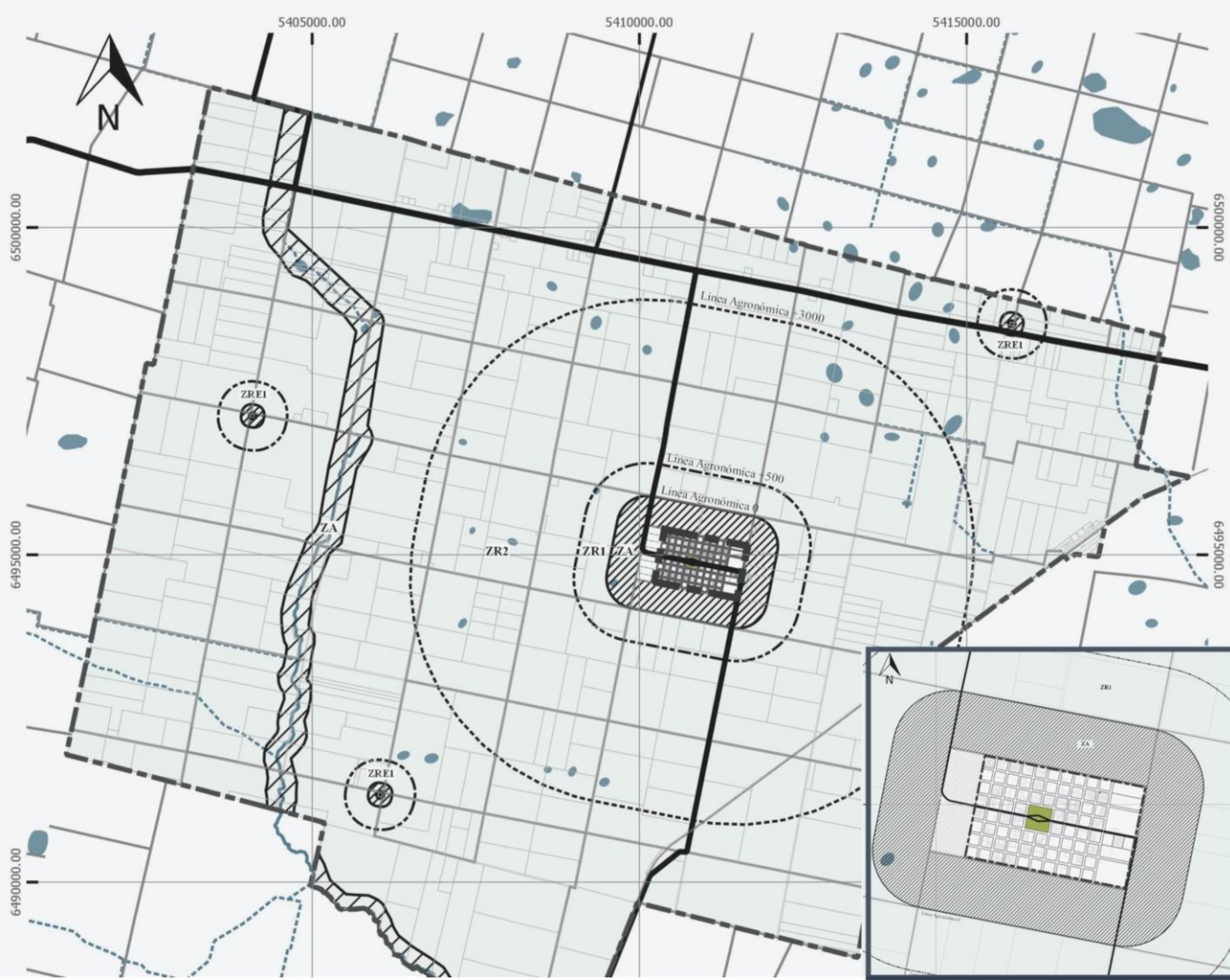
3-C) Instrumentación: se definen las acciones concretas con fechas correspondientes de ejecución y se elaboran las normativas requeridas, entre otras cosas.

3-D) Ejecución y monitoreo: se realiza el control y seguimiento de las acciones y cronogramas establecidos.

Regulación del manejo de Productos fitosanitarios (2020)

Objetivos
Normar la utilización responsable de los productos fitosanitarios a fin de evitar la contaminación ambiental, protegiendo la salud humana, los recursos naturales y la producción agrícola encuadrada en las Buenas Prácticas Agrícolas.

Instrumentos
Ordenanza de Manejo Responsable de Productos Fitosanitarios.
Establece áreas de amortiguamiento en torno a la planta urbana (área periurbana), escuelas rurales y Arroyo Los Troncos. A partir de allí se aplican las disposiciones de la Ley Provincial N°11.273 de Productos Fitosanitarios, a su Decreto Reglamentario 0552/97 y modificatorios, así como restricciones complementarias.





Programa de Protección y Promoción del Patrimonio ambiental natural y construido

- Proyecto de espacio público y reserva hídrica en planta urbana: Cava de Eberhardt.
- Proyecto Reserva Natural “Los Algarrobos”
- Programa de arbolado público urbano-rural y privado urbano.
- Ejes urbanos futuros Verdes del Perímetro Urbano.
- Corredor ecológico Arroyo Los Troncos

Avances

- Relevamiento de inmuebles y paisajes patrimonializables
- Afectación Arroyo Los Troncos con fines de protección ecológica (Ord. Código de Zonificación y Ord. Fitosanitarios).
- Gestión ADIF traspaso/utilización de terrenos ferroviarios



Programa de mejora y mantenimiento de caminos comunales rurales

Objetivos

Mejorar de la transitabilidad para el normal desarrollo de las actividades productivas rurales

Garantizar la accesibilidad a los establecimientos educativos rurales

Avances

- Adquisición de maquinaria.
- Nivelación y estabilización
- Cuneteo
- Alcantarillado



Ampliación de la red de agua potable

La localidad cuenta con servicio de agua potable centralizado, por red, desde el año 2000. El servicio cuenta con tanque elevado y red de distribución que abastece el 95% de la población urbana. El servicio es prestado por la Comuna local y es parcialmente medido (56%). Existe un plan de instalación de la totalidad de los micromedidores faltantes.

Respecto a la calidad química del agua suministrada a la población, debe considerarse como buena, cumpliendo, en general, con lo normado por la Ley Provincial No 11.220.

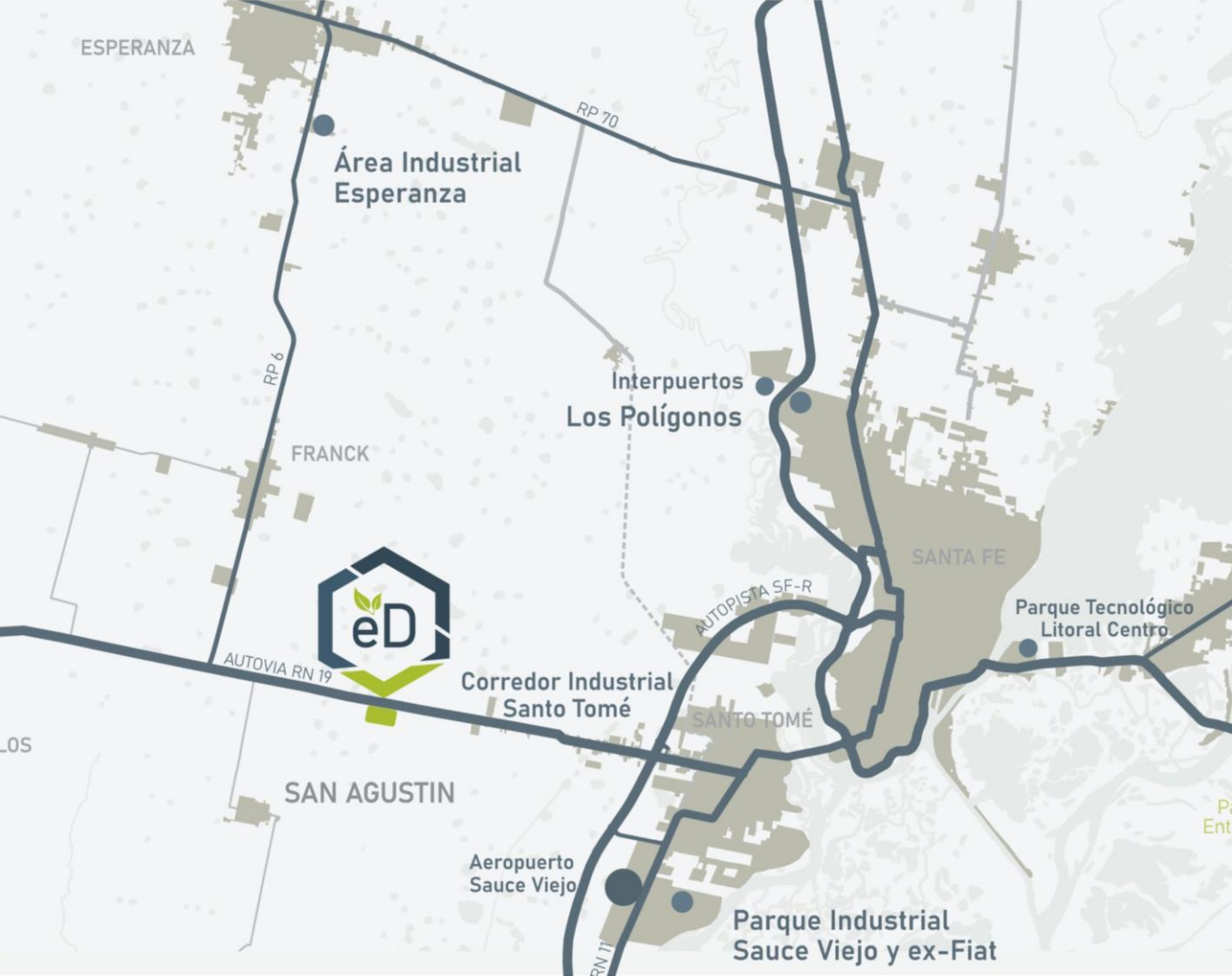
Avances recientes (17/07/2020)

- Instalación de 100 nuevos metros de cañería
- Adquisición de nuevos medidores de agua, cajas, alargues y cuplas destinados a tareas de renovación y mantenimiento
- Compra de 300 metros de cañería para continuar extendiendo la red

SINERGIA PÚBLICO-PRIVADA.

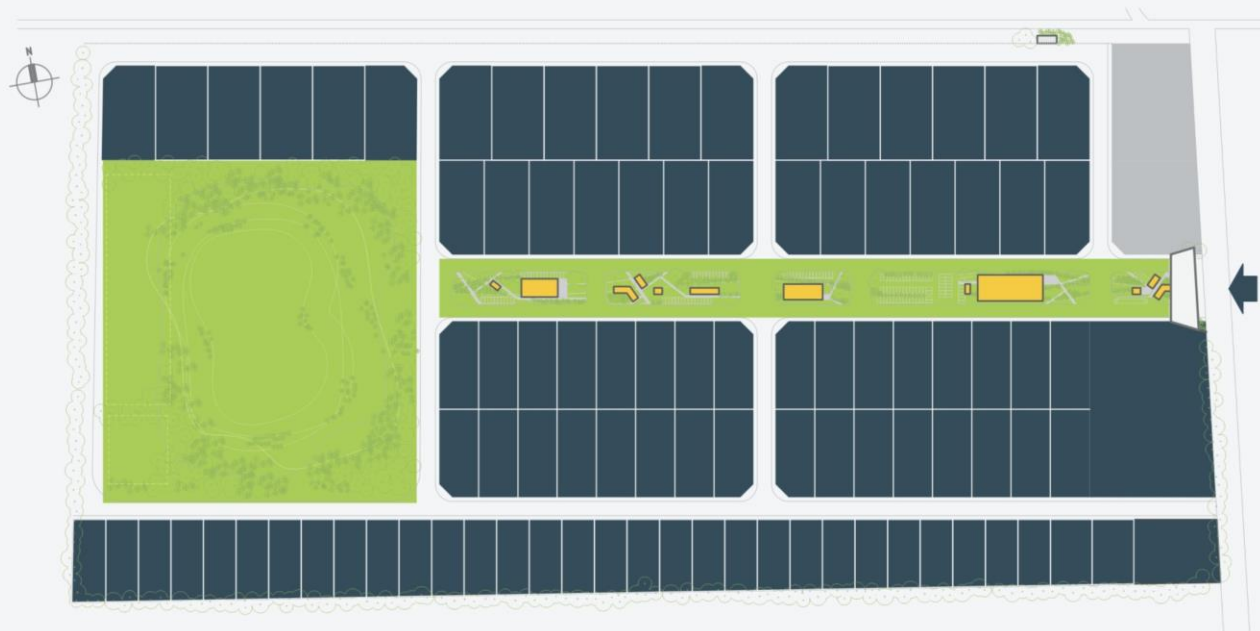
Encausar proyectos privados dentro del proceso.

**Proyecto Especial
Eco Distrito Industrial San Agustín**



Emplazamiento

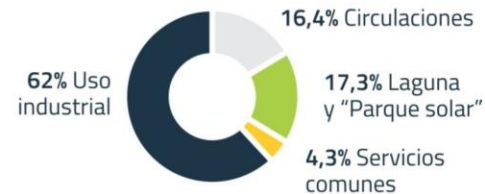
Localización a la vera de la RN N°19, una de las mayores fortalezas del sitio, ya que aporta las condiciones para una fluida conexión en sentido Este-Oeste (Corredor Bioceánico Central) y Norte-Sur a través de su empalme con la Autopista Santa Fe-Rosario, con llegada al complejo portuario del sur santafesino para la exportación de las manufacturas.



Demanda

El proyecto se fundamenta esencialmente en la demanda metropolitana de suelo servido para uso industrial, para pequeñas y medianas empresas, proveniente de la ciudad de la ciudad de Santa Fe de manera predominante.

Usos propuestos





Características

Se trata de un emprendimiento privado que urbanizará con destino industrial 38 hectáreas rurales.

El proyecto incluye 100 lotes de uso industrial exclusivo y un gran boulevard central con usos comunes.

Será un distrito ecológico con impactos mínimos en el medio circundante

Inversión

Rubros	ARS\$ (01/2019)	U\$D
Obras complementarias EPE (S/Factibilidad)	37.735.044,30	819.970,54
Calles y Cordón cuneta	48.497.358,40	1.282.998,90
Obra vial de ingreso	18.000.000,00	476.190,48
Tendido eléctrico, alumbrado público	17.775.085,76	470.240,36
Agua Potable	16.128.156,65	426.670,81
Desagues pluviales	10.806.012,00	285.873,33
Forestación, veredas, señalética, cerco	7.595.000,00	200.925,93

ARS\$ (01/2019)

156.536.657,11

U\$D

3.962.870,35