



CONSEJO FEDERAL DE

**Implementación del
Plan de Ordenamiento
Territorial
de la localidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro**

**INFORME
FINAL**

Septiembre 2025

Índice General

Índice General

Índice de Tablas

Índice de Figuras

Índice de Anexos

EQUIPO DE TRABAJO

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

2. METODOLOGÍA Y ALCANCES

2.1. PROCESO METODOLÓGICO

2.1.1. Cronograma de trabajo

2.1.2. Herramientas de comunicación y circulación de información

3. PROCESO PARTICIPATIVO

3.1. NIVELES DE PARTICIPACIÓN

3.2. TIPOS DE ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS

3.3. ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS IMPLEMENTADAS EN SIERRA GRANDE

3.4. Visitas presenciales a territorio

4. CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SIERRA GRANDE

4.1. ABORDAJE METODOLÓGICO

4.2. MARCO CONTEXTUAL NORMATIVO

4.3. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

4.4. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL COT

4.4.1. Lineamientos Generales

4.4.2. Definición de la Estructura el COT

4.5. REVISIÓN Y VALIDACIÓN DEL COT

4.6. PRODUCTO FINAL DEL COT

4.6.1. Estructura y contenido

4.6.2. Alcances, Incumbencias y Limitaciones del Código de Ordenamiento Territorial

5. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE SIERRA GRANDE

5.1. ABORDAJE METODOLÓGICO

5.2. MARCO CONTEXTUAL NORMATIVO

5.2.1. Contexto Municipal

5.2.2. Contexto Provincial

5.2.2.1. San Carlos de Bariloche

5.2.2.2. Cipolletti

5.2.2.3. Allen

5.2.2.4. Viedma

5.2.2.5. San Antonio Oeste

5.3. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

5.3.1. Aspectos Procedimentales

- 5.3.2. Aspectos Edilicios
- 5.3.3. Requerimientos Particulares
- 5.3.4. Relevamiento fotográfico
- 5.3.5. Conclusión diagnóstica
- 5.4. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL CE
 - 5.4.1. Lineamientos Generales
 - 5.4.2. Definición de la Estructura del CE
- 5.5. REVISIÓN Y VALIDACIÓN DEL CE
- 5.6. PRODUCTO FINAL DEL CE
 - 5.6.1. Estructura y contenido del CE
 - 5.6.2. Alcances, Incumbencias Y Limitaciones Del Código De Edificación

6. GUÍA DE PROCEDIMIENTOS PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

- 6.1. ABORDAJE METODOLÓGICO
- 6.2. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL
- 6.3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA GUIA
 - 6.3.1. Lineamientos Generales
 - 6.3.2. Definición de la Estructura y Contenidos
 - 6.3.3. Registro de los encuentros técnicos realizados
- 6.4. REVISIÓN Y VALIDACIÓN
- 6.5. PRODUCTO FINAL DE GUIA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

7. INSTANCIAS DE APROPIACIÓN

- 7.1. PROPUESTAS PARA TALLERES
 - 7.1.1. Programa de Taller 1: Capacitación técnica-política
 - 7.1.2. Programa de Taller 2: Información y sensibilización
- 7.2. CONVOCATORIA
- 7.3. RESULTADOS
 - 7.3.1. Taller 1: Capacitación técnica-política
 - 7.3.1.1. Taller con los Equipos Técnicos Municipales
 - 7.3.1.2. Taller con el Concejo Municipal
 - Conclusiones sobre la priorización de iniciativas del POT Sierra Grande
 - 7.3.2. Taller 2: Información y sensibilización
- 7.4. VISITAS PRESENCIALES
- 7.5. INSTANCIA ESPECIAL CON EL CONCEJO MUNICIPAL
- 7.6. CONCLUSIONES

8. INSTANCIAS DE CAPACITACIÓN

- 8.1. PROPUESTAS PARA CAPACITACIONES
 - 8.1.1. Diseño y organización proyectada de los encuentros
 - 8.1.2. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica con QGIS aplicado a la zonificación del POT-SG
 - 8.1.3. Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial
 - 8.1.4. Ajuste de propuesta metodológica y cronograma
 - 8.1.4.1. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica con QGIS
 - 8.1.4.2. Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial
- 8.2. CONVOCATORIA
- 8.3. RESULTADOS

8.3.1. Capacitación 1

8.3.1.1. Sesión 1. Sistemas de Información Geográfica con QGIS aplicado a la zonificación del POT-SG

8.3.1.2. Sesión 2.

8.3.2. Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial

8.3.2.1. Sesión 1. Instrumentos de Gestión Territorial: Introducción

8.3.2.2. Sesión 2. Instrumentos Normativos: ejercicio práctico de aplicación

Ejercicio de simulación: aplicación de caso

Ejercicio de aplicación de subanexos editables

8.4. CONCLUSIONES Y SIGUIENTES PASOS

9. COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA

9.1. PLAN DE COMUNICACIÓN

9.1.1. Canales internos de comunicación interinstitucional

9.2. DOCUMENTO SÍNTESIS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIERRA GRANDE

9.2.1. Selección de contenidos clave

9.2.2. Simplificación del lenguaje

9.2.3. Estructura clara y narrativa

9.2.4. Diseño visual atractivo

9.2.5. Edición del Formato

9.2.6. Apropiación y validación comunitaria

9.3. DIFUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL POT-SG

9.3.1. Presentación del POT-SG al Municipio

9.3.2. Presentación del POT-SG al legislativo

9.3.3. Presentación del POT-SG a la comunidad

9.3.3.1. Convocatoria

9.3.3.2. Evento de Presentación

9.3.3.3. Acceso abierto y difusión digital del POT

9.3.3.4. Entrega de la versión papel del POT

9.3.3.5. Repercusiones en medios de comunicación oficiales

10. PRODUCTOS COMPLEMENTARIOS

10.1. Base de datos geoespaciales

10.1.1. Contenidos

11. CIERRE Y PRÓXIMOS PASOS

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

Índice de Tablas

<i>Tabla 1. Tipo de actividades participativas</i>
<i>Tabla 2. Síntesis de Actividades Participativas</i>
<i>Tabla 3. Síntesis de aspectos problemáticos relevados y áreas temáticas</i>
<i>Tabla 4. Modificaciones realizadas al borrador del Código de Edificación para su versión final</i>
<i>Tabla 5. Detalle de los gráficos indicativos incorporados al documento del Código de Edificación para su versión final</i>
<i>Tabla 6: Estructura y contenido del nuevo Código de Edificación de Sierra Grande</i>
<i>Tabla 7. Programa para el Taller 1 de Capacitación técnica-política.</i>
<i>Tabla 8. Programa para el Taller 2: Información y sensibilización.</i>
<i>Tabla 9. Contenido genérico sugerido para la Convocatoria del Taller de Información y Sensibilización del POT de Sierra Grande.</i>
<i>Tabla 10. Contenido para la Convocatoria del Taller 2 a través de correo electrónico.</i>
<i>Tabla 11. Contenido para la Convocatoria del Taller 2 a través de mensajería de Whatsapp.</i>
<i>Tabla 12. Resultados de la priorización de iniciativas del POT-SG</i>
<i>Tabla 13. Modalidad y contenidos propuestos para el taller 2</i>
<i>Tabla 14. Visitas a territorio y actividades realizadas</i>
<i>Tabla 15. Asistencia a Sesión Especial con el Concejo Municipal</i>
<i>Tabla 15. Descripción y objetivos de las capacitaciones propuestas</i>
<i>Tabla 16. Síntesis de Capacitación 1</i>
<i>Tabla 17. Síntesis de Capacitación 2.</i>
<i>Tabla 18. Asistencia a Capacitación 1 - Sesión 1</i>
<i>Tabla 19. Asistencia a Capacitación 1 - Sesión 2</i>
<i>Tabla 20. Asistencia a Capacitación 2 - Sesión 1</i>
<i>Tabla 21. Asistencia a Capacitación 2 - Sesión 2</i>
<i>Tabla 22. Contenidos del POT SG por capítulos</i>
<i>Tabla 23. Descripción de ejes temáticos y capas geoespaciales entregadas al Municipio de Sierra Grande</i>
<i>Tabla 24. Índice de Contenido de Base de datos geoespaciales</i>
<i>Tabla 25. Links para conexión a geoservicios</i>

Índice de Figuras

<i>Figura 1. Alcance y articulación entre las Etapas 1 y 2 de la asistencia técnica.</i>
<i>Figura 2. Cronograma de entrega de productos de la asistencia.</i>
<i>Figura 3. Ejemplo de diapositiva utilizada en Reunión de Presentación.</i>
<i>Figura 4. Última Reunión de Presentación con representantes del Concejo Municipal.</i>
<i>Figura 5. Última Reunión de Coordinación con representantes del Ejecutivo Municipal.</i>
<i>Figura 6. Ejemplos de mapas utilizados para la facilitación de Sesiones Técnicas.</i>
<i>Figura 7. Sesión Técnica implementada con la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 31.07.25.</i>
<i>Figura 8. Grupo Focal con Grupo de Profesionales Urbanos.</i>
<i>Figura 9. Capacitación 2. Instrumentos de Gestión Territorial - Parte 1. Modalidad virtual.</i>
<i>Figura 10. Capacitación 2. Instrumentos de Gestión Territorial - Sesión 2. Modalidad híbrida. 20.08.25.</i>
<i>Figura 11. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica aplicadas al POT-SG. Sesión 1.</i>

Modalidad virtual. 13.08.25.

Figura 12. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica aplicadas al POT-SG. Sesión 2. Modalidad presencial. 20.08.25.

Figura 13. Taller 2 Participativo: Presentación Oficial Abierta a la Comunidad del POT-SG.

Figura 14. Taller 2 Participativo: Presentación Oficial Abierta a la Comunidad del POT-SG.

Figura 15. Diapositiva que sintetiza el total de actividades ejecutadas durante las dos etapas de consultoría.

Figura 16. Registro de actividades de relevamiento en Visitas Territoriales. 05.25.

Figura 17. Antecedentes de normas y planes urbanos.

Figura 18. Deliberación sobre las normas que regulan el Sistema Territorial Urbano.

Figura 19. Relevamiento de sector de Zona Franca.

Figura 20. Aportes a la zonificación por parte del Concejo Municipal.

Figura 21. Sesión Técnica de trabajo con equipo técnico municipal.

Figura 22. Presentación y revisión de avances del COT al Municipio de Sierra Grande.

Figura 23. Índice de contenidos del anteproyecto del COT de Sierra Grande.

Figura 24. Análisis de la normativa con incidencia en la edificación en el contexto provincial. Municipios con normativa vigente de referencia.

Figura 25. Análisis comparativo de municipios con normativa con incidencia en la edificación en el contexto provincial.

Figura 26. Resolución constructiva en veredas.

Figura 27. Heterogeneidad y falta de accesibilidad en veredas.

Figura 28. Invasión de la vía pública por parte de frentistas en el Núcleo Urbano de Sierra Grande.

Figura 29. Construcción de estructuras fijas en la vía pública por parte de frentistas en el Núcleo Urbano de Sierra Grande.

Figura 30. Invasión de la vía pública con construcción de estructuras fijas.

Figura 31. Construcción en lote de esquina de acuerdo a normativa vigente.

Figura 32. Obra nueva en proceso de construcción, sin cartel de obra.

Figura 33. Vivienda-alojamiento de carácter transitorio.

Figura 34. Índice de contenidos del anteproyecto del CE de Sierra Grande.

Figura 35. Sesión técnica de modalidad virtual, con referentes de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 04.04.25.

Figura 36. Sesión técnica de modalidad presencial, con referentes de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 21.05.25.

Figura 37. Sesión técnica de validación de los productos, modalidad online, con referentes de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 31.07.25.

Figura 38. Taller de Capacitación sobre Instrumentos de Gestión Territorial, modalidad híbrida, con referentes de las distintas áreas del municipio. 21.08.25.

Figura 39. Taller de Capacitación sobre Instrumentos de Gestión Territorial, modalidad híbrida, con referentes de las distintas áreas del municipio. 21.08.25.

Figura 40. Flujograma del proceso administrativo de aprobación de construcciones.

Figura 41. Flyer de invitación a Instancia de Apropiación con Concejo Municipal.

Figura 42. Invitación a la actividad en las redes sociales oficiales. 07.05.25.

Figura 43. Invitación a la actividad en las redes sociales oficiales. 07.05.25.

Figura 44. Invitación a la actividad a través de mensajería de WhatsApp, realizada por el equipo consultor. 19.08.25.

Figura 45. Diapositivas utilizadas para la presentación virtual de resultados del POT-SG. 07.05.25.

Figura 46. Actividad de Taller con concejales y concejalas del Concejo Municipal de Sierra Grande.

Figura 47. Presentación y validación de resultados del POT-SG al Poder Legislativo.

Figura 48. Tarjetas de la cartera de iniciativas del POT-SG organizadas por sistemas.

Figura 49. Puesta en común de puntos críticos y reflexiones.

Figura 50. Diapositivas de la presentación utilizada en la reunión virtual que plantea los objetivos de esta convocatoria adicional. 01.09.25.

Figura 51. Participantes de la reunión virtual con el Concejo Municipal de Sierra Grande. 01.09.25.

Figura 52. Sección del Capítulo 4 "Instrumentos de Gestión Territorial" del POT-SG.

Figura 53. Modelo de mail utilizado para apoyar la convocatoria a la Sesión 1 de la Capacitación 2.

Figura 54. Flyer utilizado para apoyar la convocatoria vía WhatsApp a la Sesión 1 de la Capacitación 1.

Figura 55. Flyer utilizado para apoyar la convocatoria vía WhatsApp a la Sesión 1 de la Capacitación 2.

Figura 56. Diapositiva de la presentación que explica los fundamentos de los sistemas de información geográfica. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Figura 57. Diapositiva de la presentación que explica los sistemas de referencia espacial. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Figura 58. Momento de la presentación sobre las estructuras de datos espaciales en QGIS. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Figura 59. Momento de la presentación sobre las aplicaciones de los SIG en el ordenamiento territorial. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Figura 60. Momento de la presentación sobre las aplicaciones de los SIG en el ordenamiento territorial. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Figura 61. Momento de la capacitación en qué referentes municipales despejan dudas acerca de los contenidos. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Figura 62. Participantes de la sesión 2 de la Capacitación 1: SIG.

Figura 63. Ejercicio de edición de capas vectoriales. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.

Figura 64. Ejercicio de identificación de sectores con riesgos ambientales. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.

Figura 65. Ejercicio de cálculo de superficies. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.

Figura 66. Ejercicio de cálculo de superficies. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.

Figura 67. Ejercicio de cálculo de superficies. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.

Figura 68. Diapositiva de la presentación que explica los instrumentos que fueron elaborados y requieren su aprobación. Sesión 1 - Capacitación 2.

Figura 69. Diapositiva de la presentación que explica los siguientes pasos. Sesión 1 - Capacitación 2.

Figura 70. Momento de la sesión donde se introducen los Instrumentos Económico-Financieros. Sesión 1 - Capacitación 2.

Figura 71. Momento de la sesión donde se introduce el instrumento de Contribución por Mejoras. Sesión 1 - Capacitación 2.

Figura 72. Momento de la sesión donde se introduce el instrumento de Contribución por Mejoras. Sesión 1 - Capacitación 2.

Figura 73. Participantes de la Sesión 1 de la Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial.

Figura 74. Diapositiva de la presentación que explica los contenidos de la sesión 2 de la Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 75. Participantes de la Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 76. Presentación del caso de aplicación para la revisión del procedimiento de solicitud del permiso de edificación - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 77. Participantes de la Sesión 2 de la Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial, realizada en formato híbrido. Fecha: 21.08.25.

Figura 78. Diapositivas de la presentación que explican el caso para el ejercicio de simulación. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 79. Diapositiva de la presentación que explica cómo se identifica a los actores intervinientes según el color. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 80. Diapositivas de la presentación que explica la etapa de prefactibilidad según los roles de cada tipo de actor interviniente (rojo=municipio, azul=profesional). Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 81. Diapositiva de la presentación que explica el caso para el ejercicio de simulación. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 82. Diapositiva de la presentación que presenta los 3 tipos de Subanexos del CE. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 83. Diapositiva de ejercicio de cálculo de transmitancia térmica en paredes. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 84. Diapositiva de ejercicio de cálculo de transmitancia térmica en techos. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 85. Diapositiva de ejercicio de cálculo para tanque de reserva de agua. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Figura 86. Organización de materiales de las capacitaciones compartidas con el Municipio de SG.

Figura 87. Diagrama de la estructura del documento.

Figura 88. Sección de Conceptos Clave del POT-SG.

Figura 89. Diseño de tapa e Índice de contenidos.

Figura 90. Esquema de fases metodológicas de planificación (Our City Plans).

Figura 91. Ejemplo del diseño de contenidos y gráfica aplicados.

Figura 92. Gráficos de tendencias de temperatura y precipitaciones.

Figura 93. Ejemplo del Mapa de Hidrografía.

Figura 94. Mapa de ocupación del suelo real.

Figura 95. Ejemplo de la re-elaboración de contenidos aplicada en formato de infografía.

Figura 96. Infografía de instancias participativas.

Figura 97. Ejemplo de la re-elaboración de cartografía una versión menos técnica.

Figura 98. Ejemplo de Fichas de barrios.

Figura 99. Presentación del Plan de Ordenamiento Territorial y su acceso al material descargable a través de un enlace "Quick Response" (QR).

Figura 100. Diapositiva utilizada en la Presentación de Resultados del POT-SG al Gabinete Municipal.

Figura 101. Instancia de Presentación de Resultados del POT-SG al Concejo Municipal.

Figura 102. Instancia de Presentación de Resultados del POT-SG al Grupo de Profesionales Urbanos.

Figura 103. Convocatoria realizada por el municipio a referentes del Poder Legislativo.

Figura 104. Flyer de la convocatoria.

Figura 105. Evento de presentación del POT-SG en Polideportivo Vuta Mahuida.

Figura 106. Evento de presentación del POT-SG en Polideportivo Vuta Mahuida.

Figura 107. Diapositiva utilizada para la presentación a la comunidad. 21.08.25.

Figura 108. Diapositiva de la presentación que hace foco en los siguientes pasos. 21.08.25.

Figura 109. Diapositiva utilizada para la presentación a la comunidad. 21.08.25.

Figura 110. Código QR de acceso a lectura y descarga al POT-SG.

Figura 111. Vista para PC de página web gratuita de acceso a lectura y descarga al POT-SG.

Figura 112. Vista para smartphones de página web gratuita de acceso a lectura y descarga al POT-SG.

Figura 113. Vista del POT-SG en su versión impresa.

Figura 114. Notas sobre la presentación del POT publicadas por el Gobierno de la Provincia de Río Negro en X (Twitter) y Facebook. Fecha: 22-08-2025.

Figura 115. Nota sobre la presentación del POT publicada por la Intendente de Sierra Grande, Roxana Fernández, en Instagram. Fecha: 25-08-2025.

Figura 116. Contenido de la carpeta de la Base de datos geoespaciales compartida con el Municipio de Sierra Grande.

Figura 117. Entrega oficial del documento síntesis del POT-SG a representantes del Ejecutivo Municipal.

Índice de Anexos

Anexo A. Instancias participativas

- Anexo A.I. Agendas de Trabajo
- Anexo A.II. Recursos para Convocatorias
- Anexo A.III. Materiales de Trabajo
- Anexo A.IV. Presentaciones

Anexo B. Código de Ordenamiento Territorial

- Anexo B.I. Código de Ordenamiento Territorial
- Anexo B.II. Ordenanza de Aprobación del Código de Ordenamiento Territorial
 - Subanexo B.II. Definiciones
 - Subanexo B.III. Mapas de Zonificación
 - Subanexo B.IV. Usos e Indicadores Urbanísticos
 - Subanexo B.V. Nomenclador de Usos
 - Subanexo B.VI. Mapa de Ordenamiento Vial Ejidal

Anexo C. Código de Edificación

- Anexo C.I. Código de Edificación
 - Subanexo C.I. Certificado de Prefactibilidad
 - Subanexo C.II. Planilla de requerimientos para la aprobación de planos
 - Subanexo C.III. Carátula de planos
 - Subanexo C.IV. Aviso de obra
 - Subanexo C.V. Cartel de obra
 - Subanexo C.VI. Planilla base para cálculo de Coeficiente de Transmitancia Térmica
 - Subanexo C.VII. Tabla de iluminación, ventilación y altura de locales
 - Subanexo C.VIII. Tabla de servicios mínimos de salubridad
 - Subanexo C.IX. Ejemplo de cálculo de Tanque de Reserva
 - Subanexo C.X. Normativas de consulta
 - Subanexo C.XI. Documento síntesis

Anexo D. Guía de procedimientos administrativos municipales

- Anexo D.I. Guía de procedimientos administrativos municipales
- Anexo D.II. Flujograma de procedimientos

Anexo E. Instancias de Apropiación

- Anexo E.I. Taller 1. Capacitación técnica-política
- Anexo E.II. Taller 2. Información y Sensibilización

Anexo F. Instancias de Capacitación

- Anexo F.I. Capacitación en Sistemas de Información Geográfica
- Anexo F.II. Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial

Anexo G. Comunicación

- Anexo G.I. Plan de Comunicación
- Anexo G.II. Documento Síntesis del POT Sierra Grande

Anexo H. Base de datos geoespaciales

- Anexo H.I. Índice de Base de datos geoespaciales
- Anexo H.II. Base de datos geoespaciales POT Sierra Grande

Anexo I. Análisis de Normativa Municipal

EQUIPO DE TRABAJO

Neoambiental Grupo Consultor

Dirección

Claudio Pahn

QA/QC

Gustavo Mange

Coordinación logística y técnica

Olivia Mange

Coordinación Técnica - Especialista en planificación, ambiente y cartografía

Geog. Anahí Membribe

Especialista urbano y normativa Ordenamiento Territorial

Arq. Mariela Franceschelli

Especialista en planificación e instrumentos de gestión urbana

Arq. Santiago Federico

Especialista en planificación participativa y economía urbana

Mg. Lic. Cs. Pol. María Delia Porta

Especialista en Diseño y Edición

Arq. Maite Ibars

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe final sintetiza los resultados alcanzados en el marco de la consultoría para dar inicio a la etapa de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande, desarrollada durante seis meses para la Secretaría de Energía y Ambiente de la provincia de Río Negro, con financiamiento del Consejo Federal de Inversiones y el acompañamiento del Municipio de Sierra Grande. La iniciativa se enmarca en un contexto de profundas transformaciones locales, vinculadas al crecimiento demográfico, la expansión urbana y la llegada de nuevas inversiones productivas en sectores estratégicos como los hidrocarburos, la energía, la logística y el turismo. Estas dinámicas, que representan oportunidades para el desarrollo, también generan desafíos críticos en materia de vivienda, servicios, infraestructuras, ambiente y gobernanza.

La consultoría se propuso dar continuidad a los instrumentos previos de planificación elaborados durante la Etapa 1, mediante un programa de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande, que fortalezca las capacidades institucionales, brinde herramientas normativas actualizadas y consolide una visión compartida de desarrollo sostenible. Los objetivos específicos incluyeron la actualización normativa, la elaboración de un Código de Ordenamiento Territorial y un Código de Edificación, la producción de guías de procedimientos administrativos para mejorar la gestión municipal, la promoción de instancias de capacitación y apropiación con los actores locales y el diseño de una estrategia de comunicación orientada a la difusión del POT. Para de esta manera, dotar al municipio de herramientas actualizadas y consensuadas que fortalezcan su capacidad de planificación, regulación y gestión del desarrollo urbano y territorial, considerando las transformaciones productivas, energéticas y turísticas recientes.

La Etapa 2 del POT de Sierra Grande se desarrolló mediante una metodología integral y participativa, combinando trabajo técnico, territorial y capacitación, e integrando al Ejecutivo, al Concejo Municipal y a la comunidad. Organizada en fases de diseño, desarrollo y validación, esta asistencia fortaleció capacidades locales, aseguró la coherencia y legitimidad de los instrumentos, y transformó el POT en un instrumento operativo, adaptable y socialmente reconocido, capaz de guiar el desarrollo territorial de manera sostenible y equitativa. Esta metodología (Cáp. 2) combinó revisión documental, análisis técnico, talleres participativos y encuentros de validación con municipio y provincia (Cáp. 3 y 7), asegurando que los instrumentos respondieran tanto a las necesidades locales como al marco legal vigente. Mientras que la

participación activa de autoridades, referentes institucionales, profesionales asociados a la obra pública y privada; y vecinos garantiza la legitimidad social y apropiación de los resultados (Cáp. 3, 7 y 9).

El trabajo se organizó en torno a cuatro ejes complementarios:: **(1) instrumentos normativos** —Código de Ordenamiento Territorial y Código de Edificación— (Cáp. 4 y 5), **(2) instrumentos administrativos** —Guías de Procedimientos Municipales— (Cáp. 6), **(3) instancias de formación y apropiación** —talleres y capacitaciones— (Cáp. 7 y 8), y **(4) comunicación estratégica** —Documento Síntesis del POT y plan de difusión— (Cáp. 9), todos enmarcados en procesos de participación ciudadana que incluyeron talleres, sesiones técnicas y reuniones de co-trabajo con diversos actores (Cáp. 3, 7 y 9).

El cronograma se estructuró en un período de seis meses e incluyó la elaboración de productos intermedios, dos visitas al territorio y espacios de validación con el Concejo Municipal. La primera visita se realizó en el tercer mes e incluyó la presentación de la versión síntesis del POT y talleres de apropiación con funcionarios, concejales y referentes institucionales. La segunda visita tuvo lugar en el quinto mes y se destinó a sesiones técnicas y de capacitación orientadas a fortalecer las capacidades de aplicación normativa. El proceso se complementa con dos informes de avance previos, y culminó con la entrega del presente informe final.

Entre los productos elaborados se destacan el anteproyecto de **Código de Ordenamiento Territorial**, que actualiza la zonificación urbana y ejidal e incorpora criterios ambientales y de sostenibilidad (Cáp. 4); el anteproyecto de **Código de Edificación**, que establece parámetros técnicos y de procedimiento para mejorar la calidad edilicia y agilizar la gestión (Cáp. 5); y la **Guía de Procedimientos Administrativos**, que sistematiza procesos internos y aporta eficiencia a la administración municipal (Cáp. 6).

Asimismo, se desarrollaron capacitaciones en **Instrumentos de Gestión Territorial y Sistemas de Información Geográfica** (Cáp. 8), consolidando capacidades locales para la implementación futura del POT. Por último, la estrategia de comunicación que fue transversal a todo el proceso, incluyó un **Documento Síntesis del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande** en lenguaje accesible y con un diseño más amigable y menos técnico, su difusión pública, así como su edición digital e impresa (Cáp. 9), fortaleciendo la apropiación social del instrumento.

En conjunto, los resultados alcanzados permiten afirmar que esta asistencia permitió avanzar en la actualización normativa y en la definición de criterios claros de ordenamiento, fortalecer las capacidades locales mediante la

capacitación y el acompañamiento técnico, instalar una dinámica participativa con actores clave y, finalmente, definir prioridades estratégicas que orienten el desarrollo futuro de Sierra Grande de manera sostenible.

En cuanto a los próximos pasos, se recomienda consolidar la aplicación de los instrumentos normativos elaborados partiendo de su aprobación por ordenanza, institucionalizar los espacios de capacitación y participación como parte de la gestión municipal, garantizar la continuidad de la estrategia de comunicación para fortalecer la apropiación social y avanzar en la puesta en marcha de las iniciativas necesarias para llevar adelante el modelo de Sierra Grande deseada.

1. INTRODUCCIÓN

El Municipio de Sierra Grande atraviesa un momento estratégico de transformación urbana y territorial, impulsado por nuevas dinámicas productivas y energéticas que proyectan un fuerte impacto en su estructura social, ambiental y económica. En este contexto, la planificación del crecimiento de la localidad y su entorno adquiere una relevancia prioritaria, no sólo para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible, sino también para resguardar la calidad de vida de su población y preservar su patrimonio natural y cultural.

En respuesta a estos desafíos, durante la Etapa 1 del proyecto se elaboró un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) actualizado y consensuado, acompañado por la propuesta de un conjunto de instrumentos legales, operativos y de gestión orientados a fortalecer la capacidad del municipio para planificar y gestionar su territorio. La actual Etapa 2 de la asistencia técnica, promovida por el Consejo Federal de Inversiones (CFI) en articulación con el Municipio de Sierra Grande y la Secretaría de Energía de la provincia de Río Negro, tuvo como finalidad avanzar hacia la implementación concreta del POT, transformando los lineamientos estratégicos y normativos definidos en acciones operativas, institucionales y participativas.

El alcance y articulación de los productos diseñados durante la Etapa 1 y de la formulación del inicio de un programa de implementación previsto para la Etapa 2, se presentan en la siguiente Figura 1.

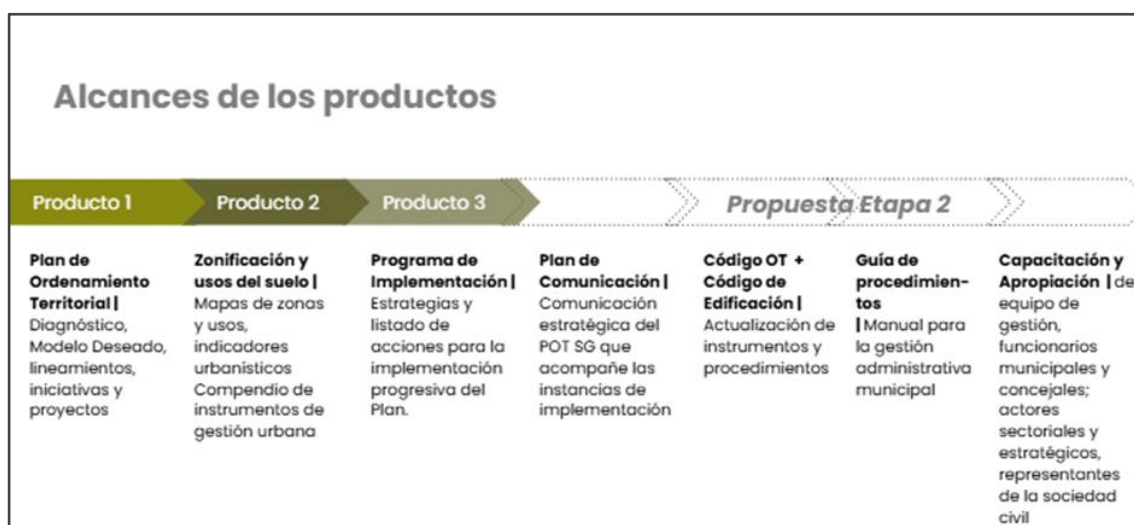


Figura 1. Alcance y articulación entre las Etapas 1 y 2 de la asistencia técnica.

Fuente: producción propia.

El objetivo principal de esta etapa busca fortalecer las capacidades municipales para la puesta en marcha del POT, a través del diseño de un programa de implementación progresivo, que contemple estrategias claras, herramientas normativas, procesos administrativos eficaces, formación técnica y mecanismos de apropiación comunitaria. Se trata de consolidar un marco de gobernanza que permita guiar las transformaciones urbanas en curso, anticiparse a los impactos de las inversiones previstas y promover una ocupación del territorio más justa, ordenada y sustentable.

Para ello, la asistencia técnica contempló el desarrollo de un conjunto de productos estructurados en torno a cuatro ejes principales:

1. Instrumentos normativos: elaboración del **Código de Ordenamiento Territorial (COT)**, que establece las reglas para el uso del suelo y la forma urbana en el marco del POT, y del **Código de Edificación (CE)**, que define las pautas constructivas para garantizar edificaciones seguras, eficientes y en armonía con el entorno urbano.
2. Instrumentos administrativos: diseño de **Guías de Procedimientos** orientadas a modernizar y agilizar procesos internos vinculados a la gestión territorial, fortaleciendo la capacidad operativa del municipio.
3. Instancias de apropiación y formación: involucra la realización de **Talleres Participativos** y **Capacitaciones Técnicas** dirigidas a equipos municipales, concejales y actores sociales relevantes, con el fin de instalar capacidades, socializar contenidos y fomentar una implementación compartida del Plan.
4. Comunicación estratégica: desarrollo de un **Plan de Comunicación** transversal al proceso, que garantiza la difusión clara y continua de los contenidos del POT, sus avances y oportunidades de participación, incluyendo una versión sintética y accesible del documento para todo público.

Esta segunda etapa se sustenta, una vez más, en una lógica de trabajo articulada y cooperativa entre los equipos técnicos de la consultoría y del municipio, incorporando herramientas de diagnóstico, planificación, participación y evaluación, así como instancias presenciales en territorio. Su resultado final implica un conjunto de instrumentos operativos y estratégicos que permitan transformar el POT en una hoja de ruta activa, guía de un desarrollo urbano que combine crecimiento con inclusión y sostenibilidad.

2. METODOLOGÍA Y ALCANCES

La Etapa 2 del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande se desarrolló a partir de una metodología de trabajo integral, participativa y aplicada, orientada a traducir el marco estratégico y normativo del POT en herramientas concretas de implementación. La propuesta metodológica se diseñó en base a **cuatro principios fundamentales**: interdisciplinariedad, articulación institucional, participación activa y adaptación al contexto local. Esta aproximación no solo buscó generar productos técnicos, sino también fortalecer la capacidad operativa del municipio para aplicar el POT de manera inmediata, asegurando que cada instrumento sea útil, coherente y aplicable en la gestión cotidiana.

2.1. PROCESO METODOLÓGICO

La Etapa 2 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande se desarrolló mediante una metodología integral, aplicada y participativa, diseñada para traducir el marco estratégico y normativo del POT en herramientas operativas y de implementación inmediata. Esta consultoría se orientó a generar productos técnicos de alta calidad, al mismo tiempo que fortaleció la capacidad institucional del municipio, asegurando que los instrumentos desarrollados fueran coherentes, aplicables y socialmente legitimados.

La propuesta metodológica se sustentó en cuatro principios fundamentales: **interdisciplinariedad**, para abordar de manera articulada los aspectos normativos, ambientales, urbanos y administrativos; **participación activa**, incorporando tanto a funcionarios municipales como a representantes del Concejo Deliberante y la comunidad; **articulación institucional**, promoviendo la integración entre áreas técnicas y políticas; y **adaptación al contexto local**, considerando las particularidades ambientales, productivas, sociales e institucionales de Sierra Grande. Esta aproximación permitió que la consultoría no solo produjera documentos, sino que también deje capacidades instaladas para la gestión cotidiana del territorio, transformando el POT en un instrumento operativo y socialmente reconocido.

El desarrollo de la asistencia combinó *trabajo de gabinete*, *trabajo territorial* y *capacitación*, siguiendo un esquema de co-construcción iterativa

que integra rigor técnico, pertinencia local y articulación institucional. El equipo consultor trabajó junto a referentes técnicos y políticos en la redacción preliminar, revisión y ajuste de cada producto, garantizando la coherencia entre instrumentos normativos, administrativos y participativos, así como su legitimidad institucional y social.

El proceso se organizó en tres fases principales, en las que se incorporaron elementos distintivos de valor agregado de esta consultoría:

Fase de diseño operativo:

Se definieron los lineamientos metodológicos y se construyó un plan de trabajo conjunto con el municipio, revisando los productos de la Etapa 1 y consensuando un cronograma que priorizó la coordinación entre áreas técnicas y la planificación por ejes temáticos. Esta fase instaló bases flexibles y adaptadas al contexto local, orientadas a generar instrumentos estratégicamente útiles, al mismo tiempo que promovió la coordinación efectiva entre el Ejecutivo y el Legislativo, asegurando la participación de todos los actores clave desde el inicio, incluyendo la consideración de otros actores a través de grupos focales.

Fase de desarrollo de contenidos:

En esta etapa se concentró la mayor parte de la producción técnica y normativa, incluyendo la elaboración del Código de Ordenamiento Territorial y del Código de Edificación, las herramientas comunicacionales —Plan de Comunicación y Documento Síntesis— y los documentos administrativos —Guías de Procedimientos para la Gestión Municipal—. Cada producto fue co-construido de manera iterativa con la unidad de gestión local, permitiendo ajustes constantes, validación conjunta y fortalecimiento de la institucionalidad. La consultoría incorporó mecanismos de circulación bilateral de información, a través de herramientas digitales y contacto directo, asegurando la transferencia ágil de insumos y la integración de aportes municipales en tiempo real. Esta dinámica potenció la apropiación institucional y la pertinencia de los instrumentos.

Fase de validación, comunicación y cierre:

La fase final consolidó los productos, desarrolló herramientas de difusión pública y ejecutó acciones orientadas a la implementación efectiva del POT. Se promovió la apropiación social mediante talleres de formación técnica y la difusión de un Documento Síntesis accesible, acompañando al municipio con recomendaciones estratégicas para garantizar la sostenibilidad del proceso y la actualización continua del plan. Esta fase evidenció la capacidad de la consultoría para convertir el POT en un instrumento vivo y operativo, con

legitimidad social, institucional y técnica, capaz de guiar el desarrollo territorial de Sierra Grande de manera sostenible y equitativa.

A lo largo de todas las fases, la metodología aplicada distingue a esta consultoría de experiencias tradicionales, combinando la generación de productos de alta calidad con la instalación de capacidades locales, la articulación transversal entre áreas técnicas y políticas, y un enfoque integral que integra sostenibilidad ambiental, equidad territorial y participación ciudadana.

2.1.1. Cronograma de trabajo

El cronograma de trabajo (Figura2) se estructuró en un período de seis meses, de marzo a agosto, articulando de manera secuencial la producción de instrumentos normativos, la validación participativa y la consolidación de capacidades institucionales.

En la fase inicial (meses 1 y 2) se priorizó la elaboración de los instrumentos normativos centrales, específicamente el Código de Ordenamiento Territorial y el Código de Edificación, así como el diseño de los manuales de procedimientos administrativos. En el mes 3 se llevó a cabo la primera visita al territorio (V1), destinada a la presentación de la versión síntesis del POT y a la realización de instancias de apropiación con equipos técnicos municipales, concejales y actores institucionales.

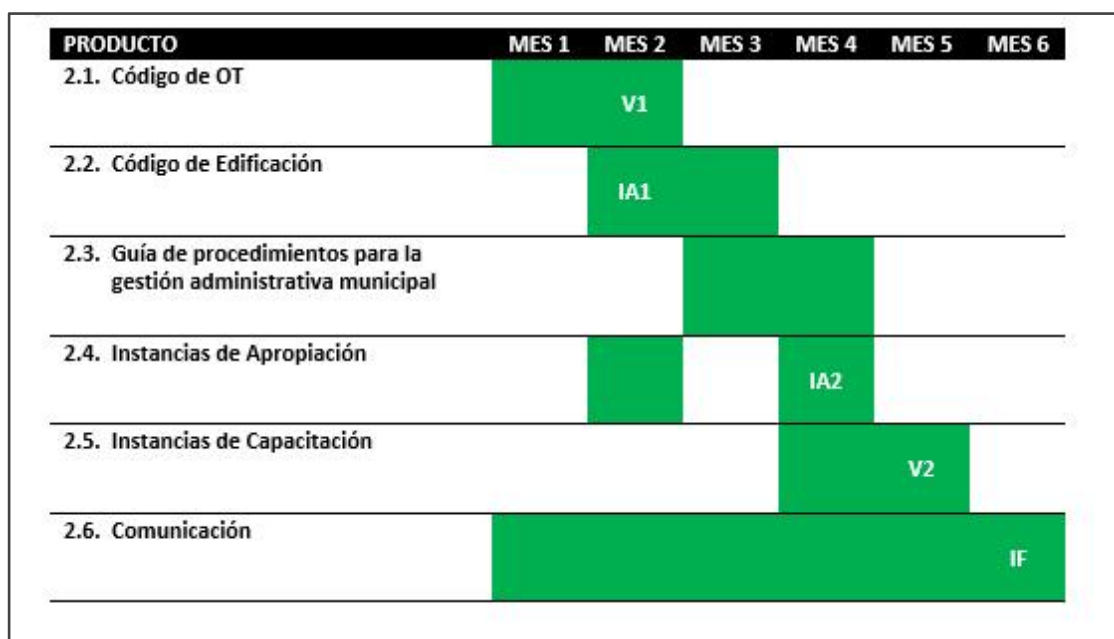


Figura 2. Cronograma de entrega de productos de la asistencia.

Fuente: Términos de referencia de esta asistencia técnica.

Durante la etapa intermedia se profundizó en la redacción y validación de los instrumentos, complementada con la elaboración de los informes de avance (IA1 e IA2), que documentaron los progresos y permitieron ajustar las tareas en curso. En el mes 5 se realizó la segunda visita al territorio (V2), centrada en sesiones técnicas y de capacitación, con el objetivo de fortalecer la transferencia metodológica y la aplicación de los criterios normativos.

Finalmente, en el mes 6, se completaron las acciones de comunicación -que fueron transversales a todo el proceso-, la sistematización de resultados y la entrega del Informe Final, que integra los productos desarrollados en un esquema operativo para la gestión municipal.

De esta manera, el cronograma combinó de forma equilibrada la producción técnica, la participación social y la capacitación institucional, garantizando la calidad de los contenidos y su efectiva apropiación por parte de los actores locales.

2.1.2. Herramientas de comunicación y circulación de información

Además de las instancias presenciales y virtuales planificadas, el proceso metodológico se sostuvo mediante un sistema permanente de comunicación e intercambio de información entre el equipo consultor y el municipio. Este andamiaje se estructuró sobre dos herramientas principales:

- el vínculo directo con el punto focal del Proyecto, referente técnico del área de obras y planeamiento municipal, a través de mensajería instantánea (WhatsApp), que permitió mantener una interacción ágil, cotidiana y horizontal para la coordinación de agendas, consultas y resoluciones rápidas;
- y una carpeta compartida en línea en Google Drive, que funcionó como repositorio y espacio de trabajo colaborativo, facilitando la transferencia de documentos, bases de datos, informes parciales e insumos técnicos.

La combinación de estas herramientas aseguró una circulación bilateral de información, garantizando que los consultores pudieran entregar avances de manera oportuna y que el municipio aportara, a su vez, insumos y datos actualizados. Este esquema de intercambio incluyó tanto al Ejecutivo como al Poder Legislativo, articulando especialmente con la Presidencia del Concejo Deliberante, lo que posibilitó la llegada de la información a todos los concejales, tanto del oficialismo como de la oposición. Esta dinámica fortaleció la co-construcción del POT y agilizó los procesos de validación y ajuste de contenidos.

3. PROCESO PARTICIPATIVO

La participación ciudadana es una herramienta fundamental para construir ciudades más justas, equitativas, resilientes y sostenibles. Al incluir a la ciudadanía en el proceso de toma de decisiones, se garantiza que las necesidades y aspiraciones de todas las personas que habitan la ciudad sean consideradas. Por consiguiente, la participación ciudadana es la llave para desbloquear el potencial de las ciudades, al permitir que sus habitantes co-creen los espacios en los que viven.

La planificación urbana participativa es un aspecto saliente de la metodología “Planificando Nuestra Ciudad”, utilizada como guía para el desarrollo del presente proceso de ordenamiento territorial. Esta forma de planificación promueve la colaboración entre diferentes sectores de la sociedad, fomenta el diálogo, la deliberación y la búsqueda de consensos, posibilita la formación de las personas involucradas, y permite la co-creación de soluciones a medida de los desafíos urbanos.

Con el objetivo de garantizar la implementación, apropiación y sostenibilidad del proceso de planificación territorial de Sierra Grande, la metodología aplicada en este trabajo se apoya en la construcción de un proceso participativo real. Específicamente, este permite diagramar los pasos a seguir en relación al involucramiento de la ciudadanía en el diseño, validación y ejecución del POT-SG. El mencionado proceso implica el reconocimiento, la categorización y el involucramiento de individuos y organizaciones, de diversos sectores gubernamentales, privados y de la sociedad civil. De este modo, se planifica la inclusión de las experiencias, intereses y opiniones de las voces locales, en temáticas como el crecimiento urbano, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo productivo.

Considerando la realidad local, la elaboración de este proceso participativo requiere de la identificación de los actores relevantes, según su grado de influencia e interés en los productos comprometidos, y de la definición de las estrategias de involucramiento en la programación de actividades participativas a realizar. En paralelo, los objetivos y contenidos de las actividades programadas se ordenan en base a los productos e instrumentos conveniados por la presente consultoría.

A continuación, se elaboran elementos vinculados al diseño y ejecución del mencionado proceso participativo. En primer lugar, se introducen los niveles de participación (informativo, deliberativo y decisorio) vinculados con las instancias implementadas. En segundo lugar, se describen brevemente los

tipos de actividades participativas consideradas. En tercer lugar, se expone el esquema de actividades participativas ejecutado, describiendo los tipos de actividades realizadas y una síntesis de sus principales características (título, tipo de actividad, nivel de participación, fecha, modalidad, objetivos y destinatarios). De este modo, se presenta una síntesis de la totalidad de actividades participativas llevadas a cabo con el fin de informar, deliberar y decidir sobre los productos comprometidos en el marco de la Etapa 2 del proceso de ordenamiento territorial de Sierra Grande.

3.1. NIVELES DE PARTICIPACIÓN

Considerando la realidad local, la organización del proceso participativo requiere de la identificación de los actores relevantes, según su grado de influencia e interés en los componentes del proceso de planificación territorial y, consecuentemente, de la definición de su niveles de participación en la programación de actividades participativas a realizar.

Los niveles de participación ciudadana se refieren *al grado de influencia que los actores involucrados tienen en los procesos de toma de decisiones del proceso de ordenamiento territorial*. Cada nivel implica un grado diferente de compromiso y responsabilidad por parte de cada sector. A los fines de la realización de la presente consultoría técnica, los niveles de participación se clasificaron en:

- **Informativo:** los actores reciben información sobre el alcance, los componentes y las definiciones del proceso. Como los actores tienen un rol pasivo, este consiste en el nivel más bajo de participación.
- **Deliberativo:** los actores son consultados sobre uno o más elementos vinculados al alcance, los componentes y las definiciones del proceso, teniendo la posibilidad de acercar posiciones o puntos de vista sobre determinada temática.
- **Decisorio:** los actores toman decisiones sobre el alcance, los componentes y las definiciones del proceso. Como los actores tienen un rol protagonista, este consiste en el nivel más alto de participación.

3.2. TIPOS DE ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS

La planificación urbana participativa involucra una serie de actividades diseñadas para fomentar la inclusión y la colaboración entre diversos actores,

con el objetivo de crear soluciones que respondan a las necesidades locales. Los procesos de planificación urbana participativa incluyen actividades que favorecen la identificación de necesidades y deseos de las personas que habitan el territorio; la co-creación de soluciones; y el fomento de la confianza, la transparencia, la legitimidad y la responsabilidad en los procesos e instituciones competentes.

A continuación, se presentan las actividades generadas en este proceso: *reuniones de presentación, sesiones técnica, reuniones de coordinación, talleres participativos, talleres de capacitación y reuniones de grupos focales*. La Tabla 1 expone una breve descripción de cada tipo de actividad, en conjunto con el nivel de participación asociado. Como se introdujo en el apartado 3.1., estas actividades participativas pueden tener un carácter informativo, deliberativo y/o decisorio.

Tabla 1. Tipo de actividades participativas

Tipo de Actividad	Descripción	Nivel de Participación
Reunión de Presentación	Instancia informativa realizada con el objetivo de presentar los alcances, avances y resultados del POT. Puede consistir en un espacio destinado exclusivamente a la gestión municipal, a actores de la sociedad civil, o a ambos simultáneamente.	Informativo
Sesión Técnica	Espacio de validación y toma de decisiones técnicas, vinculados a componentes específicos del POT. Esta instancia está dirigida a personas que demuestran tener una expertise técnica en el área temática bajo análisis.	Informativo Deliberativo Decisorio
Reunión de Coordinación	Instancia desarrollada con el fin de generar acuerdos vinculados a cuestiones organizativas del POT. Las personas destinatarias pueden variar según competencias y área temática abordada.	Informativo Deliberativo Decisorio
Taller Participativo	Espacio de extensa convocatoria dirigido a facilitar el encuentro, intercambio y diálogo sobre elementos diagnósticos y proyectuales del POT. En esta instancia, las personas participantes pueden expresar sus opiniones, compartir sus conocimientos y experiencias, identificar problemas, necesidades y oportunidades comunes, y co-construir y priorizar soluciones de forma conjunta. Según la capacidad y los recursos disponibles, la convocatoria puede estar direccionada exclusivamente a referentes de la sociedad civil o a toda la ciudadanía en su conjunto.	Informativo Deliberativo Decisorio
Taller de	Espacio de formación con el objetivo de instalar	Informativo

Capacitación	conceptos, terminología, poner en común objetivos y contenido del plan y unificar criterios para poder hacer más aprehensible su desarrollo.	Deliberativo
Grupo Focal	Espacio de trabajo con enfoque sectorial, destinado a discutir una temática específica. Las personas convocadas se relacionan con el eje temático abordado por su rol profesional, competencias laborales, expertise, condición socio-económica, entre otras.	Informativo Deliberativo Decisorio

Fuente: elaboración propia.

En esta asistencia técnica se considera que el proceso participativo es dinámico y transversal a todas las etapas de la planificación territorial. Por ello, las actividades participativas iteran con la totalidad de componentes del proceso de planificación territorial llevados adelante por la presente consultoría. En paralelo, las conclusiones derivadas de las diversas instancias participativas se complementan mutuamente. Por ejemplo, los componentes diagnósticos se abordan inicialmente en sesiones técnicas, luego son validados y enriquecidos en talleres ampliados y, finalmente, se revisan los últimos acuerdos en nuevas sesiones técnicas. A continuación, se especifican las actividades participativas ejecutadas.

3.3. ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS IMPLEMENTADAS EN SIERRA GRANDE

Los tipos de actividades participativas introducidas previamente contribuyen directamente al desarrollo del proceso de planificación territorial, brindando insumos sustanciales y relevantes para su diseño y ejecución. En este apartado se presentan las actividades ejecutadas para el cumplimiento de la **Tarea 2.6.5. Fomentar la participación de los actores vinculados con el proyecto a través de convocatorias a las instancias planteadas con apertura hacia la comunidad.**

En lo correspondiente a la Etapa 2 de la presente consultoría, las instancias participativas realizadas para informar, deliberar y decidir sobre los diversos componentes del proceso de ordenamiento territorial de Sierra Grande, constituyen un total de **24 (veinticuatro)**. Los resultados obtenidos en estas actividades se integran en distintas secciones de los documentos y productos que respaldan el proceso de ordenamiento territorial: Plan de Ordenamiento Territorial, Código de Ordenamiento Territorial, Código de Edificación, Compendio de Instrumentos de Gestión de Suelo, Programa de Implementación, Guías de Procedimientos y Plan de Comunicación.

La vinculación de cada espacio en particular con los componentes

específicos del proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande puede observarse en detalle en la Tabla 2. Esta expone una síntesis de las actividades participativas implementadas, organizadas cronológicamente incluyendo el número de actividad (por fecha ascendente), el tipo de actividad, el nivel de participación, la fecha de realización, la modalidad, los objetivos del espacio y sus destinatarios.

Tabla 2. Síntesis de Actividades Participativas

N°	Título	Tipo de actividad	Nivel	Fecha	Modalidad	Objetivos	Destinatarios
1	Presentación POT-SG - Etapa 2	Reunión de Presentación Reunión de Coordinación	Informativo Deliberativo Decisorio	10/03/25	Virtual	Presentar alcance de Etapa 2 de Consultoría Validar los productos e instrumentos convenidos	Intendencia Secretaría Gobierno Secretaría General y Hacienda Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Subsecretaría Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico
2	POT, COT y CE de Sierra Grande	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	21/03/25	Virtual	Deliberar sobre modificaciones a Modelo Deseado, Zonificación, Indicadores, Densidades y Procedimientos	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización

3	POT, COT y CE de Sierra Grande	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	28/03/25	Virtual	Deliberar sobre modificaciones a Modelo Deseado, Zonificación, Indicadores, Densidades y Procedimientos	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
4	POT, COT y CE de Sierra Grande	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	04/04/25	Virtual	Deliberar sobre modificaciones a Zonificación, Densidades e Indicadores (zonas residenciales de las áreas urbana y complementaria del Núcleo Urbano de Sierra Grande)	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
5	POT, COT y CE de Sierra Grande	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	11/04/25	Virtual	Revalidar alcances de POT, COT y CE Revisar usos del suelo y vocaciones según Modelo Deseado Deliberar sobre modificaciones a Zonificación, Densidades e	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización

						Indicadores (zonas residenciales de las áreas urbana y complementaria de Costa Atlántica)	
6	Plan de Comunicación	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	22/04/25	Virtual	Informar sobre alcances de Plan de Comunicación Validar Mapeo de Actores y Mapeo de Medios	Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico
7	El POT de Sierra Grande	Reunión de Presentación Reunión de Coordinación <i>Instancia de Apropiación</i>	Informativo Deliberativo Decisorio	7/05/25	Virtual	Presentar Resultados del POT-SG Socializar Programa de Implementación Validar Pasos a Seguir	Intendencia Secretaría Gobierno Secretaría General y Hacienda Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Secretaría Planificación, Innovación y Desarrollo Subsecretaría Comunicación, Modernización y

							Desarrollo Estratégico Subsecretaría de Producción Subsecretaría Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable Secretaría Privada Coordinación Tierra y Catastro Apoderado Legal
8	Inicio Visita 1	Reunión de Coordinación	Informativo Deliberativo Decisorio	20/05/25	Presencial	Comunicar Cronograma de Visita Consensuar Procedimientos Administrativos y Capacitaciones	Secretaría Gobierno Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Subsecretaría Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico
9	COT y CE de Sierra Grande	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	20/05/25	Presencial	Deliberar sobre Componentes COT	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización

10	El POT de Sierra Grande	Reunión de Presentación Reunión de Coordinación <i>Instancia de Apropiación</i>	Informativo Deliberativo Decisorio	21/05/25	Presencial	Comunicar nuevos Alcances de Consultoría Presentar Resultados POT-SG Deliberar sobre Iniciativas e Instrumentos de Gestión Territorial	Concejo Municipal
11	COT y CE de Sierra Grande	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	21/05/25	Presencial	Deliberar sobre Componentes CE	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización
12	POT, COT y CE de Sierra Grande	Grupo Focal	Informativo Deliberativo Decisorio	21/05/25	Presencial	Presentar Resultados POT-SG Deliberar sobre Componentes COT y CE	Grupo de Profesionales Urbanos Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización
13	COT y CE: Procedimientos Administrativos	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo	22/05/25	Presencial	Elaborar Diagnóstico de Procedimientos Administrativos	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización

			Decisorio				
14	COT y CE	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	27/06/25	Virtual	Validar avances de COT y CE Validar flujograma de Procedimientos Administrativos	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización
15	El POT y el puerto de Punta Colorada	Reunión de Presentación	Informativo	01/07/25	Virtual	Presentar avances POT Conversar sobre aportes de lineamientos POT a Plan Visión Portuaria	Directora Provincial de Puertos Marítimos, Fluviales y Lacustres
16	Instrumentos de Gestión Territorial - Parte 1	Taller de Capacitación	Informativo Deliberativo	30/07/25	Virtual	Comprender el rol y la importancia de los Instrumentos de Gestión Territorial Identificar y analizar los principales instrumentos normativos, económico-financieros y de gestión aplicables al caso de Sierra Grande	Intendencia Secretaría Gobierno Secretaría General y Hacienda Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Secretaría Planificación,

							Innovación y Desarrollo Secretaría de Servicios y Espacios Públicos Secretaría Privada Concejo Municipal
17	COT y CE	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	31/07/25	Virtual	Conversar sobre avances en COT y CE Revisar modificaciones sobre los alcances de los Instrumentos de Gestión Territorial incluidos en el COT	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización
18	GIS - Parte 1	Taller de Capacitación	Informativo Deliberativo	13/08/25	Virtual	Capacitar a los funcionarios municipales en el uso práctico de QGIS para la visualización, análisis y edición de capas de zonificación	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Secretaría Planificación, Innovación y Desarrollo Secretaría de Servicios y Espacios Públicos Coordinación de Tierra y Catastro

19	GIS - Parte 2	Taller de Capacitación	Informativo Deliberativo	20/08/25	Presencial	Capacitar a los funcionarios municipales en el uso práctico de QGIS para la visualización, análisis y edición de capas de zonificación Ejercitar sobre un caso de aplicación práctica, en el marco del POT-SG	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Secretaría Planificación, Innovación y Desarrollo Secretaría de Servicios y Espacios Públicos Coordinación de Tierra y Catastro
20	Instrumentos de Gestión Territorial - Parte 2	Taller de Capacitación	Informativo Deliberativo	21/08/25	Híbrida	Profundizar sobre los Instrumentos de Gestión Territorial normativos: COT y CE Reflexionar sobre casos de aplicación y estrategias para su implementación en el contexto local	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización Secretaría de Servicios y Espacios Públicos
21	COT: Zonificación	Sesión Técnica	Informativo Deliberativo Decisorio	21/08/25	Presencial	Introducir últimas modificaciones a propuesta de Zonificación	Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización

22	Presentación Oficial Abierta a la Comunidad: POT-SG	Taller Participativo <i>Instancia de Apropiación</i>	Informativo Deliberativo Decisorio	21/08/25	Presencial	Presentar oficialmente el POT-SG a la comunidad de Sierra Grande Socializar y comunicar la versión final y adaptada del POT-SG	Intendencia Gabinete Ejecutivo Secretaría Provincial de Ambiente y Energía Concejo Municipal Referentes institucionales de organizaciones de la sociedad civil Grupo de Profesionales Urbanos
23	Reunión de Cierre con Gabinete Municipal	Reunión de Coordinación	Informativo Deliberativo Decisorio	22/08/25	Presencial	Conversar sobre conclusiones de Visita Territorial Elaborar una retroalimentación del proceso de Consultoría Introducir posibles próximos pasos: Programa de Implementación e Instrumentos de Gestión Territorial	Intendencia Secretaría Gobierno Secretaría General y Hacienda Secretaría Obras, Planeamiento y Urbanización

24	Presentación Oficial a Concejo Deliberante: COT y CE	Reunión de Presentación <i>Instancia de Apropiación</i>	Informativo Deliberativo	01/09/25	Virtual	Presentar los productos finales de Etapa 2: COT y CE Abordar consultas sobre el proceso de aprobación e implementación del POT, COT y CE	Concejo Municipal
----	--	---	---------------------------------	----------	---------	---	-------------------

Fuente: elaboración propia.



Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande- Río Negro

Avances de trabajo (etapa 2)

Propuestas de instrumentos de gestión territorial

Reelaboración y adaptación de contenidos

5.

¿Cómo llevamos el POT a la práctica?

Pasos a seguir:
Ordenanzas y Plan de implementación

CAPÍTULO 5
¿Cómo llevamos el Plan de Ordenamiento Territorial a la práctica?

Para poner en marcha el POT de Sierra Grande y hacerlo una realidad, se necesita acompañarlo con otros instrumentos de gestión territorial, que incluyen la aprobación de ordenanzas complementarias en relación a los Usos del Suelo y la tipología de edificación habilitada, entre otras, que regularán el desarrollo urbano de la localidad. Además, se establecen los pasos a seguir, para la implementación de un plan de acción para hacer efectivas las propuestas que se presentan en este documento y garantizar un crecimiento ordenado de Sierra Grande.



Sierra Grande es el núcleo urbano principal y más antiguo de la localidad. Fundado en 1880. Es el centro comercial y administrativo, con la mayor parte de la población, comercios y edificios públicos. Está ubicado sobre la Ruta Nacional 2, a mitad de camino entre Ushuaia y Rawson, y a poca distancia de Puerto Madryn y Las Grutas.

Puerto Doreado, a 27 km al este, en la costa atlántica, es un destino turístico y recreativo. Su desarrollo como núcleo urbano comenzó en las décadas de 1980 y 1990. Se conecta con Sierra Grande por la Ruta Provincial 5 y con Punta Colorado, a 8 km al sur, por un camino costero.

Punta Colorado es principalmente un enclave portuario con perfil industrial. Aunque en las últimas años ha crecido como zona residencial debido a la venta de lotes. Se conecta con el RN 2 a través de la Ruta Provincial 5 y con la zona de tierra (desdoblamiento Paschoa).

Aunque cada uno tiene su propia identidad, los tres asentamientos conforman la localidad de Sierra Grande y comparten una única gestión territorial. Sin embargo, la normativa actual los trata de manera separada, reflejando una fragmentación en su administración y planificación.



necambiental

grupo consultor

Figura 3. Ejemplo de diapositiva utilizada en Reunión de Presentación.
Fuente: producción propia.

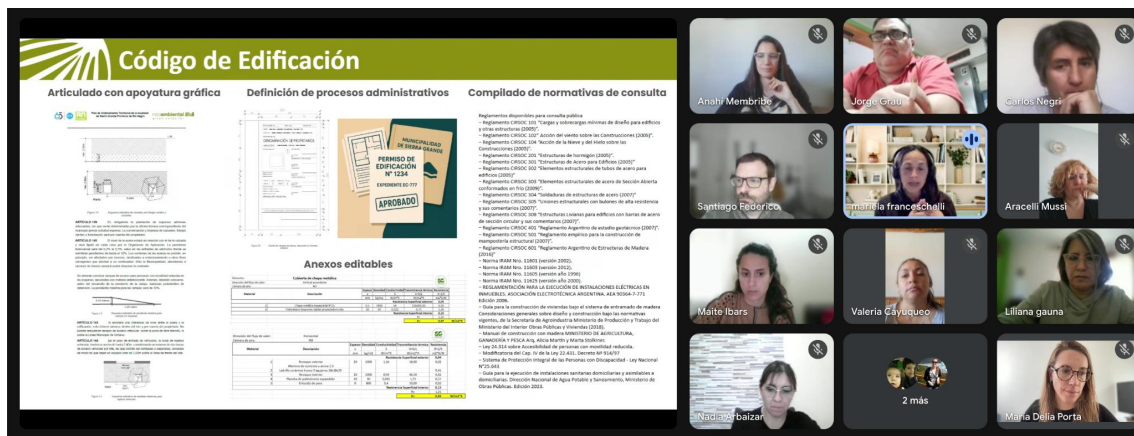


Figura 4. Reunión de Presentación con representantes del Concejo Municipal.
Fuente: producción propia

Con el objetivo de generar progresivamente acuerdos sobre cuestiones organizativas del proceso de ordenamiento territorial, 4 (cuatro) de las reuniones de presentación también fueron combinadas con *reuniones de coordinación*. Estos espacios se focalizaron, por ejemplo, en deliberar sobre los

desafíos en la implementación de iniciativas territoriales e Instrumentos de Gestión Territorial. Además, se llevaron adelante 2 (dos) *reuniones de coordinación* complementarias para consensuar el tipo de procedimientos administrativos a abordar y el enfoque de las capacitaciones, así como para elaborar una retroalimentación y evaluación final del proceso de consultoría (Figura5). Todos estos espacios, destinados a tomadores de decisión del Poder Ejecutivo y Poder Legislativo, también permitieron organizar y re-validar, de forma continua e iterativa, las instancias necesarias para garantizar el componente participativo de los productos conveniados.



*Figura 5. Última Reunión de Coordinación con representantes del Ejecutivo Municipal.
Fuente: producción propia.*

En paralelo, durante todo el proceso se realizaron 11 (once) *sesiones técnicas* destinadas a referentes de diversas áreas municipales. Del número total, 10 (diez) sesiones se impulsaron con el objetivo de presentar, deliberar y acordar sobre diversos componentes del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), del Código de Ordenamiento Territorial (COT) y del Código de Edificación (CE), en conjunto con el equipo de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización (Figura6 y 7). En concreto, se trabajó sobre elementos vinculados a Modelo Deseado, Zonificación, Indicadores, Densidades y Procedimientos Administrativos. Además, se llevó adelante 1 (una) sesión técnica con la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico, focalizada en generar acuerdos sobre el Plan de Comunicación.



Figura 6. Ejemplos de mapas utilizados para la facilitación de Sesiones Técnicas.
Fuente: producción propia.

Código de Edificación

I	CAPÍTULO 1 - MARCO GENERAL
	CAPÍTULO 2 - TRAMITACIONES
	CAPÍTULO 3 - PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.
	CAPÍTULO 4 - INSPECCIONES.
	CAPÍTULO 5 - SEGURIDAD PÚBLICA DE LA CONSTRUCCIÓN.
II	CAPÍTULO 6 - INFRACCIONES Y SANCIONES.
	CAPÍTULO 7 - PROYECTO DE LAS OBRAS.
	CAPÍTULO 8 - SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN
III	CAPÍTULO 9 - CONDICIONES DE HABITABILIDAD
	CAPÍTULO 10 - PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS.
	CAPÍTULO 11 - SALUBRIDAD
IV	CAPÍTULO 12 - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.
	CAPÍTULO 13 - REGLAMENTOS.
	CAPÍTULO 14 - PREEMINENCIAS Y APLICABILIDAD DE ESTE CÓDIGO.

ANEXOS

I _ Carátula de Planos (EDITABLE EN AUTOCAD)

II _ Planilla de Requerimiento para la Aprobación de Permisos de Edificación y de Avisos de obra

III _ Modelo de Cartel de Obra Obligatorio (EDITABLE EN AUTOCAD)

IV _ Planilla base editable para el Cálculo del Coeficiente de Transmitancia Térmica (EDITABLE EN EXCEL)

IV _ Tabla de iluminación, ventilación y altura de los locales

V _ Planilla para el cálculo de Unidades Sanitarias de acuerdo al uso.

VI _ Ejemplo de cálculo para tanque de reserva, cisterna y reserva de incendios (EDITABLE EN EXCEL)

necoambiental
GRUPO CONSULTOR

Figura 7. Sesión Técnica implementada con la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 31.07.25.
Fuente: producción propia.

En relación al aporte de profesionales y técnicos, también se convocó a 1 (un) *grupo focal*. En esta instancia, destinada al Grupo de Profesionales Urbanos, quienes ya tienen una trayectoria de trabajo con el Municipio, se presentaron los primeros resultados del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y se discutieron elementos relativos al Código de Ordenamiento Territorial

(COT) y al Código de Edificación (CE) (Figura8). Los profesionales, como referentes del sector de la construcción en la localidad, posicionaron temáticas relativas a eficiencia energética, alturas constructivas, inspecciones y materialidades.



*Figura 8. Grupo Focal con Profesionales Urbanos.
Fuente: producción propia.*

Por otra parte, en términos formativos, se ejecutaron 4 (cuatro) *talleres de capacitación*: 2 (dos) talleres enfocados en Instrumentos de Gestión Territorial y 2 (dos) talleres vinculados a Sistemas de Información Geográfica (SIG). Los talleres en Instrumentos de Gestión Territorial profundizaron aspectos normativos, económicos-financieros y operativos-administrativos, siendo destinados principalmente a funcionarios y técnicos del Poder Legislativo y Poder Ejecutivo (Figura 9). En paralelo, estos hicieron foco en ejemplos de aplicación de localidades cercanas a Sierra Grande y en ejercicios prácticos sobre la implementación del COT y el CE (Figura 10). Mientras que, las capacitaciones en SIG introdujeron el uso de la herramienta en el marco de aplicaciones prácticas del POT-SG y su implementación (Figura 11 y 12). Estas últimas estuvieron destinadas a técnicos de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, la Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo, la Secretaría de Servicios y Espacios Públicos y la Coordinación de Tierra y Catastro.



Instrumentos Económico-Financieros

"Instrumentos base suelo"

Fuertemente vinculados a **instrumentos de gestión del suelo**, enfocados en el uso, regulación y tributación del recurso clave en el desarrollo territorial. Tienen el objetivo de **optimizar el uso del suelo urbano y rural** para maximizar su valor y equidad en pos de favorecer el crecimiento ordenado, equilibrado y sostenible de la localidad.

Instrumentos económicos financieros

- Fondo de Desarrollo Territorial
- Contribución por mejoras
- Banco de tierras
- Convenios urbanísticos

Figura 9. Capacitación 2. Instrumentos de Gestión Territorial - Parte 1. Modalidad virtual.
Fuente: producción propia.



Componentes de un LEGAJO FÍSICO

Legojo COMPLETO IMPRESO:

- Certificado de Prefactibilidad **aprobado**
- Planilla de Requerimiento Municipal para la aprobación de Permisos de Edificación.
- Planos de arquitectura (plantas, cortes, vistas)
- Plano de Estructuras, planillas y cálculo de Estructuras
- Cálculo de superficies
- Instalación Sanitaria, cálculo de tanque de reserva
- Instalación eléctrica
- Instalación de Gasoductos
- Estrategia contra incendios y salidas de escape
- Planilla de cómputo y presupuesto
- Planilla de cálculo del Coeficiente de Transmisión Térmica
- Planilla de Iluminación y ventilación
- Constancia de pago de derechos

3 copias de cada foja de la documentación, **intervenida por las instituciones que regulan la actividad profesional** y las firmas del propietario, constructor y profesionales participantes.

Ingresa la carpeta y coordina la INSPECCIÓN INICIAL

Figura 10. Capacitación 2. Instrumentos de Gestión Territorial - Sesión 2. Modalidad híbrida.
20.08.25.

Fuente: producción propia.

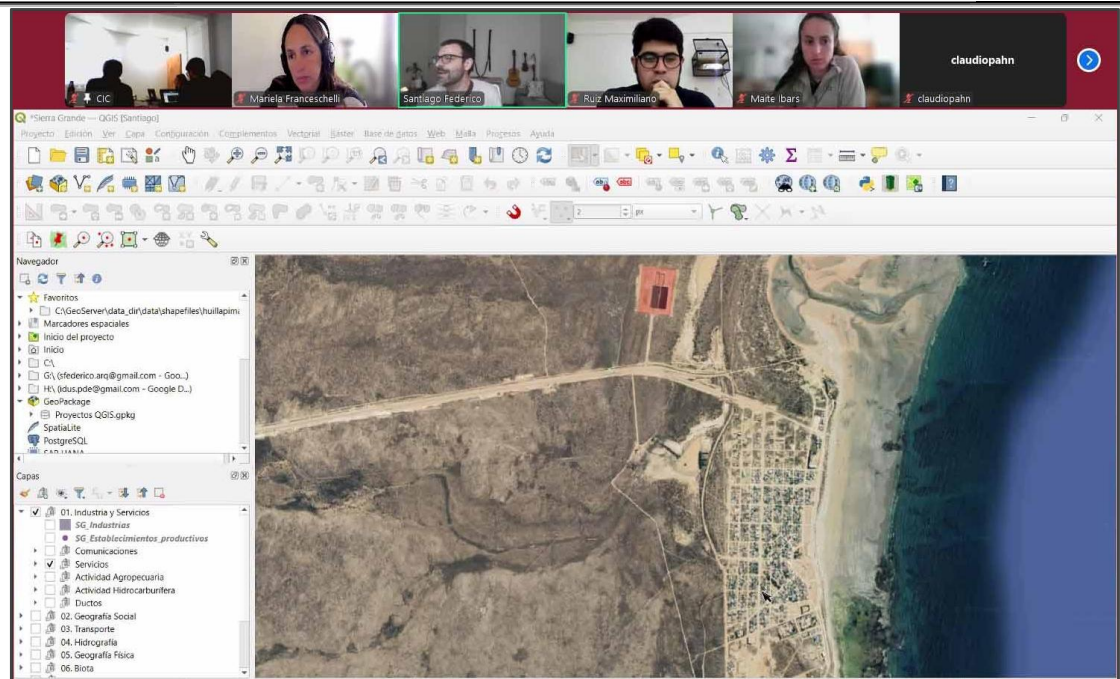


Figura 11. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica aplicadas al POT-SG. Sesión 1. Modalidad virtual. 13.08.25.
Fuente: producción propia.

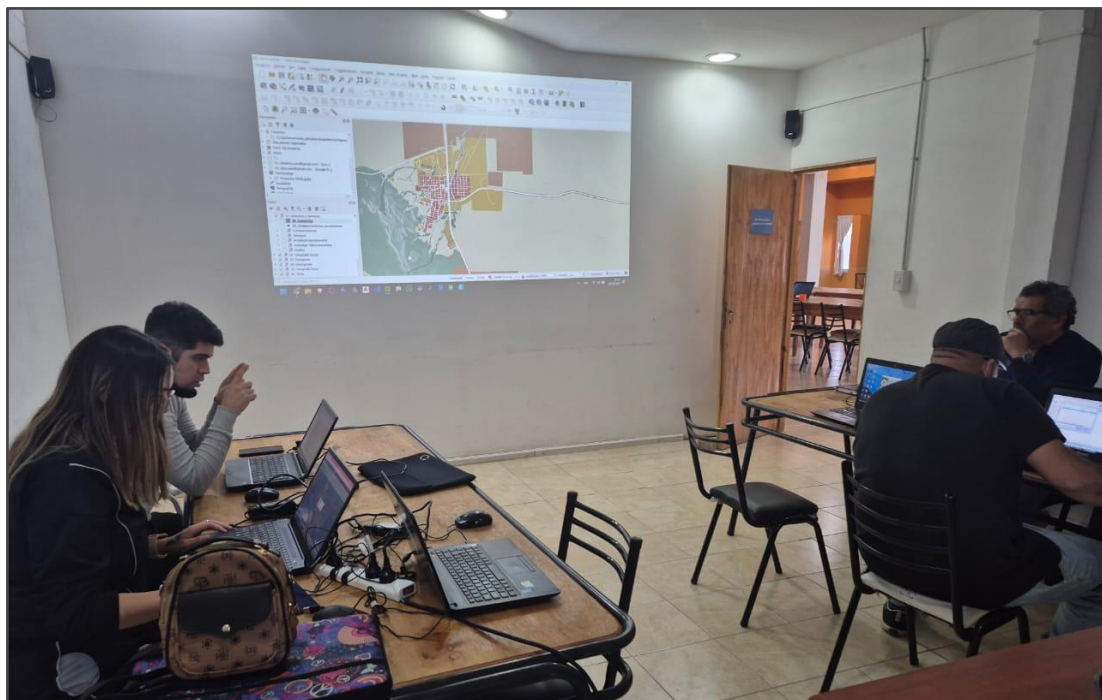


Figura 12. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica aplicadas al POT-SG. Sesión 2. Modalidad presencial. 20.08.25.
Fuente: producción propia.

Por último, en el marco de la Presentación Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, se llevó adelante 1 (un) taller participativo. Este espacio abierto a la comunidad y organizado en conjunto con el gobierno de la Provincia de Río Negro y el gobierno local de Sierra Grande, convocó a

referentes de las instituciones de Sierra Grande, al Grupo de Profesionales Urbanos, y a representantes del Poder Ejecutivo y Poder Legislativo. El mismo tuvo los objetivos de comunicar, socializar y facilitar la apropiación del POT-SG. Con este fin, se presentó el proceso participativo de planificación territorial y sus principales resultados y hallazgos, utilizando como recursos el documento síntesis y adaptado del POT-SG (Figuras 13 y 14).



*Figura 13. Taller 2 Participativo: Presentación Oficial Abierta a la Comunidad del POT-SG.
Fuente: producción propia.*



Figura 14. Taller 2 Participativo: Presentación Oficial Abierta a la Comunidad del POT-SG.
Fuente: producción propia.

Para finalizar, es preciso destacar que el proceso de planificación territorial se diagramó considerando una continuidad con el abordaje participativo comprometido en la Etapa 1 de la presente consultoría. Por ende, las actividades ejecutadas se diseñaron teniendo el cuento el Mapeo de Actores inicial, el tipo de actividades participativas, los niveles de participación, las personas participantes, los contenidos abordados y los resultados de las instancias previas.

La Figura 15 presenta una síntesis de la totalidad de actividades participativas realizadas en el conjunto de Etapas 1 y 2. En resumen, se ejecutaron un total de 47 (cuarenta y siete) actividades participativas. Este conjunto se desagrega en 14 (catorce) reuniones de presentación, 10 (diez) reuniones de coordinación, 22 (veintidós) sesiones técnicas, 3 (tres) talleres participativos, 2 (dos) grupos focales y 4 (cuatro) talleres de capacitación.



Figura 15. Diapositiva que sintetiza el total de actividades ejecutadas durante las dos etapas de consultoría.
Fuente: elaboración propia.

3.4. Visitas presenciales a territorio

Las visitas presenciales a Sierra Grande se constituyeron en hitos metodológicos clave dentro del proceso participativo, en tanto permitieron integrar en un mismo marco de trabajo a los equipos técnicos municipales, al gabinete local, al Poder Legislativo y a la comunidad. Cada visita (Figura 16), de aproximadamente una semana de duración, se diseñó de manera consensuada y validada, previamente, con los equipos municipales y legislativos, incluyendo la definición de agendas de trabajo, la selección de los espacios físicos para el desarrollo de las actividades y la organización de la logística y estrategias de convocatoria y difusión.



Figura 16. Registro de actividades de relevamiento en Visitas Territoriales. 05.25-08.25.

Fuente: producción propia.

Esta modalidad aseguró la coherencia con los tiempos institucionales y favoreció la apropiación conjunta de cada paso. Asimismo, las visitas realizadas del 19 al 23 de mayo (Visita 1) y del 20 al 22 de agosto (Visita 2), combinaron reuniones de presentación y coordinación, sesiones técnicas, instancias de capacitación, recorridos territoriales y talleres abiertos, consolidando un enfoque de co-construcción en tiempo real que otorgó solidez metodológica al proceso de asistencia.

El nexos entre estas visitas y su rol con las Instancias de apropiación se desarrollan en detalle en el apartado 7.4. Las agendas de trabajo llevadas adelante por este equipo consultor pueden consultarse en el [ANEXO A.I. AGENDAS DE TRABAJO](#).

4. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SIERRA GRANDE

El Código de Ordenamiento Territorial (COT) del Municipio de Sierra Grande constituye un instrumento normativo esencial cuyo objetivo es prever, ordenar, guiar y controlar el futuro crecimiento urbano y territorial, bajo un enfoque de sostenibilidad ambiental previamente estipulado y consensuado en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial. El COT actúa como soporte físico y reglamentario del Plan, orientando la conformación del modelo de ciudad deseada e incluyendo tanto los espacios públicos como los privados. Para ello, contempla las dimensiones ambientales, morfológicas y físico-funcionales del territorio en su conjunto, así como las particularidades propias de sus distintas zonas, barrios y sectores. En este sentido, la elaboración de este nuevo Código permite operacionalizar los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, respondiendo a las necesidades actuales y proyectadas de Sierra Grande y de su comunidad.

Para llevar adelante este producto en los plazos establecidos en los términos de referencia de esta asistencia técnica, se han cumplimentado las siguientes tareas en su totalidad, cuyos resultados forman parte del [ANEXO B. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL](#) y sus correspondientes [SUBANEXOS I al VI](#):

- Tarea 2.1.1. Revisión zonificación POT
- Tarea 2.1.2. Revisión y validación de criterios e indicadores
- Tarea 2.1.3. Reuniones técnicas con el equipo municipal
- Tarea 2.1.4. Definición de estrategias (tejido edilicio parcelario, criterios morfológicos y usos)

4.1. ABORDAJE METODOLÓGICO

El presente Informe Final sintetiza el conjunto de tareas desarrolladas en el marco de este Instrumento, concebido como complemento y aplicación directa del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Su objetivo principal es brindar herramientas concretas para la gestión territorial local, a partir de la revisión crítica del marco normativo vigente y la elaboración de propuestas actualizadas y ajustadas a la realidad de Sierra Grande.

En primer lugar, se realizó una revisión exhaustiva de las ordenanzas, marcos legales y normativas urbanísticas preexistentes, identificando sus fortalezas y limitaciones. Este análisis permitió recuperar los aspectos positivos que fortalecen la planificación, al tiempo que se detectaron vacíos y debilidades que requieren ser corregidos, integrándolos en la nueva propuesta de código y su correspondiente zonificación (Apartados 4.2 y 4.3).

Posteriormente, se avanzó en la actualización de la propuesta de zonificación vigente, incorporando la dinámica reciente de expansión urbana y considerando los proyectos estratégicos en curso que inciden en el desarrollo territorial de la localidad (Apartado 4.4).

De manera complementaria, se llevó a cabo un análisis y ajuste de parámetros técnicos vinculados a densidad, usos del suelo, capacidad de servicios y criterios de sostenibilidad ambiental. Estos ajustes aseguran la coherencia en la aplicación de las normativas, facilitando su adaptación a las necesidades actuales y futuras del municipio (Apartado 4.4).

El proceso se enriqueció mediante instancias de trabajo colaborativo con las áreas técnicas locales, tal como se detalló el en Capítulo 3, que permitieron discutir avances, validar propuestas y ajustar los criterios a la realidad territorial de Sierra Grande. Estas instancias de participación constituyeron un aporte central para garantizar la legitimidad y aplicabilidad del instrumento (Apartado 4.5).

Finalmente, se formularon lineamientos urbanísticos y de gestión orientados a guiar el desarrollo del suelo, con el doble objetivo de preservar la identidad urbana de la localidad y, al mismo tiempo, promover un uso equilibrado y sostenible del territorio (Apartado 4.6).

4.2. MARCO CONTEXTUAL NORMATIVO

En la construcción del marco normativo urbano del municipio de Sierra Grande, se observa un proceso de evolución reflejado en forma gráfica en la Figura 17, que responde a las dinámicas socioeconómicas y a la consolidación institucional del territorio. La base de este andamiaje legal se establece en el año 1973 con la Ordenanza Municipal (OM) N° 12, que introduce la primera zonificación formal del área urbana, apenas dos años después de la creación del gobierno municipal. Esta normativa inicial no solo delimita zonas específicas con fines residenciales, comerciales, industriales y de servicios, sino que también sienta las bases para el ordenamiento del territorio a través

de la designación de calles, un paso fundamental para la planificación urbana. Posteriormente, la ciudad avanza en la redacción del primer Código Urbano en 1980, un hito que refleja la necesidad de regular un crecimiento impulsado, en gran medida, por el auge de la actividad ferrominera de la época.

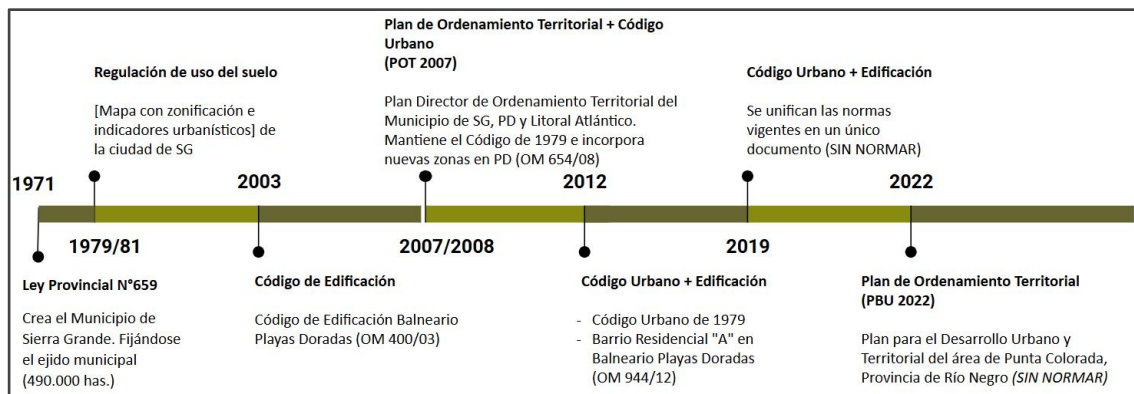


Figura 17. Antecedentes de normas y planes urbanos.

Fuente: elaboración propia

Años más tarde, la OM N° 338 de 2002 evidencia las transformaciones del contexto socioeconómico, y modifica la zonificación comercial para adaptarse a la crisis de los años noventa, buscando regularizar la situación de numerosos comercios que operaban de manera provisoria. En este mismo período, la OM N° 400 de 2003 complementa este marco al aprobar la reglamentación del Código de Edificación para el Balneario Playas Doradas, lo que demuestra una respuesta normativa directa al rápido desarrollo de este asentamiento costero.

Un hito crucial en la institucionalidad local se alcanzó el 6 de noviembre de 2006 con la promulgación de la Carta Orgánica del municipio. Este documento legal no solo ratifica la autonomía municipal y los derechos comunitarios, sino que también establece las bases para un desarrollo más integral y sostenible. En su articulado, se promueve la planificación integral, la participación comunitaria y la preservación del patrimonio cultural y el entorno natural. Este nuevo paradigma institucional se traduce en normativas subsiguientes, como la OM N° 611 de 2007 que instituye el Código Ambiental y la OM N° 654 de 2008 que aprueba el primer Plan Director de Ordenamiento Territorial, en clara consonancia con los principios de desarrollo sostenible y planificación estratégica establecidos en la Carta Orgánica.

En los años posteriores, el marco normativo continúa ajustándose a las necesidades específicas del territorio. En 2010, la OM N° 778 modifica el Código de Edificación en respuesta a una iniciativa de participación comunitaria, demostrando la operatividad del derecho de iniciativa ciudadana definido en la Carta Orgánica. Luego, en 2012, la OM N° 944 incorpora la zonificación y los indicadores para un nuevo barrio residencial en el Balneario Playas Doradas.

Finalmente, en 2022, la OM N° 1575 unifica el Código de Edificación e incorpora cambios que permiten la construcción de viviendas prefabricadas e industrializadas, reflejando una adaptación a las nuevas tecnologías y modalidades constructivas.

A pesar de esta evolución constante, la dispersión de las normas que regulan los asentamientos urbanos de Sierra Grande y Playas Doradas, y la ausencia de una regulación específica para las vastas zonas rurales así como de lo que ocurre en Punta Colorada, plantea un desafío pendiente en la gestión territorial del municipio.

4.3. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

El progresivo desarrollo e implementación de los marcos normativos territoriales en Sierra Grande ha tenido consecuencias que se describen brevemente a continuación.

Un aspecto positivo y notable es que la temprana implementación de estas normativas ha generado una práctica consolidada y generalizada tanto en el municipio como entre los profesionales del sector. Esta larga trayectoria ha fomentado una familiaridad con los procedimientos y un conocimiento práctico que, si bien puede ser imperfecto, provee una base sobre la cual se sustentan las intervenciones urbanísticas.

Sin embargo, esta evolución cronológica también presenta serias desventajas. Un punto crítico es la superposición de normas, que ha derivado en inconsistencias en el territorio. Al no partir de un único código integral, las sucesivas ordenanzas que modifican aspectos específicos han creado un entramado legal complejo y, en ocasiones, contradictorio, lo que dificulta la aplicación uniforme de la normativa y puede generar inseguridad jurídica.

Además, un problema fundamental es que el marco normativo no abarca la totalidad del territorio municipal. Esto no es mayor, dado que significa que vastas áreas, especialmente las rurales, carecen de instrumentos de planificación y regulación. Como resultado, cualquier proyecto que se presente en estas zonas debe tramitarse por fuera de la normativa vigente, lo que introduce un vacío legal y complica la gestión de nuevos desarrollos.

Otro punto de debilidad es que los procedimientos administrativos no se encuentran normados de manera explícita. La falta de una reglamentación clara y detallada para los trámites de aprobación y gestión de proyectos introduce una discrecionalidad que puede generar demoras e incertidumbre.

Finalmente, el marco normativo actual no contempla el nuevo contexto municipal. Los códigos y ordenanzas, si bien han sido actualizados de forma parcial, no reflejan una visión integral de los desafíos y oportunidades contemporáneas, como el cambio climático, las nuevas tecnologías constructivas o las dinámicas sociales y económicas emergentes. Esta desactualización dificulta la capacidad del municipio para planificar de manera estratégica y adaptarse a un futuro en constante transformación.

4.4. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL COT

4.4.1. Lineamientos Generales

La propuesta del nuevo Código de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande se erige sobre un conjunto de principios fundamentales diseñados para guiar la planificación urbana y dar una respuesta integral al crecimiento acelerado que experimenta el municipio a causa del contexto actual. Para ello, la norma tiene por objeto regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano para el Municipio de Sierra Grande, con el objetivo de la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial. Estos principios, en concordancia con la Carta Orgánica Municipal y las constituciones provincial y nacional, buscan sentar las bases para un desarrollo sostenible y equitativo.

El primer principio rector es el **Derecho a la ciudad, la vivienda y el entorno sostenible**, que garantiza a los habitantes un espacio urbano equilibrado, el acceso a una vivienda digna y a servicios básicos. Este concepto no solo abarca el bienestar material, sino también el derecho a participar activamente en la planificación territorial y a disfrutar de un hábitat saludable. Se busca, de esta forma, que el crecimiento de la ciudad se traduzca en una mejora real de la calidad de vida de todos los ciudadanos, promoviendo un ambiente en el que se respete la diversidad cultural y la inclusión social.

Un pilar fundamental es la **Función ambiental, social y cultural del territorio**. Este principio reconoce que el territorio no es solo un espacio físico, sino un recurso vital que debe ser gestionado de manera sostenible. El Código promueve el uso racional de los recursos naturales, la preservación del patrimonio cultural y la adopción de prácticas que garanticen la justicia social. Las regulaciones se orientan a priorizar la calidad de vida y la resiliencia urbana, asegurando que el desarrollo económico no comprometa el equilibrio ecológico ni la identidad cultural de la comunidad.

La **Gestión participativa y democrática del desarrollo urbano** es otro de los principios clave. Siendo conscientes de que las decisiones sobre el territorio afectan a toda la comunidad, el Código fomenta la colaboración activa de la ciudadanía, las organizaciones civiles y las comunidades locales. Sumado a la búsqueda de la transparencia y el acceso a la información como pilares del proceso, permitiendo que la deliberación y la autogestión sean parte integral de la toma de decisiones, lo que garantiza que el Plan de Ordenamiento Territorial sea un instrumento construido colectivamente.

Un cuarto elemento, es el principio de **Equidad en la distribución de responsabilidades y beneficios**, el cual aborda la necesidad de garantizar una distribución justa de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo urbano. Esto implica trabajar para reducir las desigualdades socioeconómicas y espaciales, asegurar un acceso equitativo a infraestructuras, servicios y espacios públicos, y prevenir la concentración de la propiedad del suelo. La planificación territorial se convierte así en una herramienta para la justicia social y espacial, buscando que los beneficios del crecimiento lleguen a todos los sectores de la población.

Finalmente, la **Primacía del interés general con enfoque en sostenibilidad** establece que, en todas las decisiones, debe prevalecer el bienestar de la comunidad. Esto significa que las políticas de ordenamiento territorial deben buscar un equilibrio armonioso entre el crecimiento económico, la equidad social y la preservación ambiental. De esta manera, el Código se orienta a proteger los derechos fundamentales de los habitantes, especialmente aquellos relacionados con la salud, el hábitat y el ambiente, asegurando que cualquier iniciativa de desarrollo contribuya a la construcción de una ciudad más justa, resiliente y sostenible.

4.4.2. Definición de la Estructura el COT

La estructura del Código de Ordenamiento Territorial ha sido definida de forma lógica y jerárquica para abordar de manera integral la planificación urbana. Se organiza en 14 (catorce) capítulos y varios anexos, que progresan desde los principios generales hasta los instrumentos de gestión y los mecanismos de control.

El proceso de estructuración comienza con las disposiciones generales en el Capítulo 1, donde se establece el objeto, los objetivos y el ámbito de aplicación del Código, sentando las bases para su interpretación. A continuación, el Capítulo 2 enuncia los principios rectores que guían toda la normativa, como el derecho a la ciudad y la equidad territorial, otorgándole un marco filosófico. Todo ello se encuentra alineado con la visión de Modelo

Deseado establecido participativamente en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El núcleo de la normativa se desarrolla en los capítulos siguientes, que se ocupan de la clasificación y la regulación del territorio. Los capítulos 3, 4, 5 y 6 se dedican a la zonificación, la definición de usos del suelo, las condiciones de edificabilidad y el parcelamiento respectivamente. Esta sección es crucial, ya que establece los parámetros técnicos para el desarrollo urbano. Luego, los capítulos 7 y 8 abordan regulaciones específicas para conjuntos habitacionales y localizaciones industriales, lo que demuestra la intención de gestionar desarrollos de mayor escala.

La estructura también incluye una sección dedicada a la gestión y el control. El Capítulo 9 detalla los procedimientos administrativos para la aprobación de proyectos, mientras que el Capítulo 13 establece el régimen de sanciones. Para garantizar la adaptabilidad del Código, el Capítulo 14 define los mecanismos para su actualización periódica.

Finalmente, la estructura se completa con la inclusión de instrumentos de gestión (Capítulo 11) y participación ciudadana (Capítulo 12), así como un sistema vial (Capítulo 10). Los anexos, por su parte, complementan el texto principal con información técnica y cartográfica, lo que permite una aplicación precisa y detallada del articulado.

La definición de la estructura del COT se basa en el análisis de una importante cantidad de normas de municipios con características similares, aprobadas recientemente. A su vez, ha sido revisada por múltiples actores locales para integrar la regulación técnica con la gestión social y ambiental del territorio.

4.5. REVISIÓN Y VALIDACIÓN DEL COT

El proceso de construcción y validación del Código de Ordenamiento Territorial (COT) comienza en la Etapa 1 de la asistencia desarrollada durante el año 2024, donde el objetivo se centró en el desarrollo de una Norma de Usos del Suelo. La misma se ha desarrollado a través de un cronograma estructurado de encuentros, con un enfoque en la pluralidad de actores y la gradualidad de los contenidos. Se han desarrollado un total de al menos 10 (diez) encuentros, que varían en formato, nivel de participación y objetivos¹.

¹ Para más información, consultar el documento [ANEXO A. INSTANCIAS PARTICIPATIVAS](#) de la presente consultoría.



Figura 18. Deliberación sobre las normas que regulan el Sistema Territorial Urbano.

Fuente: elaboración propia

El inicio del proceso se caracteriza por una fase de diagnóstico y presentación. En esta etapa, se realizaron 4 (cuatro) reuniones en el mes de agosto del año 2024, todas de carácter presencial que resultan la base de muchas de las necesidades identificadas y que resultan en esta consiguiente etapa de asistencia. Las primeras 2 (dos) fueron *sesiones técnicas* dedicadas al diagnóstico de los sistemas territoriales económico-productivo y urbano, con el objetivo de validar tendencias y aproximarse a un modelo actual (Figura 18). Posteriormente, se llevaron a cabo reuniones informativas con referentes provinciales de la Zona Franca y la actividad portuaria (Figura 19); así como con el Concejo Municipal, para presentar formalmente el proyecto, relevar inquietudes y contextualizar la metodología.



Figura 19. Relevamiento de sector de Zona Franca.

Fuente: elaboración propia

Posteriormente, el proceso se vuelve más deliberativo y decisorio, y se extiende a lo largo de los meses de octubre y noviembre del mismo año. La pluralidad de los encuentros se evidencia en la inclusión de *sesiones técnicas especializadas*, como las dedicadas a las áreas de "Tierra y Catastro" y a "Obras, Planeamiento y Urbanización", que buscaron profundizar en información específica y en proyectos en curso. La participación se amplía con la inclusión del *ámbito legislativo* del Concejo Deliberante y la convocatoria a *un grupo focal* que compuesto por un grupo de profesionales del ámbito de la construcción y el desarrollo inmobiliario, donde se presentan las conclusiones del diagnóstico y se delibera sobre el modelo deseado y la propuesta de zonificación (Figura 20). Este enfoque ha permitido la validación de los contenidos por parte de los actores clave. Finalmente, se programaron varias sesiones técnicas virtuales para la deliberación y toma de decisiones sobre la zonificación y la implementación de instrumentos de gestión, asegurando una continuidad en el trabajo.

En el transcurso del año 2025 y con motivo de la extensión de la consultoría en la denominada "Etapa 2"², se decidió conjuntamente con el Municipio ampliar el alcance de lo que originalmente se propuso como **Norma de Usos del Suelo** para desarrollar el **Código de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande**. De esta manera, se trabajó sobre la base anterior y se incorporaron los cambios relacionados a los proyectos en desarrollo en el territorio municipal.

² Para más información consultar el apartado "8.4 - Fomento de la participación de los actores vinculados" del presente informe.



*Figura 20. Aportes al diagnóstico para la zonificación por parte del Concejo Municipal.
Fuente: elaboración propia*

Durante este proceso, se han programado un total de 8 (ocho) encuentros, sin mencionar los innumerables intercambios por mensaje y/o e-mails (Figura 21). El cronograma post-diagnóstico se inicia con una reunión virtual de coordinación el 7 de mayo de 2025, de carácter informativo, deliberativo y decisorio. Este encuentro involucra a una amplia gama de funcionarios municipales de diversas secretarías y subsecretarías, lo que subraya la naturaleza integral del proyecto. Los objetivos principales son presentar los resultados del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y su relación con el COT, socializar el programa de implementación y validar los pasos a seguir. Esta primera reunión establece una base de trabajo interinstitucional sólida para las etapas siguientes.

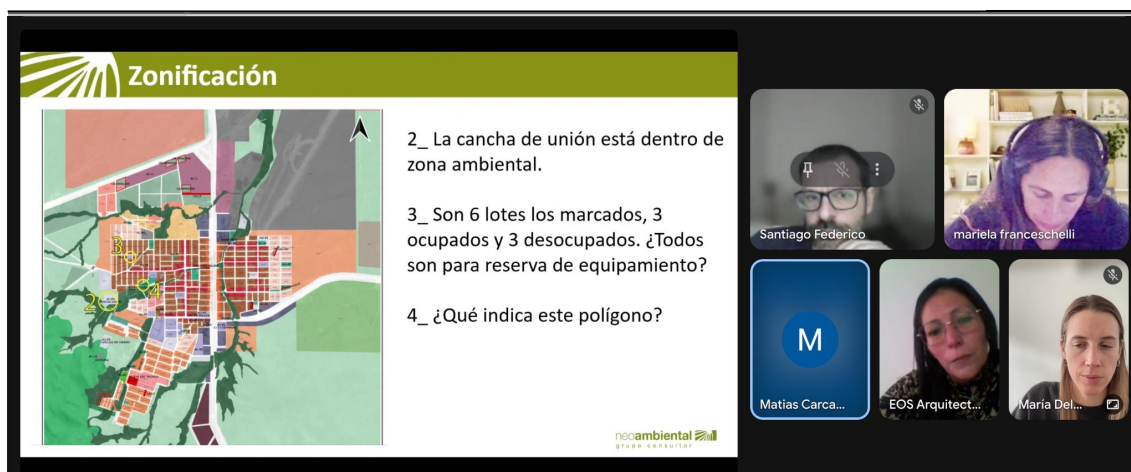


Figura 21. Sesión Técnica de trabajo con equipo técnico municipal.
Fuente: elaboración propia

A partir del 20 de mayo, el proceso se vuelve más intensivo y presencial., donde se llevan a cabo una serie de encuentros en los que se profundiza en los componentes del COT y del Código de Edificación (CE). En la primera jornada, se realiza 1 (una) reunión de coordinación con secretarías clave para consensuar procedimientos y capacitaciones. Paralelamente, se desarrolla 1 (una) sesión técnica con la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización para deliberar sobre los componentes del COT. Al día siguiente, el 21 de mayo, se organizan 2 (dos) sesiones técnicas: una para presentar los resultados del POT y capacitar al Concejo Municipal, y otra con la misma secretaría para abordar los componentes del CE (Figura 22). La participación se amplía con un grupo focal que incluye a profesionales del ámbito urbano, lo que permite validar los resultados del POT y deliberar sobre los componentes de ambos códigos desde una perspectiva técnica y especializada.

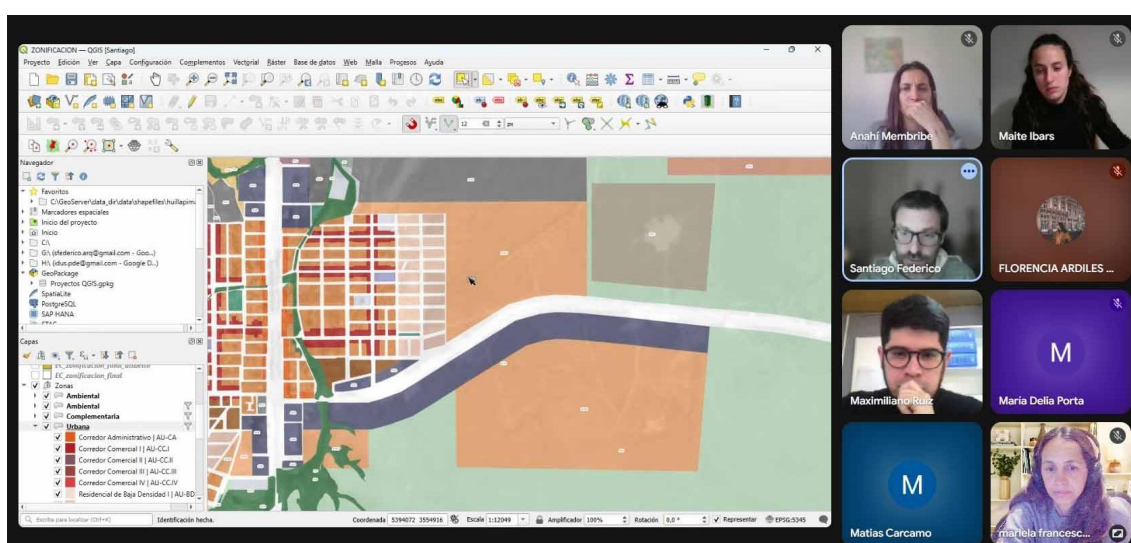


Figura 22. Presentación y revisión de avances del COT al Municipio de Sierra Grande.
Fuente: elaboración propia

El proceso continúa con un enfoque en los procedimientos administrativos. El 22 de mayo se realizó 1 (una) sesión técnica presencial para diagnosticar los flujos de trabajo existentes. Posteriormente, el 27 de junio, 1 (un) encuentro virtual se destina a validar los avances en ambos códigos y, de manera específica, a validar el flujograma de procedimientos administrativos, lo que demuestra la intención de traducir la normativa en una gestión concreta y operativa.

Finalmente, el día 21 de agosto del 2025, durante la segunda visita territorial se llevó adelante 1 (una) última sesión técnica de modalidad presencial para incorporar los últimos cambios a los mapas y cuadros de zonificación.

4.6. PRODUCTO FINAL DEL COT

4.6.1. Estructura y contenido

La estructura del Código de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande ha sido organizada de manera sistemática y coherente en 14 (catorce) capítulos principales y una serie de anexos técnicos complementarios cuyo índice completo se detalla en la Figura 23. Esta estructura permite abordar de forma integral los distintos aspectos del ordenamiento territorial local, facilitando su comprensión, aplicación y actualización.

El **Capítulo 1** establece las disposiciones generales del Código, definiendo su objeto, los objetivos perseguidos, su ámbito de aplicación, la autoridad de aplicación competente, las normas derogadas por la nueva regulación, y los conceptos y definiciones fundamentales que estructuran la interpretación del articulado.

El **Capítulo 2** enuncia los principios rectores que guían la aplicación del COT, tales como el desarrollo sostenible, la equidad territorial, la resiliencia frente al cambio climático, y la integración social y urbana.

El **Capítulo 3** se dedica a la clasificación del territorio municipal, dividiéndolo en áreas y zonas específicas conforme a criterios ambientales, urbanos y de funcionalidad. En este apartado se definen las categorías de uso del suelo, se describen las características de cada área y zona, y se establecen los criterios para su delimitación precisa.

El **Capítulo 4** regula los usos del suelo, estableciendo categorías de usos permitidos, usos condicionados, usos prohibidos y usos no conformes, así como los criterios de clasificación de actividades y las disposiciones aplicables a situaciones preexistentes.

El **Capítulo 5** aborda las condiciones de edificabilidad, especificando los parámetros urbanísticos relativos al tamaño mínimo de parcela, la posición de las edificaciones dentro de la parcela, los indicadores de ocupación e intensidad de uso del suelo, la admisión de unidades de vivienda y las normas relativas a la densidad edilicia.

El **Capítulo 6** regula el parcelamiento y la subdivisión de la tierra, fijando las condiciones para la aprobación de subdivisiones, la reserva de espacios fiscales y ambientales, la protección de márgenes de cursos de agua mediante caminos de ribera, las franjas de seguridad en torno a infraestructuras críticas (gasoductos, oleoductos, electroductos), y los procedimientos para la gestión de nuevas urbanizaciones.

El **Capítulo 7** establece las pautas específicas para el desarrollo de conjuntos habitacionales, integrando criterios de diseño urbano, accesibilidad, conectividad y provisión de servicios básicos.

El **Capítulo 8** regula las localizaciones industriales, determinando las condiciones de implantación, las categorías de industrias permitidas, y las restricciones ambientales y de compatibilidad urbana correspondientes.

El **Capítulo 9** dispone las formalidades necesarias para la aprobación de edificaciones y subdivisiones, definiendo los requisitos de factibilidad urbanística, factibilidad técnica preliminar y final, la obligatoriedad de evaluaciones de impacto ambiental, los procedimientos de interpretación normativa, y el régimen de vigencia y de control de las disposiciones.

El **Capítulo 10** organiza el sistema vial ejidal, estableciendo las jerarquías viales, los trazados principales y secundarios, y las condiciones de conectividad territorial y movilidad sustentable.

El **Capítulo 11** introduce los instrumentos para la gestión territorial, incluyendo la creación de un Fondo de Desarrollo Territorial, la aplicación de la Contribución por Mejoras, la posibilidad de celebrar Convenios Urbanísticos, y la implementación de un Banco Municipal de Tierras.

El **Capítulo 12** promueve los instrumentos de gestión participativa del territorio, disponiendo la creación de un Consejo Consultivo Territorial y la realización de audiencias públicas, en el marco de un modelo de planificación abierto, transparente e inclusivo.

El **Capítulo 13** establece el régimen de sanciones aplicables ante el incumplimiento de las disposiciones del Código, determinando las infracciones y las correspondientes penalidades administrativas.

El **Capítulo 14** regula los mecanismos de actualización de la norma,

previando revisiones periódicas y procedimientos para su modificación, a fin de mantener la normativa vigente alineada con la evolución territorial, social y ambiental del municipio.

ÍNDICE		
CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES		3
1.1. OBJETO		3
1.2. OBJETIVOS		3
1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN		3
1.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN		3
1.5. DEROGACIÓN DE LAS NORMAS		3
1.6. CONCEPTOS Y DEFINICIONES		4
CAPÍTULO 2 - PRINCIPIOS RECTORES		5
CAPÍTULO 3 - CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO		7
3.1. ÁREAS Y ZONAS		7
3.1.1 CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO		7
3.1.2. DEFINICIONES DE ÁREAS Y ZONAS		9
3.1.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS, ZONAS Y USOS		13
CAPÍTULO 4 - NORMAS DE USOS		14
4.1. DEFINICIÓN DE USO		14
4.2. CATEGORÍA DE USOS DE SUELO		14
4.2.1. USOS CONFORMES		14
4.2.2. USOS CONDICIONADOS		15
4.2.3. USOS PROHIBIDOS		15
4.2.4. USOS NO CONFORMES		16
4.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS O ACTIVIDADES		16
4.4. SITUACIONES PREEXISTENTES		17
CAPÍTULO 5 - CONDICIONES A LA EDIFICABILIDAD		18
5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL TAMAÑO DE LA PARCELA		18
5.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA		18
5.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA		18
5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		19
5.5. ADMISIÓN DE DOS UNIDADES DE VIVIENDA		20
5.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA DENSIDAD		20
CAPÍTULO 6 - PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA		21
6.1. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN		21
6.1.1. SUBDIVISIONES EN ÁREAS URBANAS		21
6.1.2. SUBDIVISIONES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS		21
6.2. RESERVA FISCAL		22
6.3. RESERVA AMBIENTAL EN MÁRGENES DE CURSOS DE AGUA, CAMINO DE RIBERA		23
6.4. GESTIÓN PARA LA APROBACIÓN DE NUEVAS URBANIZACIONES		23
6.4.1. PROPUESTA DE APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS		24
6.4.2. TRAMITACIÓN DE APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS		24
6.4.3. VISACIÓN		25
6.4.4. COMUNICACIÓN		25
6.4.5. VISADO POR AUTORIDADES COLEGIADAS		25
6.4.6. EXIGENCIAS TÉCNICAS GENERALES		25
6.4.7. ETAPAS DE EJECUCIÓN		25
6.4.8. DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS		26
6.4.9. PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍAS PÚBLICAS		26
6.4.10. CARTEL INDICADOR DEL LOTE		26
CAPÍTULO 7 - FORMALIDADES, FACTIBILIDADES Y APROBACIONES		27
7.1. DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES		27
7.2. SUBDIVISIÓN SIMPLE DE SUELO		27
7.3. FACTIBILIDAD URBANÍSTICA		28
7.3.1. FACTIBILIDAD TÉCNICA PRELIMINAR		28
7.3.2. FACTIBILIDAD TÉCNICA FINAL		30
7.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL		32
7.5. INTERPRETACIÓN		34
7.6. ORDEN PÚBLICO, VIGENCIA, CONTRALOR		34
7.7. PUBLICIDAD		34
CAPÍTULO 8 - SISTEMA VIAL		36
8.1. ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL		36
CAPÍTULO 9 - INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL		38
9.1. FONDO DE DESARROLLO TERRITORIAL		38
9.2. CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS		39
9.3. CONVENIOS URBANÍSTICOS		41
9.4. BANCO DE TIERRAS MUNICIPALES		43
CAPÍTULO 10 - INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL TERRITORIO		45
10.1. CONSEJO CONSULTIVO TERRITORIAL		45
10.2. AUDIENCIA PÚBLICA		46
CAPÍTULO 11 - SANCIONES		49
CAPÍTULO 12 - ACTUALIZACIÓN DE LA NORMA		50
ANEXOS		50
ANEXO II. DEFINICIONES		50
ANEXO III. MAPAS DE ZONIFICACIÓN		50
ANEXO IV. USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS		50
ANEXO V. NOMENCLADOR DE USOS		50
ANEXO VI. MAPA DE ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL		50

Figura 23. Índice de contenidos del anteproyecto del COT de Sierra Grande.

Fuente: elaboración propia

Finalmente, los Anexos (que en este Informe figuran como Sub-anexos) acompañan y complementan el articulado principal, proporcionando el soporte técnico y cartográfico indispensable para la correcta aplicación del Código. Así, el **Glosario de Definiciones Específicas** (Anexo II) establece un lenguaje común y unívoco entre técnicos, funcionarios y ciudadanía; los **Mapas de Zonificación Territorial** (Anexo III) delimitan gráficamente las áreas de actuación con la delimitación parcelaria para áreas y zonas, constituyéndose en la principal referencia espacial para la toma de decisiones; mientras que los **Cuadros de Usos e Indicadores Urbanísticos** (Anexo IV) y el **Nomenclador Detallado de Usos** (Anexo V) otorgan parámetros claros y ordenados que permiten evaluar proyectos, autorizar usos y orientar el crecimiento urbano con criterios de coherencia y equidad.

A su vez, el **Mapa de Ordenamiento Vial Ejidal** (Anexo VI) brinda un soporte estratégico al articular la trama urbana con las áreas periurbanas y rurales, fortaleciendo la planificación integral del territorio y anticipando la necesidad de infraestructura vial en función del crecimiento futuro. En conjunto, estos anexos no solo acompañan al articulado principal, sino que lo vuelven operativo, garantizando que el Código de Ordenamiento Territorial sea aplicable, verificable y adaptable en el tiempo, al servicio de una gestión urbana sostenible y transparente.

Cabe destacar que el producto terminado que forma parte del [ANEXO B. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL](#) de este Informe, junto a los anexos mencionados que se presentan en la carpeta [SUBANEXOS B](#). Estos resultados finales fueron presentados ante los referentes tanto del Ejecutivo Municipal como del Concejo Municipal del Municipio de Sierra Grande para su revisión, validación y posterior tratamiento legislativo, en el marco de un proceso institucional que aspira a consolidar los consensos necesarios para proyectar una ciudad inclusiva, ordenada y sustentable para las futuras generaciones.

4.6.2. Alcances, Incumbencias y Limitaciones del Código de Ordenamiento Territorial

La actualización del Código de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande se presenta como un instrumento fundamental de la planificación urbana, estructurado para regular de forma integral el crecimiento y desarrollo del municipio. Los alcances del mismo abarcan la complejidad del contexto actual y para ello establece una clasificación detallada del territorio mediante la división en áreas y zonas específicas, lo que permite una gestión diferenciada según criterios ambientales, rurales, urbanos y su interacción con actividades productivas, energéticas y extractivas. A partir de esta zonificación, el Código define los usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, regulando así las actividades que pueden desarrollarse en cada área. Además, norma las condiciones de edificabilidad y de parcelamiento, lo que asegura un crecimiento ordenado y coherente con la infraestructura existente. También, se extiende a la regulación de aspectos específicos como el desarrollo de conjuntos habitacionales y localizaciones industriales, así como la organización del sistema vial ejidal. Finalmente, y de forma crucial, el COT incluye un conjunto de instrumentos de gestión (como el Banco Municipal de Tierras y la Contribución por Mejoras) e introduce mecanismos de participación ciudadana (Consejo Consultivo Territorial y audiencias públicas), lo que demuestra la vocación de ser una herramienta de planificación democrática e inclusiva.

El COT confiere en el ámbito administrativo a la autoridad de aplicación la potestad para aprobar edificaciones y subdivisiones, verificando la factibilidad urbanística y técnica de cada proyecto. Esta autoridad tiene la responsabilidad de requerir y evaluar los estudios de impacto ambiental, garantizando que el desarrollo se realice de manera sostenible. Asimismo, está a su cargo la gestión de los instrumentos de desarrollo territorial, como el Fondo de Desarrollo Territorial, y la aplicación de las sanciones correspondientes ante cualquier incumplimiento normativo. La autoridad también debe promover los mecanismos de participación y asegurar la

transparencia en la gestión de la información, lo que la convierte en un actor central en la gobernanza urbana del municipio. A diferencia de los instrumentos territoriales anteriores, lo hace para la totalidad de las parcelas que se encuentran en el ejido municipal, tanto de dominio público como privado.

A pesar de su carácter integral, el COT presenta limitaciones que deben ser consideradas para una correcta comprensión de su función. La principal limitación, como en toda normativa, es que su eficacia depende de su aplicación y del control riguroso que se ejerza. Por otra parte, la falta de recursos humanos o técnicos adecuados podría comprometer la supervisión de los proyectos y la aplicación de las sanciones, volviendo inoperante gran parte de la regulación. Otra limitación inherente es que, si bien el Código prevé mecanismos de actualización periódica, el ritmo del desarrollo urbano y los cambios en el contexto socioeconómico y tecnológico pueden ser más rápidos que la capacidad de la norma para adaptarse. Esto podría generar una obsolescencia del articulado si no se realizan las revisiones necesarias con la suficiente celeridad. Finalmente, su efectividad también está condicionada por la capacidad del municipio para gestionar los instrumentos de financiamiento y de tierras, ya que, sin una implementación efectiva de estos, las metas de equidad y desarrollo sostenible podrían quedar sin concretarse. Para ello, se torna fundamental la reglamentación de ordenanzas complementarias que pongan en marcha rápidamente estos instrumentos.

5. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE SIERRA GRANDE

El Código de Edificación (en adelante CE) es un compendio de normas que determinan el cómo debe edificarse dentro del ejido municipal, brindando el marco general para garantizar que los edificios cumplan con las condiciones técnicas de seguridad estructural, eficiencia energética, habitabilidad, accesibilidad, seguridad en el funcionamiento de las instalaciones y en la prevención contra incendios; determinando además los procedimientos para el permiso de edificación y la habilitación de los mismos, definiendo las responsabilidades de todos los actores intervinientes y regulando los impactos de las obras privadas en la vía pública y en los predios y construcciones linderas.

El objetivo principal de este tipo de instrumento consiste en regular la construcción edilicia en el ámbito local en coherencia con los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y con la zonificación e indicadores establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial.

Para llevar adelante este producto en los plazos establecidos en los términos de referencia de esta asistencia técnica, se han cumplimentado las siguientes tareas en su totalidad cuyos resultados forman parte del [ANEXO C. Código de Edificación](#) y sus [SUBANEXOS I al XI](#):

- Tarea 2.2.1. Rastreo bibliográfico de antecedentes de otros códigos de edificación
- Tarea 2.2.2. Elaboración y selección de pautas generales fundamentales
- Tarea 2.2.3. Relevamientos visuales en Sierra Grande para detectar problemáticas que requieran de un tratamiento específico
- Tarea 2.2.4. Reuniones técnicas con el equipo municipal
- Tarea 2.2.5. Elaboración de un diagnóstico resumen (matriz) ;
- Tarea 2.2.5. Redacción de un documento con la propuesta a ser presentado para su validación

5.1. ABORDAJE METODOLÓGICO

El proceso metodológico para la redacción del Código de Edificación consistió en una primera instancia, en el relevamiento de antecedentes normativos, tanto del ámbito local como dentro del ámbito provincial, por medio del rastreo bibliográfico, el análisis de los códigos de edificación de las principales ciudades de Río Negro, y el estudio de las Ordenanzas locales con incidencia en la construcción edilicia, tal como se detalla en el apartado 5.1 dedicado al Marco Contextual Normativo.

Luego, en el apartado 5.2, se describe el diagnóstico de situación elaborado, para el cual se realizaron reuniones técnicas con los funcionarios y técnicos municipales; así como con otros actores involucrados en la temática, identificándose los principales aspectos procedimentales y edificios, así como los requerimientos particulares a considerar, finalizando el análisis con el relevamiento fotográfico de problemáticas dentro del ejido municipal que ejemplifican lo que este CE se propone regular; y por último las principales conclusiones que dieron lugar a la etapa propositiva del documento.

En el apartado 5.3 se precisan los diferentes aspectos que hicieron al proceso de elaboración del CE, como el establecimiento de los lineamientos generales y la definición de la estructura del Código, los que fueron validados con el Municipio durante encuentros presenciales y a distancia en los que se terminaron de definir los contenidos referentes a los procedimientos, al establecimiento de requerimientos en cuanto a eficiencia energética y a instalaciones complementarias, entre otros.

Una vez acordados los lineamientos y la estructura con su contenido, se avanzó en la redacción del documento borrador, el que fue presentado al Municipio para su revisión, tal como se expresa en el apartado 5.4.

Finalmente, en el apartado 5.5 se detalla el contenido del documento final con sus anexos, así como los alcances, incumbencias y limitaciones del nuevo Código de Edificación de Sierra Grande como uno de los productos resultantes de esta asistencia técnica y que se presenta en el [ANEXO C. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN](#); y que una vez aprobado por el Poder Legislativo e implementado por el ejecutivo permitirá avanzar en la gestión del territorio local.

5.2. MARCO CONTEXTUAL NORMATIVO

Como se explicó con anterioridad, el Código de Edificación de Sierra Grande (CE) complementa al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y al

Código de Ordenamiento Territorial (COT) definiendo el “cómo” debe edificarse dentro del ejido de la localidad, regulando las construcciones de dominio privado y estableciendo los procedimientos de actuación de los propietarios, persiguiendo el fin tanto de optimizar y agilizar los procesos de presentación y aprobación de expedientes de obras particulares, como de definir responsabilidades correspondientes a la obra y el edificio, por parte de propietarios, profesionales y municipio.

Como parte de los estudios previos a la redacción del documento normativo, se realizó en una primera instancia, el análisis pormenorizado del marco normativo vigente en la localidad respecto a la temática, así como una revisión de la legislación vigente en otras ciudades de similares características dentro de la provincia de Río Negro, con el objetivo de visualizar el contexto en el que se inscribe el nuevo CE para la ciudad de Sierra Grande, establecimiento parámetros de antecedentes provinciales y locales en la confección e implementación de este instrumento.

5.2.1. Contexto Municipal

En primer lugar, se analizó la normativa municipal de implicación en la edificación de la obra privada, para lo cual se identificaron dentro de la base de datos sistematizada en el [ANEXO I. ANÁLISIS DE NORMATIVA MUNICIPAL](#), las siguientes ordenanzas vinculadas a la materia:

- Ordenanza N°400/2003: Código de Edificación del Balneario de Playas Doradas
- Ordenanza N°611/2007: Código Ambiental, el que establece políticas para el uso racional del agua.
- Ordenanza N°741/2009: modificatoria sobre derechos de construcción.
- Ordenanza N° 778/2010: modificatoria que establece nuevas regulaciones para las Instalaciones Sanitarias en obras privadas.
- Ordenanza N° 944/2012: capítulo VI del CE vigente, incorporando el Barrio Residencial A en Playas Doradas.
- Ordenanza N° 1060/2014: modificatoria sobre ubicación de contenedores depósito escombros y materiales de obras en construcción
- Ordenanza N° 1134/2015: modificatoria que prohíbe la construcción de viviendas unifamiliares de tipo prefabricadas e industrializadas, excepto Steel Framing.
- Ordenanza N° 1487/2021: excepción que autoriza la instalación de contenedores para el funcionamiento de locales comerciales en Playas Doradas.

- Ordenanza Municipal N°1575/2022: documento unificado del Código de Edificación.

Del estudio de las precedentes normativas se observó que la OM N° 1575 del año 2022, deroga la OM N° 400 de 2003 del primer Código de Edificación y que las OM N° 1134/2015 y N° 1487/2021 evidencian una controversia a lo largo de los años y las normas respecto a las habilitaciones de determinados sistemas constructivos livianos, ya que a la prohibición establecida por la OM N° 1134, siguió una excepción avalada por la OM N° 1487, que habilitaba la utilización de contenedores metálicos marinos para la construcción de locales comerciales en Playas Doradas. Lo que posiblemente sentó antecedentes para la derogación de la anterior ordenanza en el año 2022.

Respecto al documento unificado del Código de Edificación aprobado por OM N° 1575 en 2022, se observó que el documento se estructura en dos partes, cada una con cuatro títulos y un total de 35 capítulos más anexos.

La primera parte del documento establece principalmente la zonificación para el núcleo urbano de Sierra Grande mientras que, en la segunda parte se establecen:

- El carácter de las obras de ocupación: tratando sobre ocupación, balcones, aleros y marquesinas, cercos y muros divisorios, fachadas, aceras, alturas máximas de fachadas y patios.
- Las condiciones de habitabilidad: determinando dimensiones mínimas de locales, iluminación y ventilación de locales, ruidos y vibraciones, humedades, agentes térmicos, asoleamiento y medios de egreso.
- Los sistemas de construcción: tradicionales y no tradicionales.
- Lo referido a instalaciones técnicas, al uso del dominio público durante la construcción, a las demoliciones, a las condiciones de seguridad, a las estructuras sísmicas y a las tramitaciones.

En primer lugar el documento dictamina el objeto, ámbito y organismo de aplicación, continuando con la definición de las principales expresiones empleadas. Luego, se visualiza que dentro de capítulos referidos a temáticas correspondientes a un Código de Ordenamiento Territorial como la ocupación del suelo, se dictamina sobre cuestiones referidas a condiciones particulares de la edificación, como las superficies destinadas a estacionamientos dentro de las parcelas privadas.

Como conclusión del Código de Edificación vigente, se identificó como una fortaleza intrínseca la existencia del mismo y la regulación de aspectos mínimos que garantizan habitabilidad, seguridad y procedimientos para la presentación, aprobación y regulación de la obra privada. En cambio, se

calificó como una debilidad el desorden existente en la norma, en la cual se entremezclan cuestiones del ordenamiento territorial con temáticas referentes a la regulación edilicia; así como un limitado campo de actuación de las mismas, evidenciándose como faltantes la presencia de normas referidas a cuestiones de accesibilidad o a la reserva y preservación del agua potable, siendo estas cuestiones prioritarias en el contexto local actual.

5.2.2. Contexto Provincial

En el contexto provincial y a partir del rastreo de la normativa con incidencia en la edificación en las ciudades rionegrinas, se identificaron diversas situaciones respecto a la normativa de incidencia territorial en general y en los Códigos de Edificación locales en particular.

Al no contar la provincia de Río Negro con una Ley de Ordenamiento Territorial, no se cuenta con un marco normativo unificado, como en el caso de las provincias argentinas que sí cuentan con la misma (como Buenos Aires, Mendoza, Jujuy, La Rioja o Chaco). En este contexto, los gobiernos locales de esta provincia han avanzado con el dictado de normas que regulan la planificación, el uso del suelo y las condiciones de la edificación de forma particularizada.

Con el objetivo de evaluar estos antecedentes provinciales en la temática, se analizó la normativa existente en los siguientes municipios:

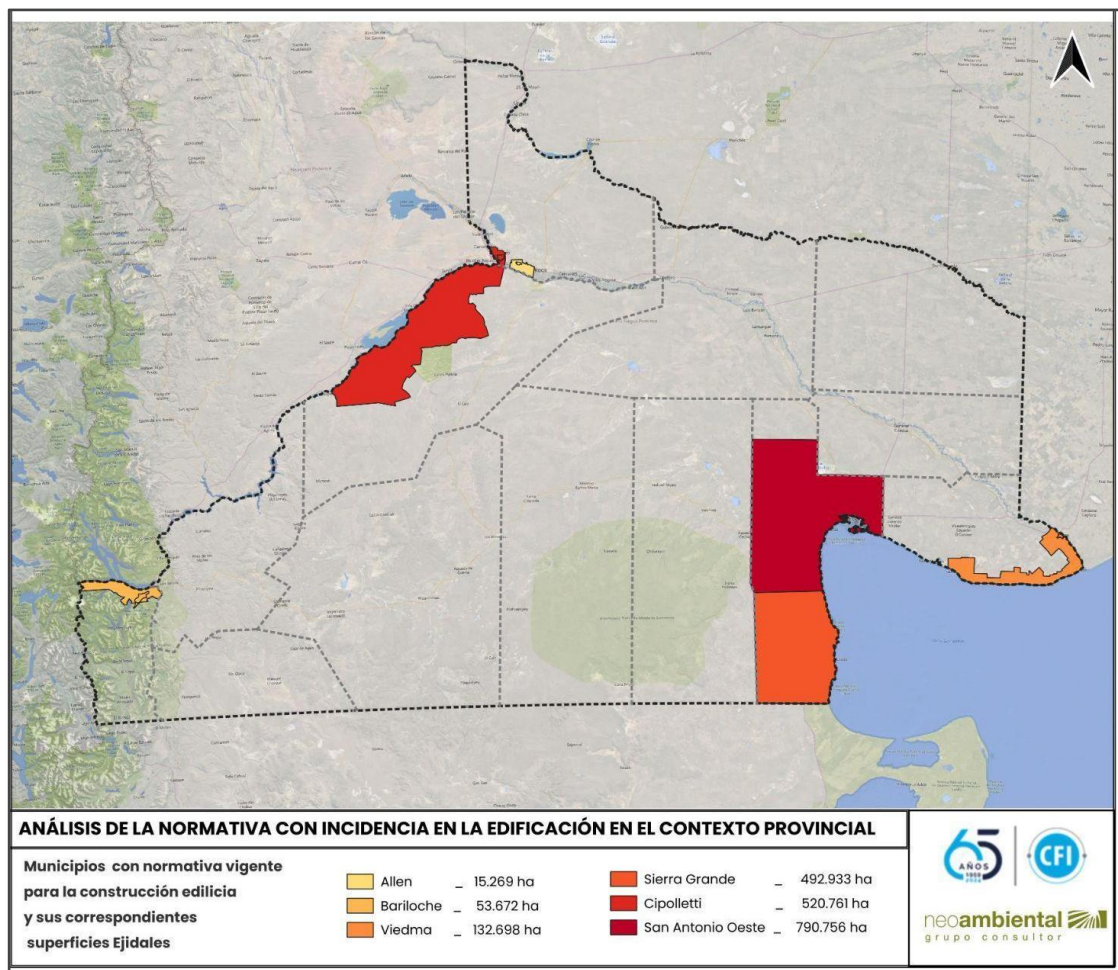
- Viedma, ciudad capital provincial.
- Bariloche y Cipolletti, ciudades más pobladas de la provincia.
- San Antonio Oeste, ciudad limítrofe a Sierra Grande, capital departamental.
- Allen, municipio de escala similar a Sierra Grande, con normativa actualizada.

Las cinco ciudades seleccionadas, junto a Sierra Grande se enmarcan en la categoría de municipios, dentro de la clasificación de la provincia. A su vez, las ciudades de Viedma, San Antonio Oeste y Sierra Grande forman parte de la Seccional 1 del Colegio de Arquitectos de Río Negro, mientras que la localidad de Allen, integra la Seccional 2, San Carlos de Bariloche la Seccional 3 y Cipolletti la Seccional 4, de manera que evaluando estas cinco localidades se puede comparar las diferencias y similitudes en los procedimientos municipales que involucran a los profesionales de la arquitectura de la provincia en los trámites necesarios para la construcción de obras privadas.

En primer lugar, se evaluaron las superficies territoriales de los ejidos, la cantidad de población y viviendas, la densidad bruta, así como la cantidad de

población que habita en viviendas colectivas; con el objetivo de visualizar las distintas escalas territoriales, densidades, poblacionales y la situación habitacional de las ciudades seleccionadas, considerando estos valores como fundamentales en la evaluación de la situación urbana y edilicia de cada una de las mismas.

En el siguiente mapa (Figura 24) se observan los municipios comparados, categorizados de menor a mayor, de acuerdo a las superficies ejidales.



*Figura 24. Análisis de la normativa con incidencia en la edificación en el contexto provincial.
Municipios con normativa vigente de referencia.
Fuente: elaboración propia*

Tal como evidencia gráficamente el mapa de la Figura 8, Sierra Grande cuenta con un ejido de aproximadamente 490.000 hectáreas, una superficie similar a la de Cipolletti, contando ambas localidades con un extenso territorio a legislar desde el gobierno local. El caso de San Antonio Oeste casi duplica estos valores, mientras que la capital provincial cuenta con un ejido de aproximadamente 130.000 hectáreas demarcadas sobre la Costa Atlántica. Mientras tanto Bariloche, ubicada sobre terreno montañoso cubre un ejido de aproximadamente 50.000 hectáreas distribuidas a lo largo de la costa del lago

Nahuel Huapi. Y por último, de las localidades seleccionadas la ciudad de Allen es la que cuenta con menor superficie ejidal; aproximadamente 15.000 ha.

En los siguientes mapas de la Figura 25, se comparan las poblaciones, cantidad de viviendas, población en viviendas colectivas y densidades brutas:

- La ciudad más poblada es Bariloche con 136.381 habitantes y 58.004 viviendas; con una densidad bruta aproximada baja de 35 hab/ha, debido a la extensión de su planta urbana.
- La segunda ciudad más poblada de la provincia es Cipolletti, con 105647 habitantes y 40822 viviendas, es la ciudad con mayor densidad bruta con 55 hab/ha.
- Viedma, la capital provincial, cuenta con 60.903 habitantes en 25.360 viviendas y una densidad bruta aproximada de 53 hab/ha, con una extensión urbana de aproximadamente 1131 ha.
- Allen, con 31.941 habitantes y 11.967 viviendas, ubicada en el Alto Valle, con una extensión de la mancha urbana de aproximadamente de 603 ha, contabiliza una densidad bruta de 52 hab/ha.
- San Antonio Oeste, municipio lindante a Sierra Grande, tiene una población de 26.718 habitantes y 12.537 viviendas y una densidad bruta aproximada de 48 hab/ha.

En este contexto comparativo, se observa que Sierra Grande, muestra una densidad poblacional bruta considerablemente más baja que sus pares, con 18 hab/ha, contabilizando un promedio de 1,84 habitantes por vivienda, lo que significa así también un factor menor a la media provincial de 2,56 hab/viv, considerando que en el resto de las cinco ciudades analizadas este factor se encuentra representado.

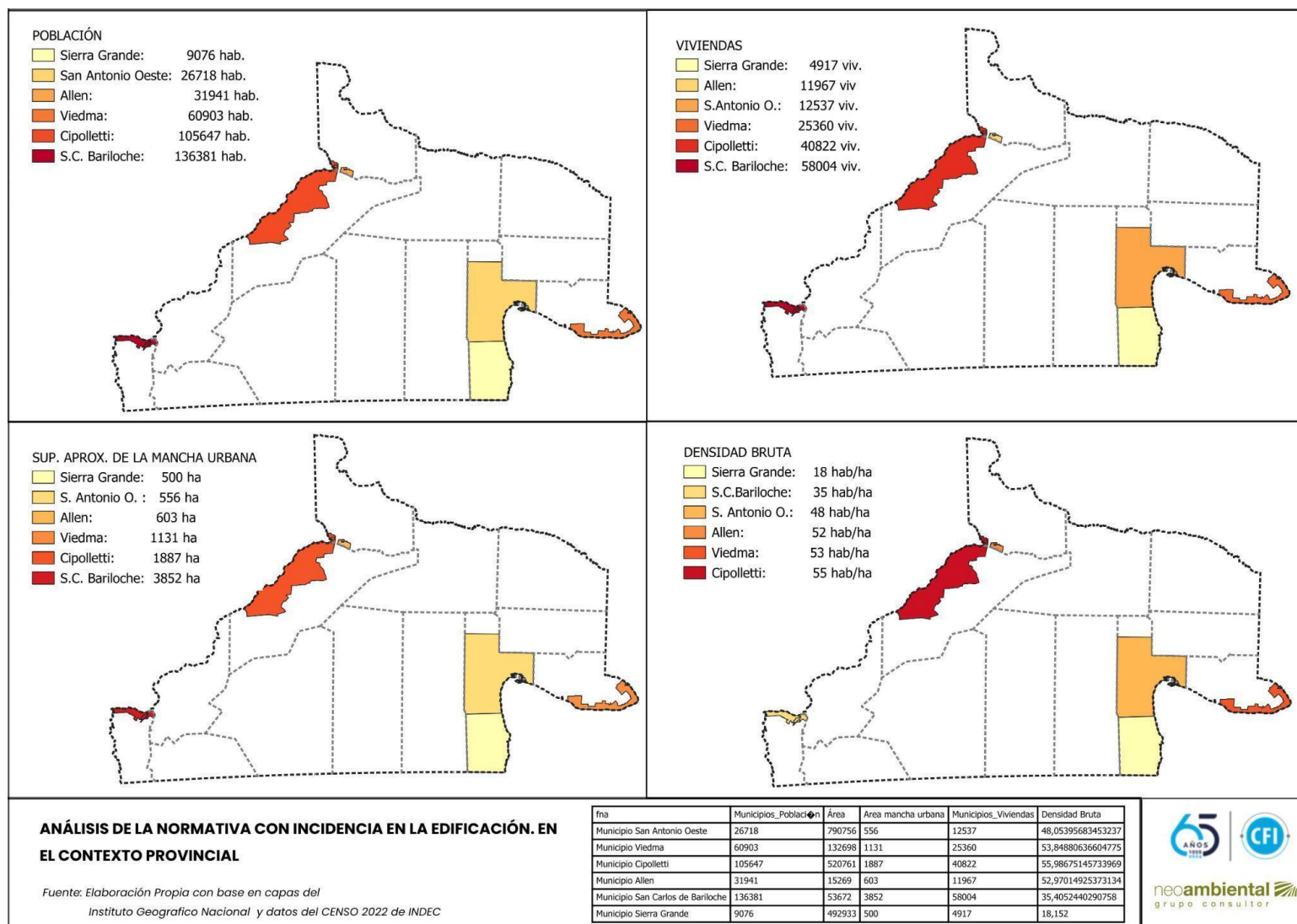


Figura 25. Análisis comparativo de municipios con normativa con incidencia en la edificación en el contexto provincial.

Fuente: elaboración propia

Luego de este breve análisis territorial, que permite situar a Sierra Grande en su contexto provincial, se presenta a continuación el relevamiento normativo respectivo a la legislación sobre edificación en cada ciudad mencionada.

5.2.2.1. San Carlos de Bariloche

La normativa de la ciudad de Bariloche con incidencia territorial consta del Código Urbano actualizado en 1995 por la OM N° 546, cuyo documento original data del año 1980 y se complementa con el código de edificación regulado por la OM N° 211 de 1979.

De acuerdo al Artículo 1.2 del documento, el CU *“fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante; destinadas a encauzar las diferentes actividades humanas y fundamentalmente la edificación, sea privada o pública, completándose este C.U. con el Código Edificio. Su ámbito de aplicación se extiende al área Jurisdiccional correspondiente a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.”*

Respecto al código de edificación, si bien la norma original data de 1979, en el texto unificado de libre acceso en el digesto online del municipio, se observan sucesivas modificaciones, incorporaciones, rectificaciones y derogaciones en los distintos artículos que la conforman, realizados desde 1983 hasta 2024.

El documento se estructura en 7 capítulos que tratan el reglamento administrativo, el proyecto y ejecución de las obras, las normas complementarias para el área urbana y suburbana, sobre las estructuras resistentes, tanto para sobrecargas por viento y nieve como aquellas sismoresistentes, y sobre los casos no previstos, el cumplimiento e interpretación del código.

Como aspectos sobresalientes del documento, se señalan los siguientes ítems:

- Clasifica a las obras de acuerdo a la actividad desarrollada, distinguiendo; Clase A para la vivienda individual, A1, hasta 120 m² y A2 para superficies superiores; Clase B para la vivienda colectiva, B1 hasta 300 m². y B2 para superficies mayores; Clase C, para comercios, oficinas y vivienda individual con local comercial, de hasta 500 m²; Clase D para edificaciones destinadas a un uso intensivo, con superficies superiores a 500 m²; Clase E para alojamiento turístico y Clase F para la obra pública. Luego, los

requerimientos administrativos para clase de edificio, varían de acuerdo a la complejidad de los mismos.

- La línea municipal y el nivel son fijados por la secretaría correspondiente, tanto a pedido del propietario o profesional como por criterio del municipio. La ochava se traza por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina y cuyos lados tendrán 4,24 metros de longitud, excepto el caso de una esquina con ángulo mayor o igual a 135°.
- Respecto a las aceras, el código indica que todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a la vía pública está obligado a construir y conservar en su frente la acera, tanto la calle se encuentre asfaltada, con cordón cuneta o no, es responsabilidad del propietario frentista construirlas y mantenerlas en buenas condiciones. En caso de calles sin asfalto el ancho mínimo para la acera es de 1,20 metros, mientras que el ancho restante puede tratarse con jardinería o ripio. Para las situaciones de esquina se especifica que se ejecutarán rampas para discapacitados y el ancho de estas rampas estará incluido en el ancho de la senda de cruce peatonal y se requerirán baldosas con una textura en forma de botones en relieve en el perímetro de la rampa para la prevención de ciegos y disminuidos visuales.
- Las fachadas, techados y pavimentos exteriores de un edificio, pertenecen al bien estético de la ciudad, por lo que se especifica que los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias particulares, determinando que no se otorgará Final de Obra a aquellas edificaciones que no estén terminadas completamente en su exterior, incluso pintura.
- En lo que respecta a accesibilidad se observa que el código determina anchos mínimos, tipos de materialidades y pendientes máximas para rampas, pero el enfoque se da principalmente en la regulación de las aceras.
- En cuestiones de seguridad para salidas de emergencia, se especifican distintas situaciones de acuerdo a los tipos de edificios y se dedica una sección completa a las "Prevenciones Contra Incendio", donde se clasifican los locales según su riesgo de incendio y se establecen prevenciones específicas para cada categoría. Se norma las instalaciones fijas contra incendio (bocas de incendio equipadas, hidrantes) en edificios de ciertas dimensiones y usos, así como la provisión de tanques de reserva de agua y matafuegos
- Respecto a las Instalaciones complementarias, el código establece requerimientos mínimos de salubridad y especificaciones para obras

no servidas por red de cloacas, mientras que para las instalaciones de gas determina que es necesario cumplir con los requerimientos de Gas del Estado. Respecto a sobre conductos para aire acondicionado, pararrayos y hornos, chimeneas, conductos de humo y detectores de monóxido de carbono establece dimensiones y materialidades.

- Sobre sistemas constructivos alternativos, el código define especificaciones especiales para construcciones en madera y para construcciones con contenedores marítimos, estableciendo indicadores especiales como altura, retiros y superficies máximas.
- Para las Estructuras, el código establece la obligatoriedad del proyecto y cálculo de estructura sismo-resistentes en todo el Ejido Municipal mediante la aplicación de lo dispuesto por las Normas CONCARD 70 .
- La regulación de la etapa constructiva, abarca desde la obligatoriedad de vallas provisorias y las precauciones en excavaciones, terraplenes y rellenos, incluyendo la documentación requerida hasta los procedimientos de demolición con medidas de seguridad y cuidado de propiedades linderas, el uso seguro de andamios, las medidas de protección y seguridad en obras para evitar accidentes y daños a terceros.

Finalmente se observó que en los capítulos de normas complementarias para las Áreas urbanas y suburbanas se especifican indicadores especiales para cada subárea. Dentro del apartado para área urbana se norman las construcciones en torre definiendo volúmenes y alturas máximas, y especificaciones para torres adosadas a edificios existentes, y estacionamientos y dentro del apartado para áreas suburbanas se hace foco en la búsqueda de un desarrollo del hábitat humano en relación con la expansión de áreas boscosas sobre la estepa bosque, así como se incluyen indicadores especiales para las subáreas industriales, determinando usos, materiales de construcción y eliminación de efluentes.

5.2.2.2. Cipolletti

La ciudad de Cipolletti cuenta con un Código de Planeamiento Territorial aprobado mediante OM N° 459 de 2022 con modificatorias realizadas mediante la OM N° 527 de 2024, publicada en el Boletín oficial N° 560, el mismo establece las normas para el uso y ocupación del suelo dentro del ejido; define las zonas urbanas y rurales, los usos permitidos, y los indicadores urbanísticos;

incorpora zonas residenciales de interés social y medidas para la revalorización de áreas específicas.

El Código de Edificación está regulado por la OM N° 210 de 2013, publicado en el Boletín Oficial N°194. Este documento actualizó y modificó el texto ordenado, previamente establecido por la OM N° 167 de 2010.

El documento se estructura en 3 títulos sobre Disposiciones Generales, de la Administración y Disposiciones Especiales. En el Título I de Disposiciones Generales se especifican el objeto, ámbito y organismos de aplicación; y las obligaciones de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas. El Título II de la Administración especifica los requerimientos y documentos necesarios para obtener los permisos de obra, norma sobre las obras paralizadas y la inspección de obras. Finalmente el Título III de Disposiciones Especiales regula el carácter de las obras, las condiciones de habitabilidad, la ejecución de las obras, la prevención de incendios, entre otros.

Algunos de los puntos a destacar de este Código se enumeran a continuación:

- La ciudad cuenta con un sistema informático municipal mediante el cual se presenta la documentación técnica solicitada para obtener permiso o aviso de obra, teniendo prioridad para el orden de resolución aquellas documentaciones que utilicen este sistema como medio de presentación. El procedimiento a seguir incluye la registración de usuario, el registro de planos, permisos y certificados según los formatos y grafismos establecidos, la presentación en adjunto de las factibilidades de servicios y la presentación en papel de planos de estructuras, seguridad en obra, y otros que el municipio considere necesarios; una vez obtenido el Visto Bueno se habilita en el sistema la “Constancia” para ser emitida por el profesional y rubricada por el propietario, profesionales intervinientes y colegios profesionales, para luego presentarse en mesa de entrada para la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, quedando la documentación técnica archivada en el servidor informático municipal.
- Para la subdivisión de edificios en propiedad horizontal regida por Ley Nacional N° 13.512 y Provincial 3.127 y modificatorias, se solicita el cumplimiento de las normas del Código o su adaptación.
- El plano de obra tipo, el instructivo de plegado de planos, modelos de informes técnicos, planillas de balance de superficies y de cómputos y otros se encuentran adjuntos a la normativa en el Anexo I.

- Respecto a los plazos, se establecen 60 días para la corrección de observaciones en los expedientes, pasados los cuales se dan de baja; 18 meses con posibilidad de extensión a otros 18 meses para la finalización de obras, así como un período de 6 meses máximo de paralización de obra.
- El propietario puede ejecutar trabajos que no requieran permiso de obra y en el caso de las que requieran permiso de obra, la ejecución de obra podrá ser firmada por Administración del Propietario, cuando se trate de obras de Vivienda individual o multifamiliar de no más de 4 unidades locativas o en obras inferiores a 350 m² totales.
- Las obras que se construyen destinadas a habitación deberán ser de carácter permanente, mientras que las obras de carácter transitorio deberán justificar su finalidad y contar con autorización exigiendo condiciones mínimas de habitabilidad y saneamiento; no se permiten construcciones de carácter precario.
- El nivel del terreno de un predio no podrá ser inferior al especificado en la "Certificación de Nivel", más el suplemento resultante de la construcción de la acera; tanto el nivel como la línea municipal se solicitan al municipio.
- Para la colocación de carteles, aleros o marquesinas es obligatorio gestionar un permiso presentando planos y cálculos estructurales, cumplimentando aspectos regulados como la altura mínima sobre la vereda y la posible extensión de estas estructuras en planta baja, considerando su relación con el arbolado y la línea municipal.
- Respecto a la accesibilidad se establecen múltiples disposiciones para garantizar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida en el espacio urbano y en los edificios. Se exige la construcción de vados o rampas en aceras, escaleras y medios de salida con dimensiones adecuadas, descansos y zonas de ensanchamiento, así como el cumplimiento de normativas nacionales sobre accesibilidad. También se regulan los estacionamientos especiales con dimensiones mínimas y trayectorias accesibles. Además de requerir ascensores en todos los edificios de viviendas multifamiliares, oficinas y comercios, con especificaciones técnicas inclusivas, como botoneras accesibles, señalización visual y sonora, pasamanos, pisos antideslizantes y teléfonos internos a alturas adecuadas. En el caso de usos comerciales o administrativos privados que no cumplan con medios de circulación vertical adecuados, se deberán prever sectores de atención acondicionados para personas con movilidad reducida dentro del mismo edificio. También se permite el uso de plataformas mecánicas elevadoras verticales para personas en silla de ruedas y

plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera, como medios alternativos de elevación.

- Los Artículos n° 154 a n° 156 de la Sección 8 de Instalaciones complementarias detallan minuciosamente los requerimientos para el dimensionamiento, instalación y mantenimiento de ascensores.
- Las construcciones en cementerios están normadas en el capítulo 13 donde se definen tipos de construcciones como panteones, bóvedas, osarios y sepulcros individuales, sus dimensiones y características técnicas; mientras que en el capítulo 14 establece regulaciones particulares para distintos tipos de edificios según su función como locales comerciales, centros y paseos de compras, ferias y grandes tiendas, exigiendo condiciones mínimas de dimensiones, ventilación, salubridad y accesibilidad, así como criterios de seguridad en fachadas y cierres. También incluye exigencias técnicas y ambientales para actividades comerciales e industriales que manejen sustancias peligrosas, y prescribe requisitos especiales para edificios destinados a usos sociales, culturales, educativos o sanitarios, los cuales deben ser evaluados individualmente por su impacto y características.

Como conclusión se observó que el Código de Edificación de Cipolletti desarrolla con mayor detalle lo referido a las instalaciones de ascensores en edificios en altura, así como especifica ampliamente lo referido a garantizar la accesibilidad tanto en aceras como en edificios.

5.2.2.3. Allen

La ciudad de Allen cuenta con un Plan Rector aprobado por la OM N° 086/16.C.D.; el que comprende la totalidad del territorio municipal, tomándolo en consideración para su planificación y gestión integrada y en el cual se presentan los lineamientos de la política de desarrollo territorial, expresados por la estrategia urbano-ambiental, los principios fundamentales, los objetivos, las directrices generales y los programas y proyectos, para cuya definición se priorizaron y consensuaron los espacios estratégicos a desarrollar en la ciudad.

Este Plan Rector resulta novedoso en cuanto plantea la necesidad de fomentar y orientar el Desarrollo Local a partir de la consolidación de una ciudad equilibrada en lo urbano y lo rural, mejorando la calidad ambiental, implementando políticas de hábitat, y buscando el desarrollo integral de los habitantes tanto en lo material como en lo social, lo cultural y lo político.

El documento consta de tres partes, donde:

- En la primera parte se detallan los principios fundamentales que guían la planificación y gestión; las directrices generales de desarrollo territorial que incluyen el ordenamiento del crecimiento urbano, la integración socio urbana y mejora del espacio público, la directriz ambiental y la directriz de promoción socio-económica y los proyectos de actuación necesarios para alcanzar los objetivos y desarrollar las directrices, sirviendo de guía para la intervención urbanística y orientadores de los recursos públicos.
- La segunda parte, aborda la normativa reglamentaria, que involucra la clasificación del territorio, la zonificación y el sistema vial, el régimen de usos del suelo, los criterios de parcelamiento, las condiciones particulares para diferentes áreas y zonas. Además de contemplar el tratamiento de urbanizaciones especiales, la regulación para asegurar la calidad ambiental y la preservación del patrimonio construido. El Capítulo VII determina las normas generales sobre edificación y su relación con el entorno, mientras que las condiciones específicas se reglamentan mediante el Código de Edificación. En este capítulo se incluyen los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela, a la ocupación de la parcela, a la capacidad constructiva, al volumen y forma de la edificación; al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.
- La tercera y última parte, se dedica a normar los Sistemas de Gestión, mediante instrumentos complementarios de planificación, de intervención urbanística, de participación ciudadana, y de disciplina urbanística y ambiental, donde se especifican las condiciones obligatorias para las aprobaciones, como la presentación obligatoria del certificado urbanístico, de planos, planillas y detalles con su correspondiente carátula, el libre deuda y el certificado de pago de derechos de construcción; los plazos establecidos de los permisos de obra, demolición y parcelamiento y de finales de obra, determinando las condiciones para la inspección y vigilancia de las obras, así como las sanciones.

Como se observa, se incluyen en el Plan Rector, temáticas correspondientes a las edificaciones particulares, así como instrumentos de gestión y medidas de control para las mismas.

El Código de Edificación, que complementa el Plan Rector está normado por la OM N° 097 del año 2019. El documento se organiza en 4 títulos:

1. Disposiciones generales, que abordan la implementación y aplicación, e incluye disposiciones sobre el objeto y ámbito de aplicación, la

designación del organismo encargado de su ejecución, los mecanismos previstos para la actualización y publicación, los reglamentos técnicos complementarios, las obligaciones específicas de propietarios, usuarios, profesionales y empresas intervinientes, así como las normas relacionadas con la zonificación del territorio; y las definiciones claves que permiten interpretar correctamente el contenido normativo.

2. De la administración, que norma sobre la gestión y regulación de las obras de construcción dentro del municipio, poniendo el foco sobre los aspectos administrativos, trámites, roles de los profesionales y el proceso de inspección. En este título se establece el marco normativo y procedimental para la interacción entre los ciudadanos, profesionales, empresas y el Gobierno Local en todo lo referente a la tramitación, permiso, ejecución, regularización e inspección de las obras, detallando los documentos requeridos, los plazos, los roles y responsabilidades, y los mecanismos de control municipal.
3. Disposiciones especiales para espacio público, donde se establecen las condiciones para la delimitación de la línea municipal, el nivel y la numeración domiciliaria en cada lote, así como la normativa obligatoria para la construcción de balcones, aleros, toldos, marquesinas, baldíos, cercos y muros divisorios y la colocación de carteles y anuncios, especificaciones para la construcción de veredas, entradas de vehículos, estacionamientos; colocación de contenedores de residuos, bicicleteros y postes en la vía pública, así como lo pertinente a la construcción de las fachadas, donde termina que todas las fachadas exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad por lo que los principios urbanísticos privan por sobre las conveniencias particulares, normando el tratamiento y salientes de la misma.
4. De las condiciones de habitabilidad; título compuesto por 4 capítulos dedicados a: a) los locales de los edificios, con su clasificación, dimensiones y alturas mínimas, servicios mínimos de salubridad, iluminación y ventilación, medios de salida, escaleras y rampas; de las obras que producen molestias y de las instalaciones complementarias donde se detalla lo referente a ascensores, medios alternativos de elevación y mantenimiento de las instalaciones; b) de la prevención contra incendios; c) de la ejecución de las obras, respecto a la seguridad durante el proceso constructivo, así como en excavaciones y demoliciones; especificaciones respecto a muros, revoques y revestimientos, contrapisos y solados, techos y entrepisos, ejecución de instalaciones complementarias, dedicándose la sección 7 a los sistemas constructivos no tradicionales donde se los clasifica y determina la obligatoriedad de presentación de certificado habilitante para su uso,

finalizando las secciones 13 y 14 con lo referente a la conclusión de la obra y su conservación; y, d) de la construcción en cementerios.

Es de destacar el carácter innovador del Plan Rector al tener como lineamiento principal el desarrollo local; asimismo, resulta en una ágil comprensión la forma en que se estructuran de los documentos, al incorporar en el Plan Rector las normas generales sobre edificación y su relación con el entorno, como la posición y ocupación de la parcela, la capacidad constructiva y al volumen y forma de la edificación; y al separar luego dentro del CE, en dos títulos diferentes, por un lado lo referido a las disposiciones especiales para espacio público, donde se aglutina lo correspondiente a la vía pública y su relación con el lote o edificio particular; y por otro lo referido al interior del edificio, con las especificaciones correspondientes a locales y patios. El resultado es un conjunto de documentos de lectura ágil y ordenada que redundan en beneficios para los profesionales y particulares que deben consultarlos, con un sistema de Instrumentos de Gestión Territorial igual de claros en sus propósitos, lineamientos y formas de aplicación.

5.2.2.4. Viedma

La ciudad de Viedma, capital provincial, cuenta con el documento compilado, en el año 2019, del Código Urbano (CU), en donde se fijan las normas de subdivisión de la tierra, el uso del suelo y la densidad de ocupación, complementándose con el Código de Edificación para regular la actividad edilicia.

El texto del CU se organiza en 6 títulos, donde se abordan en primer lugar las disposiciones generales sobre el objeto, ámbito y organismo de aplicación, las normas generales, las bandas viales y línea de ribera; siguiendo con las disposiciones especiales referidas a las zonificación detalladas en 28 capítulos correspondientes a los diferentes usos del suelo; y las disposiciones complementarias correspondientes a los elementos y a la actualización del código; siendo el título IV referido a los anexos que incluyen la delimitación del ejido y la planta urbana, así como las grillas de usos comerciales e industriales permitidos por zona, y los títulos V y VI sobre los proyectos especiales y edificios en altura.

El Código de Edificación es un breve documento de 29 páginas, del año 2018, organizado en 4 títulos que determinan las disposiciones generales, especiales, complementarias y transitorias, destacándose:

- En el Capítulo V, se establecen una serie de reglamentos técnicos provenientes de distintos organismos y jurisdicciones, que se establecen como parte integrante del CE. Entre ellos, los reglamentos técnicos de fundaciones, de estructuras, de instalaciones eléctricas y de ascensores y transportadores del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires; el Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón; el Reglamento de Obras Sanitarias de la Nación, o las del Departamento Provincial de Aguas; el Reglamento de Gas del Estado; el Reglamento de Agua y Energía de la Nación; las normas de edificación establecidas por la Secretaría de Estado y Turismo de la Nación para hoteles, residenciales, etc; y las Normas mínimas de habitabilidad y habitabilidad higrotérmica.
- El Capítulo VI del Título II se refiere al carácter de las obras y ocupación y define normas para balcones, aleros y marquesinas; cercos y muros divisorios; fachadas; aceras y patios. El Capítulo VII establece condiciones de habitabilidad, mediante la determinación de medidas mínimas, iluminación y ventilación de locales, medidas para prevenir ruidos y vibraciones, humedades, y normas para garantizar los medios de egresos y el Capítulo VIII a los sistemas constructivos no tradicionales.
- Respecto a las prevenciones contra incendios, el artículo del capítulo 11, especifica que para los edificios comerciales y las viviendas colectivas en altura se aplica la Ley N° 19587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo y su Decreto Reglamentario N° 4100/73.
- Por último, los Capítulos XV y XVI, determinan las tramitaciones y las infracciones y sanciones.

Para concluir se observa que el CE es un documento breve que opta por apoyarse en numerosos reglamentos técnicos externos, sobre todo de la ciudad de Buenos Aires; y si bien el texto hace referencia a la necesidad de una efectiva comunicación a la comunidad en general y a los profesionales de las normas que regulan la ciudad, se desconoce si este cúmulo de reglamentos de soporte están puestos a disposición o se facilita el acceso a los mismos, como parte efectiva del CE.

5.2.2.5. San Antonio Oeste

La OM N° 5624 del año 2018 comprende en su Anexo I al Código de Ordenamiento Territorial y en su Anexo II al código de edificación de la ciudad de San Antonio Oeste, esta ordenanza rectifica a la N° 4683 del año 2014, la

cual fue derogada en el año 2017 por la OM N° 5406, debido a la sentencia de la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro de inconstitucionalidad a la interferencia con las competencias provinciales en materia de recursos naturales y medio ambiente por las incompatibilidades de la Ordenanza con el Plan de Manejo del Área Natural Protegida Bahía de San Antonio, aprobado por el Decreto Provincial N.º 398/2014.

El Código de Ordenamiento Territorial se ordena en 8 Títulos, comenzando por las Disposiciones Generales, y la Clasificación del Territorio, donde se destaca la particularización de las Áreas Ambientales Protegidas y la distinción de los distritos de zonificación que contemplan 3 núcleos urbanos y al área rural municipal. El Título III se dedica especialmente a la Protección Patrimonial, Cultural y Ambiental, definiendo el órgano de aplicación, la obligación de proteger y sus formas, así como la normativa para guiar los procesos de rehabilitación y catalogación. El Título IV se refiere a los diferentes usos permitidos y el Título V a la definición de las bandas viales. El Título VI define y norma diversos programas urbanísticos como aquellos de regularización dominial, gestión de residuos sólidos, recuperación de suelos, entre otros. Finalmente el Título VII define las Infracciones y Sanciones y el Título VIII las Disposiciones Complementarias.

El Código de Edificación, también se organiza en 8 Títulos, cuyos contenidos se sintetizan en los siguientes puntos:

1. Disposiciones Generales, que definen el objeto, ámbito y organismo de aplicación, los plazos de actualización, las definiciones, la vinculación con la zonificación establecida por el COT, los reglamentos técnicos que forman parte de la normativa, como el reglamento técnico de estructuras, de instalaciones eléctricas, y el de ascensores y transportadores del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, y las normas IRAM para hormigones, y los reglamentos de ENARGAS y del Departamento Provincial de Aguas. Las obligaciones del propietario respecto a la conservación de las obras y los procedimientos en caso de negativa; así como lo referente a la limpieza y pintura de fachadas principales, las obras en mal estado, en situación de peligro o los afectados por otros edificios en peligro de ruina, los apuntalamientos necesarios y procedimientos para el caso de derrumbe o peligro de caídas de árboles, o con instalaciones en mal estado, finalizando con la normativa de medidas mínimas de circulación para aceras.
2. Disposiciones especiales para construir; de acuerdo a las modalidades constructivas, según el tipo de obra, ya sea

- permanente, transitoria o precaria, establece la necesidad de cumplir con los indicadores de ocupación y usos del Código de Ordenamiento Territorial, y la normativa para la ocupación de la vía pública, definiendo aceras, balcones, marquesinas, cercos y fachadas, así como lo referente a patios y locales en cuanto a su clasificación, dimensiones mínimas, y condiciones específicas de iluminación y ventilación; lo relativo a ruidos, vibraciones, medios de salida, y lo correspondiente a sistemas constructivos tradicionales y no tradicionales, y la prevención contra incendios.
3. De la línea municipal y el nivel, determinando las ochavas y retiros obligatorios en esquinas, marcas de nivelación, y lo referido a las redes subterráneas de servicios.
 4. Normas para construcciones según su uso; definiendo particularidades para obras de cementerio, estaciones terminales, salones de uso público, mercados, comercios, residencias geriátricas, estacionamientos y estaciones de servicio, depósitos, entre otros; y disposiciones especiales para la puesta en valor del patrimonio arquitectónico en edificios declarados bien de interés histórico municipal.
 5. Seguridad pública de la construcción; trabajos, usos y limpieza de la vía pública durante la construcción, normativa para demoliciones, disposiciones de seguridad como puntales o cortinas contra el polvo, protecciones de las personas durante el proceso constructivo, y salubridad en obra, entre otras.
 6. Tramitaciones, inspecciones e infracciones, con lo referente a los procedimientos para presentación de planos, solicitud de permisos de obra e inspecciones.
 7. Infracciones y sanciones; obras sin permiso, contrarias al CE, obras en deficiente estado de conservación y con peligro de derrumbe.
 8. Disposiciones complementarias, de la reglamentación.

La ciudad de San Antonio Oeste, es una de las principales referencias para el municipio de Sierra Grande, debido a su proximidad, tanto territorial como administrativa, al ser parte del mismo departamento; en este contexto, ambas localidades, comparten la característica de estar conformadas por más de un núcleo urbano, y contar con asentamientos turísticos; Las Grutas y Playas Doradas; además, los ejidos son similares en superficies y paisaje. La normativa local de SAO, presenta interés en este sentido por el desarrollo de las áreas de protección ambiental y de la Protección Patrimonial, Cultural y Ambiental, en el COT, y su ampliación en disposiciones especiales para la puesta en valor del patrimonio arquitectónico en edificios declarados bien de

interés histórico municipal en el CE, articulando la planificación urbana con la decisión de preservar la identidad cultural.

Así también se observa la presencia de una articulación normativa en el CE con reglamentos técnicos externos como el Código de Edificación de Buenos Aires; como en el caso de Viedma.

En síntesis, se observa un documento conciso donde se destacan la cuestiones ambientales y patrimoniales, así como una metodología de zonificación acorde a la existencia de varios núcleos urbanos en un mismo ejido.

5.3. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

El diagnóstico de situación de la construcción edilicia y de la normativa que la regula dentro del ejido de Sierra Grande, implicó la realización de instancias de trabajo con diversos actores con implicancia en la temática, entre los que se encuentran el equipo técnico municipal perteneciente a la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, los representantes del Concejo Deliberante Municipal, y los Integrantes del grupo de profesionales de la construcción ad hoc de Sierra Grande. Cada uno de ellos aportó miradas específicas, enriqueciendo el análisis y permitiendo una aproximación integral a las problemáticas detectadas en torno a la dinámica edilicia vigente.

Con el objetivo de ordenar los aportes realizados se identificaron tres categorías principales de análisis; en primer lugar los aspectos procedimentales, vinculados a los procesos administrativos y de control de las obras; en segundo lugar los aspectos edilicios, referentes a las cuestiones técnicas y normativas estrictamente relacionadas con las características físicas y morfológicas de las edificaciones; y finalmente los requerimientos particulares de problemáticas exclusivamente locales que requieren un tratamiento diferencial por su importancia en el contexto municipal.

Complementariamente, se llevó adelante un relevamiento fotográfico en distintos sectores de la ciudad, mediante el cual fue posible verificar y documentar situaciones mencionadas por los actores durante las reuniones, lo que aportó evidencia empírica y permitió consolidar las observaciones en un registro gráfico de las problemáticas edilicias y urbanas detectadas.

Finalmente, el proceso de diagnóstico concluyó con la elaboración de una síntesis que integra y jerarquiza los aspectos más relevantes surgidos del

trabajo participativo y de las verificaciones de campo. Dicha síntesis constituye el insumo fundamental para la definición de los lineamientos que guían la definición del documento final, asegurando que el mismo responda tanto a las demandas concretas de los actores locales como a las condiciones objetivas del territorio.

5.3.1. Aspectos Procedimentales

En primer lugar y respecto a los procedimientos vigentes regulados por el CE vigente, se reconoció la necesidad de revisar integralmente el sistema vigente de emisión de permisos de edificación y de control de obras en proceso de construcción. Desde la Dirección de Planeamiento se señaló que la normativa actual establece un mínimo de 6 (seis) inspecciones como requisito para la emisión del certificado final de obra, lo que resulta complejo y difícil de cumplir en función de la extensión del territorio, el volumen de obras en ejecución y los recursos municipales disponibles para garantizar su aplicación.

También se destacó la inexistencia de un procedimiento claro para la presentación y aprobación de planos, así como la necesidad de definir con precisión las responsabilidades de los colegios profesionales en las distintas etapas de aprobación, construcción y finalización de obra. Entre las propuestas se planteó avanzar en la simplificación del sistema de inspecciones, instaurar un registro de profesionales y normalizar los carteles de obra, las carátulas y los formatos de expedientes.

Asimismo, se consideró oportuno establecer un límite en la cantidad de correcciones admitidas por expediente, mejorar el sistema de visado y liquidación final y, como innovación procedimental, incorporar un certificado de prefactibilidad que acredite la disponibilidad de servicios de infraestructura en el lote a edificar, lo cual permitiría agilizar los trámites de aprobación. Finalmente, se discutió la posibilidad de implementar un sistema de incentivos o premios para los propietarios que cumplan con la normativa vigente, lo que contribuiría a mejorar la cultura de cumplimiento y colaboración entre los distintos actores.

5.3.2. Aspectos Edilicios

En lo correspondiente a lo edilicio, se hizo hincapié en la necesidad de reglamentar la obligatoriedad de la instalación de tanques de reserva de agua en todas las construcciones, atendiendo a la problemática local de

abastecimiento y contemplando además la función de reserva contra incendios. En este sentido, se mencionaron antecedentes en Playas Doradas, donde se requirió a inversores turísticos la colocación de tanques de 5.000 litros en complejos de alojamiento. De igual modo, se evidenció la ausencia de normativa específica sobre prevención y acción frente a incendios, así como sobre la instalación de ascensores, cuya falta de regulación constituye un obstáculo en el actual escenario de crecimiento urbano.

También se subrayó la necesidad de incorporar parámetros claros respecto a la morfología urbana, particularmente en lo relativo a la construcción de ochavas en las esquinas. En la actualidad, se solicita un metro de retiro obligatorio en todo el perímetro de los lotes en esquina, lo que no asegura la correcta conformación de la ochava y perjudica tanto al propietario como a la imagen del conjunto edilicio de la manzana.

Otro de los puntos señalados fue la necesidad de contar con una reglamentación para la construcción de veredas, ya que en la actualidad se observa un alto grado de heterogeneidad en su resolución. Se propuso definir criterios unificados de niveles, materiales y accesibilidad, además de establecer lineamientos para la plantación de especies arbóreas en aceras, con el fin de consolidar una imagen urbana homogénea y funcional al tránsito peatonal.

5.3.3. Requerimientos Particulares

Dentro de los requerimientos particulares, se destacó la importancia de establecer parámetros adecuados para la regulación de los sistemas constructivos tradicionales, al tiempo que se subrayó la necesidad de resolver la habilitación de sistemas constructivos no tradicionales. Este último aspecto ha generado controversias en la sociedad civil y se ha traducido en avances y retrocesos normativos, como lo demuestra el caso del edificio comercial construido con contenedores marítimos en Playas Doradas.

También se planteó la necesidad de garantizar que tanto las construcciones tradicionales como las no tradicionales cumplan con estándares de eficiencia energética, proponiéndose en este marco la incorporación de la obligatoriedad de factores de transmitancia térmica adecuados para la zona de Sierra Grande, junto con la posibilidad futura de avanzar hacia un sistema de etiquetado de viviendas.

Otro de los requerimientos abordados se vinculó con la gestión de agua: por un lado, se propuso exigir que el llenado de piletas o natatorios se realice a

través de perforaciones propias, reduciendo la presión sobre la red de agua potable; por otro, se planteó la incorporación de retardadores pluviales en grandes equipamientos, hoteles y edificios de alojamiento, para evitar descargas masivas en la vía pública, una situación especialmente problemática en Playas Doradas debido a la topografía y materialidad de sus calles.

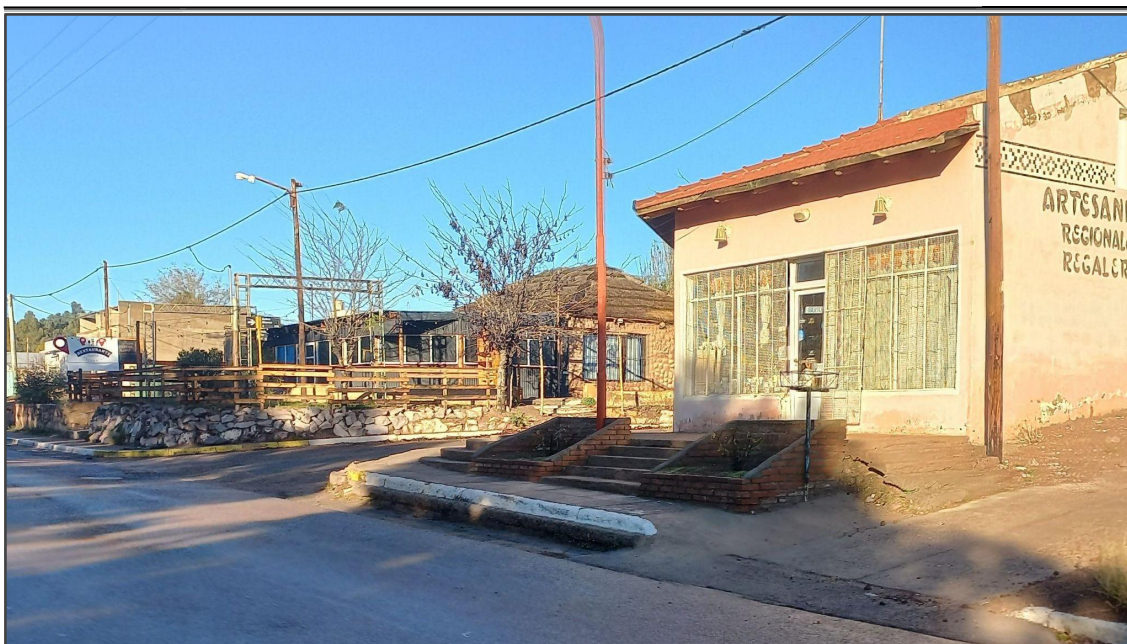
En este mismo contexto, y ante las controversias en torno al aumento de densidades y alturas, se debatió la posibilidad de instaurar un sistema de premios que habilite ampliaciones de altura condicionadas a la previa obtención de un certificado de prefactibilidad de servicios. Este certificado debería constatar la existencia de infraestructura adecuada en el lote y garantizar el abastecimiento de agua, habilitando de esta manera una mayor densidad o altura según las condiciones particulares de cada parcela.

5.3.4. Relevamiento fotográfico

A partir de las inquietudes planteadas en las reuniones técnicas detalladas en el apartado anterior, se realizó un relevamiento fotográfico por los tres núcleos urbanos del municipio, Sierra Grande, Playas Doradas y Punta Colorada, identificando aquellas situaciones que habían sido advertidas por los técnicos y que determinan los puntos claves a considerar para la redacción del nuevo CE; retratando en imágenes las principales inquietudes y problemáticas actuales de la construcción edilicia en la localidad.

En primer lugar, tal como se observa en las Figura 26 y Figura 27, se observó en varias situaciones la problemática de la construcción de veredas en el espacio público, que al ser relegada a cada propietario frentista, concluye generando un conflicto de accesibilidad debido a la heterogeneidad de resoluciones adoptadas por cada frentista y a las diferencias de altura existentes que son un resultado de la propia geografía del lugar. En este marco se observa que las resoluciones son diversas y no siempre tienen en consideración la buena circulación peatonal. A esta problemática se suma la libre elección de la materialidad para su concreción, la cual no garantiza condiciones de seguridad como, por ejemplo, la cualidad antideslizante.

Estos puntos que habían sido resaltados por el equipo técnico municipal, sobre todo en la zona céntrica de la ciudad, remarcan la necesidad de avanzar en la reglamentación de las especificaciones constructivas de las veredas, en aspectos tales como materialidad, condiciones de accesibilidad, y espacios definidos con destino de arbolado o colocación de cestos para recolección de residuos.



*Figura 26. Resolución constructiva en veredas.
Fuente: producción propia.*



*Figura 27. Heterogeneidad y falta de accesibilidad en veredas.
Fuente: producción propia.*

Siguiendo con las situaciones relevadas e indicadas como problemáticas por el equipo técnico municipal, se registró fotográficamente la invasión del espacio público sobrepasando la Línea Municipal, por parte de algunos frentistas, lo que se demuestra en la Figura 28. En este caso, durante el relevamiento se identificaron estructuras semicubiertas móviles (como por ejemplo toldos), estructuras semicubiertas fijas e inclusive superficie edificada cerrada, con fines variados (uso comercial o particular) construidos o instalados sobre la vía pública por fuera del límite de la línea municipal, lo que se puede ver con claridad en las Figura 29 y Figura 30.

A partir de esta situación se establece el requerimiento de ampliar en el nuevo código la reglamentación de edificación sobre fachadas, estableciendo medidas de salientes, alturas mínimas para las mismas, requisitos para toldos, marquesinas, instalaciones, entre otras.



Figura 28. Invasión de la vía pública por parte de frentistas en el Núcleo Urbano de Sierra Grande.

Fuente: producción propia.



Figura 29. Construcción de estructuras fijas en la vía pública por parte de frentistas en el Núcleo Urbano de Sierra Grande.

Fuente: producción propia.



Figura 30. Invasión de la vía pública con construcción de estructuras fijas.

Fuente: producción propia.

Otro de los aspectos relevados y mencionado en varias de las reuniones con los técnicos, es la situación correspondiente a las ochavas, las que no se encuentran actualmente reglamentadas. En el presente, se exige un retiro obligatorio en todo el lote de un metro, provocando heterogeneidad de situaciones debido a los diferentes tamaños de lote, tal como se registró en la Figura 31. Esta situación se presenta como un punto crucial a considerar en el nuevo Código considerando la implicancia de este tema en la seguridad vial de la ciudad.



Figura 31. Construcción en lote de esquina de acuerdo a normativa vigente.

Fuente. producción propia.

Respecto a las obras nuevas en proceso de ejecución se pudo observar que efectivamente, en su mayoría no cuentan con cartel de obra, tal como se observa en la obra en construcción fotografiada en la Figura 32; donde no se especifica ni al responsable técnico ni se puede comprobar que la obra cuenta con el debido permiso de edificación otorgado por el municipio post-presentación del legajo constructivo correspondiente; quedando constancia de esta manera de la necesidad de mejorar el proceso de visado de planimetría y las consecuentes inspecciones de obra que deberá realizar el Organismo de Aplicación.



*Figura 32. Obra nueva en proceso de construcción, sin cartel de obra.
Fuente: producción propia.*

Por último, es importante resaltar la preocupación social generalizada, y expresada por la mayoría de los actores, sobre la instalación de viviendas de carácter transitorio en la zona de Playas Doradas o Punta Colorada, sobre todo las que pueden ser utilizadas como “gamelas” para alojamiento temporario de obreros que llegan a Sierra Grande en el contexto actual.

El contraste producido en la imagen urbana entre este tipo de viviendas como la indicada en la Figura 33, y las construcciones tradicionales de Playas Doradas destinadas mayoritariamente al turismo que promueven los habitantes y el gobierno local, dejan en evidencia la necesidad de avanzar en la reglamentación de los diferentes sistemas constructivos a habilitar para la edificación de estas nuevas tipologías.



*Figura 33. Vivienda-alojamiento de carácter transitorio.
Fuente: producción propia.*

5.3.5. Conclusión diagnóstica

En síntesis, es de destacar que el diagnóstico respecto a la situación normativa de la construcción edilicia dentro del ejido de Sierra Grande, se pudo elaborar gracias a las sucesivas reuniones técnicas realizadas con los distintos actores, al estudio de la normativa vigente a nivel municipal y provincial, al relevamiento de la normativa de otras ciudades de escala similar en el ámbito provincial, lo que permitió realizar el análisis comparativo del contexto, y finalmente al relevamiento fotográfico que evidencio en el territorio aquellas cuestiones indicadas coloquialmente por el municipio.

A continuación, en la Tabla 3, se presentan en forma sintética los principales puntos planteados durante la etapa de análisis y diagnóstico y el área temática a incluir en el nuevo Código de Edificación donde se prevé ampliar la reglamentación para abordar el aspecto problemático relevado.

Tabla 3. Síntesis de aspectos problemáticos relevados y áreas temáticas

Procedimiento de presentación y aprobación de planos, visado y emisión del certificado de final de obra.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. Grupo de Profesionales.	Tramitaciones.
Certificado de prefactibilidad de servicios.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	
Reglamentación de carátulas y legajo de construcción.	Grupo de Profesionales.	
Registro de profesionales.	Grupo de Profesionales.	Profesionales, constructores y empresas constructoras.
Responsabilidades de profesionales y colegios de profesionales.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	
Inspecciones de obra.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	Inspecciones.
Reglamentación para carteles de obra.	Grupo de Profesionales.	
Ochavas.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	Proyecto de las obras.
Reglamentación para la construcción de veredas accesibles.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	
Sistemas constructivos no tradicionales.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	Sistemas de construcción.
Normativa para garantizar la eficiencia energética en las construcciones.	Concejo Deliberante. Grupo de Profesionales.	
Reglamentación de la prevención y acción contra incendios.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	Prevención contra incendios.
Obligatoriedad de instalación de tanques de reserva en los edificios.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización.	Salubridad.

Reglamentación de perforaciones de agua para el abastecimiento de piletas particulares.	Grupo de Profesionales	
Reglamentación de la construcción de retardadores pluviales.	Grupo de Profesionales	
Reglamentación para la instalación de ascensores.	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización	Instalaciones complementarias.

Fuente: elaboración propia.

5.4. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL CE

En este apartado se definen y detallan las pautas generales fundamentales que, a partir del estudio de los antecedentes, de la normativa vigente en la localidad y del diagnóstico situacional guiaron la redacción del nuevo Código de Edificación, cumplimentando con los requerimientos necesarios para dar respuesta a la presente y futura situación de Sierra Grande en el contexto de la puesta en marcha de los nuevos emprendimientos productivos que impactan directamente en el aumento del volumen de obra local.

5.4.1. Lineamientos Generales

Los lineamientos generales que guiaron la redacción del nuevo CE comprenden:

- Considerar la estructura del CE vigente, estructurado en IV títulos principales.
- Considerar que en el caso de citar otra normativa ya sea de carácter provincial, nacional o técnico, se pueda facilitar el cuerpo de la norma como bibliografía de consulta a los propietarios y profesionales, evitando citar normativas y documentos que luego son de difícil acceso y consulta.
- Considerar la construcción de planillas y archivos editables para facilitar la normalización e implementación tanto de cálculos como de planillas procedimentales.

- Innovar en la mención y habilitación de soluciones alternativas a las tradicionales para los casos de elevación vertical y de tratamientos de desagües cloacales en los casos de lotes no servidos por la red.
- Ampliar los alcances del CE vigente a partir de la inclusión de las áreas temáticas identificadas en la conclusión diagnóstica, dando respuesta a todas las situaciones problemáticas relevadas.

5.4.2. Definición de la Estructura del CE

Tal como se establece en los lineamientos del documento, la estructura del nuevo Código de Edificación se estructura en torno a los cuatro títulos principales del CE vigente, los que comprenden las disposiciones generales; especiales; complementarias y transitorias; más anexos.

Esta estructura y el contenido propuesto, fueron presentados al Municipio en una primera instancia de validación en la que se aprobó el índice por los funcionarios y técnicos de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización; definiéndose el siguiente temario por título:

- En el Título I, los capítulos hacen referencia a las generalidades del código como el ámbito y autoridades de aplicación, las obligaciones y responsabilidades de las partes involucradas en la obra, las definiciones y conceptos, los reglamentos técnicos parte de la norma; los procedimientos administrativos, tramitaciones, infracciones y sanciones, y la seguridad y salubridad en obra.
- En el Título II, se organizan las disposiciones especiales para construir, incluyendo las condiciones de habitabilidad, lo referente a los sistemas de construcción, a la prevención de incendios y medios de salida.
- En el Título III se especifican los reglamentos y normas complementarias a este código, así como lo referente a la construcción de instalaciones complementarias de salubridad, eléctricas, mecánicas y otras.
- En el Título IV, se norma sobre las situaciones de preeminencia y plazos de adecuación para construcciones existentes.

Una vez validada la estructura y el contenido, se redactó el primer borrador el cual fue compartido con el Municipio para una segunda etapa de validación, abarcando el total de 300 artículos distribuidos en 14 capítulos.

5.5. REVISIÓN Y VALIDACIÓN DEL CE

El proceso de revisión y validación del documento del nuevo CE, comenzó con la entrega formal del primer borrador al municipio, esta entrega fue acompañada de un documento síntesis el cual se adjunta en el [SUBANEXO XI](#) donde se visualiza rápidamente la estructura y contenido del CE; facilitando su lectura y corrección a partir de la enumeración de los contenidos principales desarrollados en cada capítulo.

A partir de este material, los técnicos y funcionarios de la Dirección de Planeamiento realizaron una serie de observaciones que permitieron ajustar y precisar tanto cuestiones de carácter procedimental como edilicio.

En el plano **procedimental**, una de las principales devoluciones estuvo vinculada al régimen vigente de inspecciones de obra ya que en el presente el municipio cumple un rol de seguimiento técnico de las construcciones privadas, y existe la preocupación sobre cómo implementar el necesario cambio de paradigma respecto a esta función del gobierno local, que en la actualidad está siendo sobredimensionada y mal interpretada. La lógica detrás de esta dinámica corresponde al hecho de que gran parte de las construcciones se desarrollan sobre tierras municipales, por lo que el municipio ha asumido un rol de seguimiento técnico considerando la tenencia municipal del suelo; lo que se traduce en la obligatoriedad de un mínimo de seis inspecciones de obra, correspondientes a diferentes etapas del proceso constructivo.

Este esquema, fuertemente arraigado entre profesionales y propietarios, perjudica tanto la dinámica de las obras en ejecución como los procedimientos administrativos del gobierno local; por lo que se acordó sobre la necesidad de transitar hacia un nuevo paradigma, devolviendo al municipio su rol de inspección y contralor, enfocado en garantizar el modelo de ciudad previsto, el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, la verificación de la seguridad en obra, la correspondencia con los planos aprobados y el control del impacto en el espacio público y en los predios linderos.

Asimismo, se discutió la necesidad de establecer procedimientos claros en los casos en que se detecte la ejecución de obras no contempladas en la documentación original presentada y aprobada, evaluando alternativas que van desde la solicitud de un “conforme a obra” hasta la demolición de lo construido, según la gravedad de la falta.

Finalmente, otro aspecto de carácter procedimental fue la revisión de los mecanismos para que los profesionales puedan solicitar al municipio

información parcelaria, considerando que existen antecedentes del uso indebido de estas solicitudes con fines especulativos, por lo que se propuso que toda gestión de este tipo deba acompañarse de una autorización expresa del propietario, garantizando de esta manera la transparencia y legitimidad en la consulta.

En cuanto a los **aspectos edilicios**, el municipio subrayó la importancia de incorporar al documento en el apartado de accesibilidad la obligación de garantizar la aplicación de la Ley Nacional N.º 25.643 referente al turismo accesible; considerando que esta actividad económica es fundamental en la ciudad, y que garantizar la accesibilidad en los edificios destinados al alojamiento y/o uso turístico es un requerimiento particular de importancia vital para garantizar y fortalecer la actividad.

Así también, se dialogó sobre los beneficios de comenzar con la exigencia del cálculo de transmitancia térmica en muros y techos, aplicable tanto a sistemas constructivos tradicionales como no tradicionales, con el objetivo de sentar las bases para la futura implementación del etiquetado de viviendas.

Finalmente, se planteó la obligatoriedad de contar con un electricista matriculado en todas las obras para asegurar la seguridad y eficiencia de las instalaciones eléctricas, mientras que, en lo referido al gas, se estableció como requisito al momento de la habilitación de uso o la emisión del certificado final de obra por parte del Municipio, se exigirá la presentación del comprobante de aprobación de la instalación de gas emitido por la empresa prestadora, garantizando así que la instalación cumpla con las normativas vigentes de seguridad.

5.4.1 Correcciones al documento final del CE

Una vez realizadas las modificaciones a partir de las devoluciones por parte del Municipio, se avanzó en la completa verificación del documento borrador y sus anexos, realizando correcciones y mejoras que abarcan ajustes de redacción, incorporación de referencias cruzadas, adecuaciones técnicas y normativas de acuerdo a las devoluciones y solicitudes realizadas por el municipio, así como precisiones en procedimientos y requerimientos específicos, tal como se detalla en la Tabla 4.

Tabla 4. Modificaciones realizadas al borrador del Código de Edificación para su versión final

Título	Cáp.	Art.	Temática	Modificación
I	2	17	Certificado de prefactibilidad	Se inserta referencia al Art.15
		27	Aviso de obra	Se suma documentación a solicitar
		38/39	Certificado final de obras	Se modifica la redacción incorporando la exigencia de presentación de la habilitación de la instalación de gas. Se hace referencia a los procedimientos indicados en el Art. 66 para el caso de modificaciones al proyecto original.
	3	42	Profesionales habilitados	Se unifica en un solo artículo los requerimientos de profesionales habilitados para la construcción de las 3 categorías de obras de acuerdo a los Artículos 9, 10 y 11
		43	Profesional en Seguridad e Higiene	Se incorpora la exigencia de contar con un profesional en Seguridad e Higiene para la construcción de depósitos de materiales inflamables o en el caso que el Org. de Aplicación lo requiera.
		44	Electricista matriculado	Por pedido del municipio se incorpora la exigencia de un electricista matriculado para toda obra.
	4	59	Inspección final	Se la vincula a los artículos 38 y 39 de emisión del certificado final de obras
		64	Conforme a obra	Se incorpora el caso de solicitud del legajo de conforme a obra
	5	79	Movimiento de suelos	Se hace referencia a lo exigido por el Art. 9
		81	Excavaciones y rellenos	Se unifican en un artículo los requerimientos para excavaciones y rellenos
		82	Documentación adicional	Se modifica la obligatoriedad de documentación adicional, dejándolo a criterio del Organismo de Aplicación
		83	Demoliciones	Se incorpora referencia al Art. 9
		92	Suministro de gas	Se incorpora este artículo referido al suministro de gas durante las demoliciones

II	7	137	Veredas	Se incorpora referencia al apartado 5.2 sobre uso y limpieza de la vía pública durante la construcción	
		148/149	Accesibilidad	Se incorporan estos dos artículos	
	8	169/170/171/172	Reglamentos	Se aclara que son de aplicación los reglamentos y “sus próximas actualizaciones”	
		173	Fundaciones	Se aclaran los requerimientos para obras de hasta 3 plantas (planta baja y 2 pisos)	
		178	Woodframe	Se incorpora la aclaración de cumplimentar lo especificado o de acuerdo al cálculo correspondiente	
	10	232 y 247	Circulaciones horizontales en edificios y rampas	Se verifica que los anchos determinados garanticen la accesibilidad en circulaciones horizontales.	
		248	Accesibilidad	Por pedido del municipio se verifica la referencia a la Ley Nacional N° 25.643 de turismo accesible. Se adjunta a la normativa de consulta el cuerpo de la norma.	
		250	Construcciones incombustibles	Se inserta referencia al Artículo 168 de construcciones tradicionales	
	III	11	260	Servicio mínimo de salubridad	Se incorpora exigencia de canilla de servicio en sanitarios públicos.
			268	Piletas	Se deja a consideración del Organismo de Aplicación la exigencia de un contramuro de 30 cm en piletas
271			Trazado de cañería principal	Se elimina la prohibición de colocar cámaras de inspección en habitaciones, estar, baños y cocinas; sugiriendo su ubicación en patios abiertos.	
272			Vuelco de desagües cloacales	Se incorpora referencia al Artículo 264	
12		279	Instalaciones eléctricas	Se incorpora referencia al Art. 45 que exige un electricista matriculado en toda obra.	
		281	Instalación de aires acondicionados	Se incorpora referencia al Art. 136 sobre instalación de unidad exterior en fachadas	
		291	Cabinas de ascensores	Se elimina el requerimiento de teléfono	

		293	Altura y ancho de puertas en ascensores	Se modifica el ancho mínimo a 90 cm para garantizar accesibilidad
--	--	-----	---	---

Fuente: elaboración propia.

Así mismo se incorporaron gráficas complementarias con el fin de ilustrar de manera clara los requerimientos técnicos normados en determinados Artículos de acuerdo al detalle que se presenta en la Tabla 5.

Tabla 5. Detalle de los gráficos indicativos incorporados al documento del Código de Edificación para su versión final

Título	Cap.	Art.	Temática
I	5	68	Medidas mínimas del vallado provisorio en veredas
		77	Medidas mínimas para protección de vistas a linderos
II	7	121	Medidas mínimas para colocación de aleros y marquesinas
		124	Medidas máximas para salientes de aleros y balcones
		128	Medidas máximas para colocación de toldos fijos o rebatibles
		130	Medidas máximas para colocación de carteles publicitarios
		133	Medidas máximas para colocación de unidades exteriores.
		138	Ancho mínimo para veredas
		139	Franjas verdes y cazuelas en veredas
		143	Escalones para salvar pendientes en veredas
		145	Medidas máximas para ingresos vehiculares en veredas
		156	Medidas mínimas de distancias a ejes para plantación de árboles
	9	191	Altura libre entre vigas y piso terminado
		193	Relación entre altura y profundidad de un local
		194	Disposición de entrepiso en un local

		201	Lado y superficie mínima de un local
		204	Dimensiones mínimas en patios de 1era y 2da categoría
	10	229	Dimensiones mínimas en puertas de salida
		238	Dimensiones mínimas en escaleras de salida
III	11	270	Ubicación de pileta y pozo de captación de agua en el lote
		273	Ejemplo de pozo absorbente

Fuente: elaboración propia.

En conjunto, estas acciones representan un esfuerzo integral por consolidar el Código de Edificación como una herramienta coherente, técnica y normativamente sólida, que refleje tanto los lineamientos municipales como las necesidades y requerimientos específicos del territorio de Sierra Grande, garantizando una efectiva implementación; para lo que es conveniente destacar que el documento fue presentado en diferentes instancias tanto al grupo de profesionales como a miembros del Poder Legislativo con el objetivo de simplificar y facilitar su lectura y revisión.

5.6. PRODUCTO FINAL DEL CE

5.6.1. Estructura y contenido del CE

En una última instancia previa a la entrega de este informe, la estructura del documento del nuevo Código de Edificación y el contenido propuesto, fueron validados por los funcionarios y técnicos de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización; logrando un documento final que respeta la estructura inicial propuesta organizada en un total de 4 títulos y 14 capítulos comprendiendo un total de 300 artículos; los que abordan la totalidad del ciclo de vida de una obra, desde su tramitación inicial hasta su habilitación final.

En el documento final se incluyen disposiciones generales sobre el objeto, ámbito de aplicación y definiciones técnicas; los procedimientos para solicitar permisos o avisos de obra; los roles y responsabilidades de los profesionales y constructores; las pautas para inspecciones y fiscalización de obras; y las normas específicas sobre seguridad en obra, condiciones de

habitabilidad, sistemas constructivos, instalaciones y mantenimiento. También se contemplan infracciones y sanciones aplicables ante incumplimientos, y se incorporan disposiciones complementarias para regular aspectos técnicos como accesibilidad, salubridad, uso de la vía pública, prevención de incendios, demolición, excavaciones y protección de predios linderos.

Como se mencionó previamente, la organización en 4 títulos respeta la estructura del Código vigente con el objetivo de facilitar su apropiación por parte de los profesionales y la comunidad, en este marco los 14 capítulos se organizan en torno a estos Títulos, tal como se observa en la siguiente Tabla 6.

Tabla 6: Estructura y contenido del nuevo Código de Edificación de Sierra Grande

I	CAPÍTULO 1 _ MARCO GENERAL
	CAPÍTULO 2 _ TRAMITACIONES
	CAPÍTULO 3 - PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.
	CAPÍTULO 4 – INSPECCIONES.
	CAPÍTULO 5 – SEGURIDAD PÚBLICA DE LA CONSTRUCCIÓN.
	CAPÍTULO 6 – INFRACCIONES Y SANCIONES.
II	CAPÍTULO 7 – PROYECTO DE LAS OBRAS.
	CAPÍTULO 8 – SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN
	CAPÍTULO 9 – CONDICIONES DE HABITABILIDAD
	CAPÍTULO 10 – PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS.
III	CAPÍTULO 11 - SALUBRIDAD
	CAPÍTULO 12 - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

	CAPÍTULO 13 – REGLAMENTOS.
IV	CAPÍTULO 14 - PREEMINENCIAS Y APLICABILIDAD DE ESTE CÓDIGO.

Fuente: elaboración propia.

En síntesis se detalla a continuación el contenido de cada Capítulo:

El **Capítulo 1** toma los contenidos del CE vigente, estableciendo el marco general, el objeto, ámbito y organismo de aplicación, las definiciones de los términos utilizados, ampliándose en este caso el listado, y finalmente las disposiciones para la publicación y actualización del CE.

El **Capítulo 2** amplía lo referido a las tramitaciones y procedimientos, detallando las obras que requieren autorización municipal, distinguiendo entre aquellos trabajos que requieren Permisos de Edificación y Avisos de Obra. Además se establecen las disposiciones generales para la tramitación de documentaciones de obras; estableciendo en primer lugar la emisión de un Certificado de Prefactibilidad previa a la emisión de un Permiso de Obra.

Corresponden a este capítulo el [Subanexo C.I](#) con el Certificado de prefactibilidad, el [Subanexo C.II](#) de la Planilla de requerimientos para la aprobación de planos , el [Subanexo C.III](#) I donde se indica la carátula de planos obligatoria, el [Subanexo C.IV](#) de la Planilla que brinda el Aviso de obra y el [Subanexo C.V](#) con el diseño reglamentario del cartel de obra.

El **Capítulo 3**, plantea incumbencias y responsabilidades de cada uno de los actores partícipes en las obras, propietarios, profesionales, constructores y/o empresas constructoras; para la cual se establece la normativa para la habilitación de los mismos, especificando sus funciones y los procedimientos para el cambio de responsables durante el transcurso de la obra.

El **Capítulo 4** trata sobre las inspecciones de obra planteando una simplificación del sistema actual, priorizando la responsabilidad municipal de controlar el cumplimiento efectivo del proyecto presentado, la disposición de ejes y niveles, y la emisión de conformes y no conformes a obra, especificando sanciones para cada caso.

El **Capítulo 5** especifica la reglamentación para la ejecución de obra, preservando a inmuebles linderos y a la vía pública. Se establecen generalidades sobre la seguridad pública de la construcción; la salubridad y seguridad, el uso y limpieza de la vía pública durante el proceso constructivo; asimismo se detallan los procedimientos para movimientos de suelo y para

demoliciones, obras que en ambos casos requerirán la emisión previa de un permiso de edificación.

El **Capítulo 6** refiere a las infracciones y sanciones, determinando el concepto y aplicación de las mismas, distinguiendo entre apercibimientos, multas y la suspensión de firmas, para los casos tanto de obras en ejecución o ejecutadas sin permiso como para las obras en mal estado.

El **Capítulo 7** da inicio al Título II y determina el carácter de las obras y ocupación, detallando la reglamentación para la construcción de veredas, definiendo materiales, medidas mínimas, ubicación de franja verde o cazuelas para árboles, y opciones de diseño óptimo para salvar desniveles. También se detallan las normas para la ocupación de la vía pública durante la obra y especificaciones para la construcción de cercos, muros divisorios y fachadas. Reglamentando la fijación del nivel, la línea municipal y numeración, la que deberá ser brindada por el Municipio al momento del inicio de la obra.

En el **Capítulo 8** se define y distingue entre Sistemas de Construcción Tradicional y Sistemas de Construcción No Tradicional.

En primer lugar se especifica que cualquiera sea el sistema de construcción adoptado, ya sea tradicional o no tradicional, se deberá en todos los casos cumplimentar las Normas del buen construir y verificar la estructura de acuerdo a las normativas correspondientes; asimismo, toda construcción deberá verificar a los índices de transmitancia térmica adecuados y de acuerdo a la norma Iram 11605.

Para el caso de los sistemas de construcción tradicionales se incorpora de acuerdo a las Resoluciones 3-e/2018 y 5-e/2018 de la Secretaría de vivienda y hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda a los sistemas de bastidores de madera (wood frame) y de bastidores de acero (steel frame) en los sistemas tradicionales.

En el caso de los sistemas de construcción no tradicionales, se especifican los requerimientos para su aprobación mediante presentación del Certificado de Aptitud Térmica.

Corresponde a este capítulo el [Subanexo C.VI](#) con la planilla editable de ejemplo de cálculo del factor K para muros y techos.

El **Capítulo 9** se refiere a las condiciones de habitabilidad clasificando los locales en 5 clases y definiendo las alturas y lados mínimos para cada una. Así también se clasifican los patios en dos categorías, y se sostiene parte de la normativa vigente para la verificación de la iluminación y ventilación en locales.

Corresponde a este capítulo el [Subanexo C.VII](#) correspondiente a la tabla de iluminación, ventilación y altura de los locales.

El **Capítulo 10** establece nuevas medidas para la seguridad en edificios, planteando medidas preventivas y de acción contra incendios para distintas escalas de edificaciones.

Además en los Capítulos 9 y 10 se establecen los cálculos de población de acuerdo al uso de los edificios, los que son considerados, para salubridad, y medios de salida.

El **Capítulo 11** se refiere a la salubridad, definiendo el cálculo de unidades sanitarias de acuerdo a la población y uso del edificio, estableciéndose los servicios mínimos de salubridad en cada caso, de acuerdo a las tablas incluidas en el [Subanexo VIII](#).

Así también se determina la metodología de cálculo para la definición de tanques de reserva, donde se define la obligatoriedad de uso de tanques de reservas en todos los edificios, con un mínimo de 850 lts. Especificando además, los casos en que se requiere tanque de cisterna con impulsión al tanque e incluyéndose como [Subanexo IX](#) la planilla de cálculo editable para el cálculo de la capacidad del tanque de reserva, la reserva para incendios y la capacidad del tanque cisterna.

Por último, se definen los volúmenes de piletas de natación a partir de los cuales se exigirá perforación de agua, y se especifican como deben ser estas perforaciones.

Además para el caso de los desagües cloacales se detallan los medios de deposición para los casos de no contarse con servicio de red, detallándose cámaras sépticas, pozos absorbentes y distintos modelos de biodigestores, desde los más sencillos hasta las plantas de tratamientos para el caso de industrias o grandes superficies.

Y para el caso de los desagües pluviales se especifica la construcción de retardadores, planteando la posibilidad de uso de estas aguas retenidas para riego y limpieza.

Corresponde a este capítulo el [Subanexo C.VIII](#) con la tabla de servicios mínimos de salubridad y el [Subanexo C.IX](#) con la planilla editable de un ejemplo de cálculo del tanque de reserva.

En el **Capítulo 12** se especifican las normas básicas y reglamentos a considerar para la realización de instalaciones eléctricas, de gas natural y/o

envasado, de acondicionamiento térmico artificial, así como las regulaciones específicas para depósitos de materiales inflamables, haciendo referencia así también a las especificaciones requeridas para la construcción y/o instalación de pararrayos, hornos, chimeneas y conductos de humo, y para la construcción de locales especiales destinados al alojamiento de calderas, maquinarias, o medidores de gas.

Por último, en este capítulo se detalla normativa para la colocación de ascensores hidráulicos, habilitando el uso de otro tipo de ascensores, considerando la escala de los edificios previsto en el Código Urbano, como ascensores neumáticos y modulares, además de salvaescaleras y montacargas.

En el **Capítulo 13** se detallan las normas que ya son parte del CE Vigente y se enumeran las normativas que se suman al nuevo CE, como las CIRSOC e IRAM referidas al acondicionamiento térmico y a los cálculos estructurales. Así también se agrega material de consulta, como el Manual de Construcción en Madera, o el Manual de Instalaciones Sanitarias.

Corresponde a este capítulo del [Subanexo C.X](#) con el listado de normas y reglamentos disponibles para consulta.

Por último el **Capítulo 14** respeta el TÍTULO IV del CE vigente referido a las disposiciones transitorias donde se especifican las preeminencias y la aplicabilidad de este código.

A continuación en la Figura 34 se detalla el Índice completo del anteproyecto de COT elaborado en el marco de esta asistencia técnica.

ÍNDICE	
TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES	6
CAPÍTULO 1 – MARCO GENERAL	6
1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	6
1.2. ORGANISMO DE APLICACIÓN.....	6
1.3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES.....	6
1.4. PUBLICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.....	10
CAPÍTULO 2 – TRAMITACIONES	10
2.1. OBRAS CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.....	10
2.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE DOCUMENTACIONES DE OBRAS.....	11
2.3. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN.....	13
2.4. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL AVISO DE OBRA.....	15
2.5. PAGO DE DERECHOS.....	16
2.6. CERTIFICADO PARCIAL Y FINAL DE OBRA.....	18
CAPÍTULO 3 - PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORA	19
3.1. PROFESIONALES HABILITADOS.....	19
3.2. FUNCIONES.....	21
3.3. CAMBIO DE PROFESIONALES.....	22
CAPÍTULO 4 – INSPECCIONES	22
4.1. CONTRALOR DE OBRAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.....	22
4.2. INSPECCIONES DE OBRA.....	24
4.3. CONFORMES Y NO CONFORMES DE OBRA.....	25
CAPÍTULO 5 – SEGURIDAD PÚBLICA DE LA CONSTRUCCIÓN	26
5.1. GENERALIDADES SOBRE SEGURIDAD.....	26
5.2. USO Y LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.....	26
5.3. CONDICIONES DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN OBRA.....	28
5.4. OBRAS QUE AFECTAN A LINDEROS.....	29
5.5. EXCAVACIONES, TERRAPLENES Y RELLENOS.....	30
5.6. DEMOLICIONES.....	31
5.7. CONCLUSIÓN DE LA OBRA.....	32
CAPÍTULO 6 – INFRACCIONES Y SANCIONES	33
6.1. CONCEPTO Y APLICACIÓN DE PENALIDADES.....	33
6.2. CONTRAVENCIONES.....	35
6.3. OBRAS EN MAL ESTADO.....	36
TÍTULO II - DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CONSTRUIR	37
CAPÍTULO 7 – PROYECTO DE LAS OBRAS	37
7.1. NIVEL, LÍNEA MUNICIPAL Y NUMERACIÓN DOMICILIARIA.....	37
7.2. CARÁCTER DE LAS OBRAS Y OCUPACIÓN.....	38
7.3. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.....	38
7.4. VEREDAS.....	42
7.5. BALDÍOS, CERCOS Y MUROS DIVISORIOS.....	46
7.6. FACHADAS.....	48
CAPÍTULO 8 – SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN	49
8.1. SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONALES.....	49
8.2. CÁLCULOS Y VERIFICACIONES. SEGURIDAD ESTRUCTURAL.....	50
8.3. COMPONENTES DEL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN CON ALBAÑILERÍA.....	51
8.4. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES CON MADERA Y ACERO.....	53
8.5. SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONALES.....	55
8.6. VERIFICACIÓN DEL SISTEMA AL AISLAMIENTO HIOTÉRMICO.....	55
CAPÍTULO 9 – CONDICIONES DE HABITABILIDAD	57
9.1. LOCALES.....	57
9.2. PATIOS.....	62
9.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES.....	64
CAPÍTULO 10 – PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS	66
10.1. MEDIOS DE SALIDA.....	66
10.2. PREVENCIÓNES GENERALES.....	78
TÍTULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS	80
CAPÍTULO 11 - SALUBRIDAD	80
11.1. SALUBRIDAD EN LOCALES.....	80
11.2. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD.....	81
11.3. PROVISIÓN DE AGUA PARA PILETAS DE NATACIÓN.....	82
11.4. DESAGÜES CLOACALES.....	84
11.5. DESAGÜES PLUVIALES.....	86
CAPÍTULO 12 - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	87
12.1. OTRAS INSTALACIONES.....	87
12.2. CONDUCTOS Y COMPLEMENTOS.....	88
12.3. LOCALES ESPECIALES.....	89
12.4. ASCENSORES.....	90
12.5. ASCENSORES HIDRAULICOS.....	90
12.6. ASCENSORES NEUMÁTICOS, MODULARES Y OTROS.....	92
CAPÍTULO 13 – REGLAMENTOS	92
TÍTULO IV - DISPOSICIONES TRANSITORIAS	95
CAPÍTULO 14 - PREEMINENCIAS Y APLICABILIDAD DE ESTE CÓDIGO	95
SUBANEXOS	96
SUBANEXO C.I	96
Certificado de Prefactibilidad.....	96
SUBANEXO C.II	97
Planilla de requerimiento para la aprobación de planos.....	97
SUBANEXO C.III	99
SUBANEXO C.IV	100
Planilla de AVISO DE OBRA.....	100
SUBANEXO C.V	101
Cartel de obra.....	101
SUBANEXO C.VI	102
Ejemplo de cálculo del factor K para muros y techos.....	102
SUBANEXO C.VII	103
SUBANEXO C.VIII	107
SUBANEXO C.IX	110
Cálculo para tanque de reserva.....	110
SUBANEXO C.X	111
SUBANEXO C.XI	112

Figura 34. Índice de contenidos del anteproyecto del CE de Sierra Grande.
Fuente: elaboración propia

5.6.2. Alcances, Incumbencias Y Limitaciones Del Código De Edificación

El proyecto propuesto para la actualización del Código de Edificación para Sierra Grande, cuya versión final completa se presenta en el [ANEXO C. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN](#), representa un avance significativo hacia un

sistema normativo más claro, sistemático y alineado con los principios de calidad urbana y seguridad edilicia, constituyéndose en un pilar normativo para acompañar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande.

La propuesta alcanza a todas las obras nuevas, ampliaciones, reformas, demoliciones, instalaciones especiales y regularizaciones que se desarrollen en el ámbito del municipio; es aplicable tanto a actores públicos como privados, e incluye desde grandes edificaciones hasta intervenciones menores como veredas, carteles o cambios de fachada. Estableciéndose los procedimientos necesarios para obtener permisos de edificación, certificados de prefactibilidad, visados y certificados finales, definiendo los requerimientos técnicos y documentales mínimos para cada tipo de intervención, los que son explicados particularmente en la guía de procedimientos.

Respecto al proceso constructivo, el CE, impone estándares obligatorios que se deben cumplir en términos de diseño, funcionalidad, seguridad estructural, ventilación, iluminación, instalaciones sanitarias y eléctricas, mediante el cumplimiento de las normas CIRSOC e IRAM, consideradas referentes nacionales en el establecimiento de estándares técnicos.

Por otra parte, el CE define de manera precisa las competencias y responsabilidades de los diferentes actores intervinientes en una obra. Incluso establece la necesidad de contar con profesionales habilitados (arquitectos, ingenieros civiles, técnicos constructores o maestros mayores de obra), según el tipo, escala y complejidad del proyecto. Además, especifica las funciones específicas para proyectistas, calculistas, directores técnicos, constructores y representantes técnicos, y se detalla la documentación que debe presentar cada uno para cumplir con las normativas.

Asimismo, el Código también regula la ocupación del espacio público durante las obras, el uso de materiales, las condiciones de seguridad para trabajadores y transeúntes, y la obligación de mantener las condiciones de higiene y orden en el entorno urbano durante el proceso constructivo.

En este marco, la Municipalidad de Sierra Grande, a través de su Organismo de Aplicación, tiene la facultad de supervisar todo el proceso constructivo, realizar inspecciones, emitir observaciones, otorgar o denegar autorizaciones, y aplicar sanciones ante infracciones. Así también, se prevén mecanismos de reemplazo de profesionales, tramitación por etapas y suspensión de obras, contemplando los derechos y obligaciones tanto del municipio como de los propietarios y técnicos intervinientes.

Por último es importante considerar que si bien el Código de Edificación constituye una norma esencial en el marco de la gestión del desarrollo urbano, su alcance está delimitado por otros instrumentos de mayor jerarquía territorial; este documento no define la zonificación ni regula el uso del suelo, lo cual queda enmarcado en el COT y el POT de Sierra Grande, en consecuencia, el CE se aplica únicamente sobre aquellas obras que ya cumplen con la normativa de uso, ubicación y afectación del suelo establecida por el POT.

Por otra parte, el Código de Edificación tampoco aborda cuestiones civiles o dominiales, como la propiedad horizontal, derechos reales o conflictos de lindero, los cuales son regulados por la legislación nacional. Además, si bien incorpora normas de seguridad y salubridad, no desarrolla en profundidad criterios ambientales o de eficiencia energética más avanzados como el etiquetado de viviendas y edificios, sentando las bases en esta actualización para su futura implementación.

Finalmente, su aplicación efectiva dependerá de la capacidad operativa del municipio, la formación técnica del personal y el grado de cumplimiento por parte de profesionales y usuarios del sistema de edificación.

6. GUÍA DE PROCEDIMIENTOS PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

Con el objetivo de fortalecer la capacidad operativa del municipio en la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande, se desarrolló un proceso orientado a revisar, consensuar y documentar procedimientos administrativos críticos que inciden directamente en la gestión del territorio. Este apartado responde a las siguientes tareas:

- Tarea 2.3.1. Revisión de procedimientos administrativos municipales
- Tarea.3.2. Definición de procedimientos para la elaboración de la guía

Y el producto final presentado en este informe en el [ANEXO D. GUÍA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS](#) se constituye como un documento Guía de procedimientos destinados a facilitar/modernizar/resolver procesos administrativos pre-seleccionados y vinculados al ordenamiento territorial.

6.1. ABORDAJE METODOLÓGICO

La elaboración de la Guía de Procedimientos para la Gestión Administrativa Municipal se llevó a cabo mediante un abordaje metodológico integral, participativo y adaptado al contexto institucional de Sierra Grande. El proceso comenzó con un diagnóstico situacional que permitió identificar los procedimientos administrativos vigentes, los flujos de trabajo existentes, las responsabilidades de cada área y los desafíos operativos que dificultan la eficiencia en la gestión municipal. Este análisis también permitió reconocer oportunidades para estandarizar procesos, mejorar la coordinación interáreas y asegurar la coherencia con los instrumentos normativos del Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se detalla en el apartado 6.2.

A partir de los resultados del diagnóstico, se definió un proceso de elaboración estructurado que integró la participación activa de las distintas áreas municipales, el cual se plasma en el apartado 6.3. En este punto se establecieron lineamientos generales orientados a garantizar que la guía respondiera a las necesidades reales de gestión, promoviera la transparencia y facilitara la toma de decisiones (apartado 6.3.1). Posteriormente, se definió la estructura y los contenidos de la guía, organizando los procedimientos por áreas, funciones y responsabilidades, incorporando además pautas de seguimiento y control interno que faciliten su aplicación práctica (apartado

6.3.2). Paralelamente, se registraron los encuentros técnicos realizados, que incluyeron entrevistas y sesiones de trabajo con referentes de cada área, asegurando que los contenidos reflejaran la experiencia y conocimiento del personal municipal (apartado 6.3.3).

El proceso fue iterativo, con instancias de revisión y validación que permitieron ajustar los procedimientos, garantizar su claridad y verificar su compatibilidad con la nueva normativa propuesta, y cuyo registro se encuentra en el apartado 6.4. Estas instancias también fortalecieron la apropiación institucional, dado que los equipos municipales participaron activamente en la construcción de los contenidos, lo que asegura un mayor conocimiento de lo propuesto en el articulado y por tanto, una mayor factibilidad de su implementación.

Finalmente, en el apartado 6.5 se amplían los resultados del producto final consolidado, el que constituye una herramienta práctica, estructurada y accesible que sistematiza los procedimientos administrativos del municipio, optimiza los flujos de trabajo, mejora la eficiencia operativa y contribuye al fortalecimiento institucional. La guía, concebida como un instrumento vivo, permite además actualizaciones futuras y sirve de apoyo para la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando que la gestión municipal sea más organizada, coherente y alineada con los objetivos de desarrollo urbano y territorial.

6.2. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

Para la elaboración del diagnóstico situacional de los procesos administrativos vinculados a la construcción edilicia y al ordenamiento del territorio se realizó en una primera instancia un relevamiento de los procedimientos habituales llevados adelante por la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, así como por la Coordinación de Tierra y Catastro; este análisis permitió la evaluación del estado actual del tratamiento de expedientes de clasificación y uso del suelo, procedimientos de subdivisión, emisión de permisos de obra, inspecciones de obra y habilitación de edificios.

El análisis y evaluación de la situación existente en torno a los trámites administrativos vinculados a la aprobación de planos de construcción en la Municipalidad de Sierra Grande evidenció una serie de dificultades recurrentes que afectan tanto a los ciudadanos como a la administración, generando

demoras, ineficiencias y falta de previsibilidad en el tratamiento de los expedientes.

Entre los principales problemas detectados se encontraba la ausencia de procedimientos claramente definidos, lo que deriva en interpretaciones dispares, superposición de tareas y una trazabilidad limitada de los trámites. Esta situación no solo incrementaba los tiempos de respuesta, sino que además debilitaba la transparencia y la confianza de la ciudadanía en el accionar municipal. A ello se sumaba la carencia de una sistematización adecuada de los requisitos y la documentación exigida, aspecto que ocasiona la presentación incompleta de expedientes y, en consecuencia, rechazos o reiteradas solicitudes de subsanación.

El diagnóstico también puso en evidencia la necesidad de actualizar el marco operativo a la luz de la normativa vigente, asegurando la correcta aplicación de los códigos de edificación y de planeamiento urbano, así como de las ordenanzas locales y las disposiciones provinciales y nacionales pertinentes. La falta de alineación plena entre la práctica administrativa y el cuerpo normativo dificulta la validación técnica y legal de los proyectos, comprometiendo la seguridad, la salubridad y el ordenamiento territorial.

Asimismo, se observó que la ausencia de plazos orientativos para las distintas etapas del trámite generaba incertidumbre en los profesionales y en la comunidad en general, obstaculizando la planificación de las obras y limitando la previsibilidad de la gestión municipal. Esta situación se agravaba por la inexistencia de mecanismos formales de coordinación entre áreas, lo que redundaba en una gestión fragmentada y poco eficiente.

Frente a este panorama, la elaboración de la Guía de Procedimientos se presenta como una respuesta institucional que busca ordenar, modernizar y transparentar el proceso de aprobación de planos, estableciendo criterios claros, responsabilidades definidas y tiempos de tramitación orientativos. En definitiva, la guía se fundamenta en la necesidad de transformar un sistema administrativo disperso y poco previsible en un procedimiento estandarizado, eficiente y confiable, capaz de dar respuesta a las demandas ciudadanas y de contribuir al desarrollo urbano sostenible de Sierra Grande.

6.3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA GUÍA

6.3.1. Lineamientos Generales

La Guía de Procedimientos Administrativos se concibe como un instrumento orientador para la gestión de la Municipalidad de Sierra Grande, cuyo propósito es estandarizar, modernizar y facilitar el tratamiento de los trámites vinculados a la aprobación de planos de construcción. Su aplicación persigue asegurar un proceso transparente, eficiente y previsible, que garantice tanto el cumplimiento estricto de la normativa vigente como una relación más ágil y clara entre la ciudadanía y la administración pública.

En este sentido, el documento establece como eje central la validación técnica y legal de los proyectos de construcción, reforma o demolición, asegurando que se ajusten al Código de Edificación y al Código de Planeamiento Urbano. Este mecanismo de control no solo resguarda la seguridad estructural y la salubridad de las edificaciones, sino que también promueve la coherencia con el ordenamiento territorial, consolidando un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

El marco normativo que sustenta el procedimiento otorga firmeza y previsibilidad a la gestión, ya que remite a la Ley Orgánica del Municipio, a los códigos específicos de edificación y planeamiento, así como a las ordenanzas locales y disposiciones provinciales o nacionales que resulten aplicables. De esta manera, se ofrece seguridad jurídica tanto a los profesionales que presentan los proyectos como a los funcionarios responsables de su revisión.

Asimismo, el manual define con precisión la secuencia de pasos que debe seguir cada expediente, desde su ingreso inicial hasta la resolución final, a fin de evitar dilaciones y garantizar un circuito administrativo ordenado. Esta claridad en el procedimiento se complementa con la determinación de roles y responsabilidades institucionales, que asigna competencias a cada área interviniente y asegura la trazabilidad de las actuaciones. De este modo, se fortalece la coordinación interna y se promueve una gestión pública más eficiente.

Otro aspecto esencial radica en la definición de los requisitos y la documentación necesaria para iniciar el trámite. La explicitación detallada de estas exigencias constituye una garantía de orden y transparencia, evitando rechazos o demoras innecesarias y facilitando la correcta evaluación de cada proyecto. A su vez, el establecimiento de plazos de tramitación, si bien de carácter orientativo, expresa un compromiso de la administración con los

ciudadanos, reduciendo la incertidumbre y fomentando la confianza en el sistema.

6.3.2. Definición de la Estructura y Contenidos

Sobre la base del diagnóstico preliminar se avanzó en la definición de procedimientos para la elaboración de la guía y mediante una primera instancia de trabajo técnico durante la Visita 1, se definieron de manera conjunta con los referentes municipales dos procedimientos prioritarios a ser abordados. Estos procedimientos fueron seleccionados en función de tres criterios:

- Alta recurrencia en la práctica administrativa.
- Dificultades actuales en su gestión o tramitación.
- Relevancia directa en la puesta en marcha del nuevo POT y su normativa asociada (incluyendo el futuro Código de Ordenamiento Territorial).

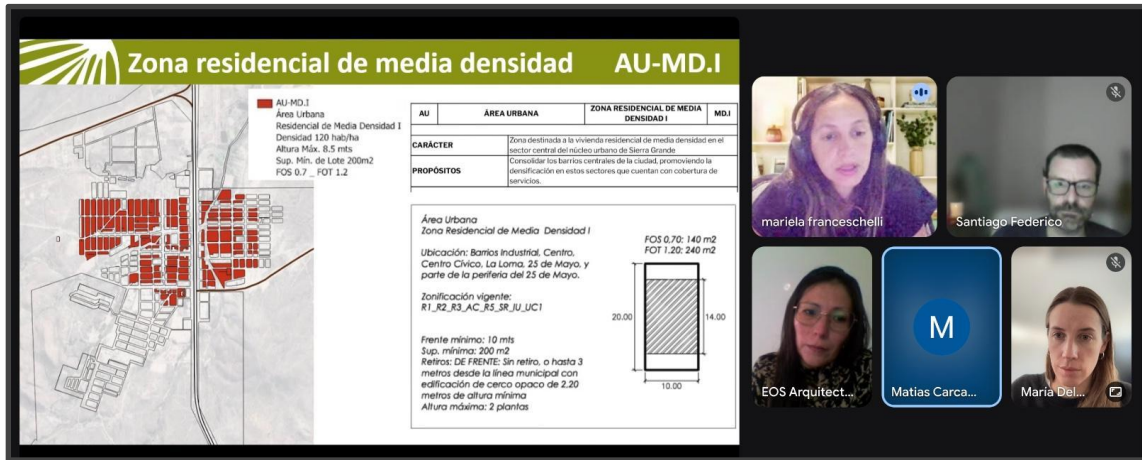
Los procedimientos seleccionados reflejan problemáticas comunes en la evaluación de expedientes, como la falta de criterios unificados, tiempos prolongados de resolución y la escasa articulación entre áreas.

6.3.3. Registro de los encuentros técnicos realizados

En las diferentes instancias de trabajo realizadas con las y los funcionarios y técnicos a cargo de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización (Figura 35, 36 y 37); se plantearon los avances realizados tanto el Código de Ordenamiento Territorial (COT) como en el Código de Edificación (CE) dada su complementariedad, para lo cual se presentaron nuevamente los temas incluidos en este último documento referenciando para cada capítulo desarrollado los principales puntos desarrollados en base a los requerimientos planteados tanto por la Dirección, como por el Concejo Deliberante y el grupo de profesionales.

En estos encuentros se avanzó sobre los procedimientos actuales que se realizan para la aprobación de legajos de construcción, como también para la inspección de las obras privadas. En este marco se destacó el avance realizado en los últimos meses en el municipio, dado que se aprobaron nuevas ordenanzas correspondientes a la edificación: por un lado la OM N° 1701/2025 que reglamenta el listado de electricistas matriculados y por otro, la nueva OM N° correspondiente a la aprobación de sistemas constructivos no tradicionales,

donde se menciona el requerimiento del certificado de aptitud técnica y la cumplimentación del factor de transmitancia térmica K.



Zona residencial de media densidad AU-MD.I

AU-MD.I
Área Urbana
Residencial de Media Densidad I
Densidad 120 hab/ha
Altura Máx. 8.5 mts
Sup. Mín. de Lote 200m²
FOS 0.7 - FOT 1.2

AU	ÁREA URBANA	ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD I	MD.I
CARÁCTER	Zona destinada a la vivienda residencial de media densidad en el sector central del núcleo urbano de Sierra Grande		
PROPOSITOS	Consolidar los barrios centrales de la ciudad, promoviendo la densificación en estos sectores que cuentan con cobertura de servicios.		

Área Urbana
Zona Residencial de Media Densidad I

Ubicación: Barrios Industrial, Centro, Centro Chivo, La Loma, 25 de Mayo, y parte de la periferia del 25 de Mayo.

Zonificación vigente:
R1_32_33_AC_33_3R_JU_UC1

Frente mínimo: 10 mts
Sup. mínima: 200 m²
Retiros: DE FRENTE: Sin retiro, o hasta 3 metros desde la línea municipal con edificación de cerco opaco de 2.20 metros de altura mínima
Altura máxima: 2 plantas

FOS 0.70: 140 m²
FOT 1.20: 240 m²

20.00
14.00
10.00

Participants: mariela franceschelli, Santiago Federico, EOS Arquitect..., Matias Carca..., María Del...

Figura 35. Sesión técnica de modalidad virtual, con referentes de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 04.04.25.

Fuente: producción propia.

Así también, se dialogó sobre la problemática que se plantea en la ciudad a partir de las distintas situaciones de irregularidad en la tenencia de la tierra, donde son pocos los propietarios al presente que cuentan con el título perfecto representado por la tenencia de escritura. En este marco, se profundizó en situaciones que se desprenden de esta condición, siendo uno de los principales puntos el requerimiento por parte de los profesionales de una mayor cantidad de inspecciones a obras privadas, considerando a esta herramienta como una forma de control y seguridad de obra, siendo que en la mayoría de los casos el terreno donde se construye es de propiedad municipal hasta finalizada la obra. Como posible solución a este problema se propuso la posibilidad de la modificación de los convenios de tenencia de tierras, mediante los cuales el municipio traspasa la propiedad al privado, que al presente se denominan como "Convenios de Ocupación Provisoria"; apuntando a que se incluya en esta instancia el traspaso pleno de responsabilidades sobre el lote y lo que sobre él se construya.



Figura 36. Sesión técnica de modalidad presencial, con referentes de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 21.05.25.

Fuente: producción propia.

En este marco se acordó que es de fundamental importancia actualizar el proceso de traspaso de la tenencia de la tierra, ya que como se mencionaba en el presente el 80% de la obra en ejecución en la ciudad se realiza en lotes cuyas escrituras están bajo este documento legal. Este conflicto procedimental, también aplica para los nuevos loteos realizados en el núcleo urbano de Playas Doradas, donde el Municipio ha resuelto solicitar a los propietarios los boletos de compra venta, ya que previamente se ha resuelto un Convenio Marco entre el loteador y el gobierno local. Es así como el loteador informa progresivamente al municipio de los lotes que han sido vendidos a particulares; información que se contrasta con la que los propietarios presentan al municipio, validando de esta manera la efectiva propiedad de la tierra.

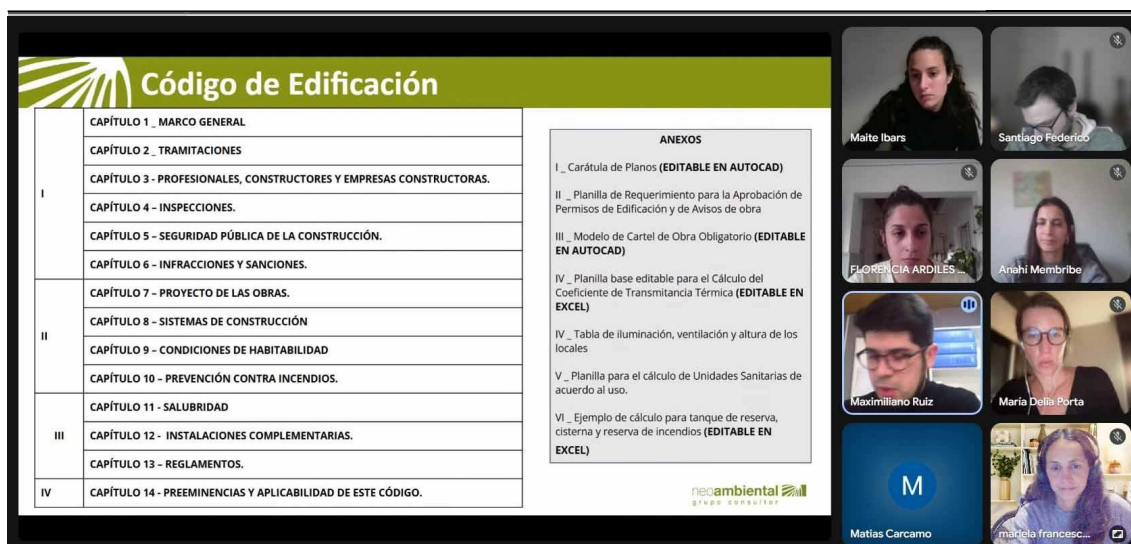


Figura 37. Sesión técnica de validación de los productos, modalidad online, con referentes de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. 31.07.25.

Fuente: producción propia.

Otro de los puntos indicados como problemáticos por parte de los funcionarios, es la necesidad de validar que los planos de obras nuevas y/o refacciones son presentados a nombre del propietario del lote, y que el mismo se encuentre con vida, ya que se han encontrado con casos en que se realiza la presentación a nombre de personas fallecidas. Entre las opciones propuestas para la resolución de este conflicto, se planteó la posibilidad de solicitar al propietario la constancia vigente de CUIT o CUIL según corresponda.

Finalmente, durante las jornadas de capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial -cuyos resultados se presentan en el Capítulo 8-, surgió en el primer encuentro la inquietud del proceso de implementación de los nuevos códigos, por lo que en este contexto la Guía del Manual de Procedimientos brinda un marco claro para iniciar el proceso de implementación, el que puede ser extendido a todos los actores involucrados, ya sean profesionales, técnicos, miembros de la planta de empleados del municipio, funcionarios y técnicos municipales, así como miembros de la comunidad en general.

A tales efectos, durante la segunda jornada de capacitación, se optó por la realización práctica de un ejercicio de aplicación en el que se desarrollaba una dinámica habitual entre un arquitecto y las oficinas municipales encargadas de aprobar, inspección y habilitar las obras de construcción; resultando en una jornada de trabajo ágil y clara que permite a los involucrados una comprensión más profunda de los procedimientos propuestos. En el Capítulo 8 se detallan los contenidos desarrollados para esta formación, que permitió el proceso de revisión y validación del producto junto a los actores municipales.

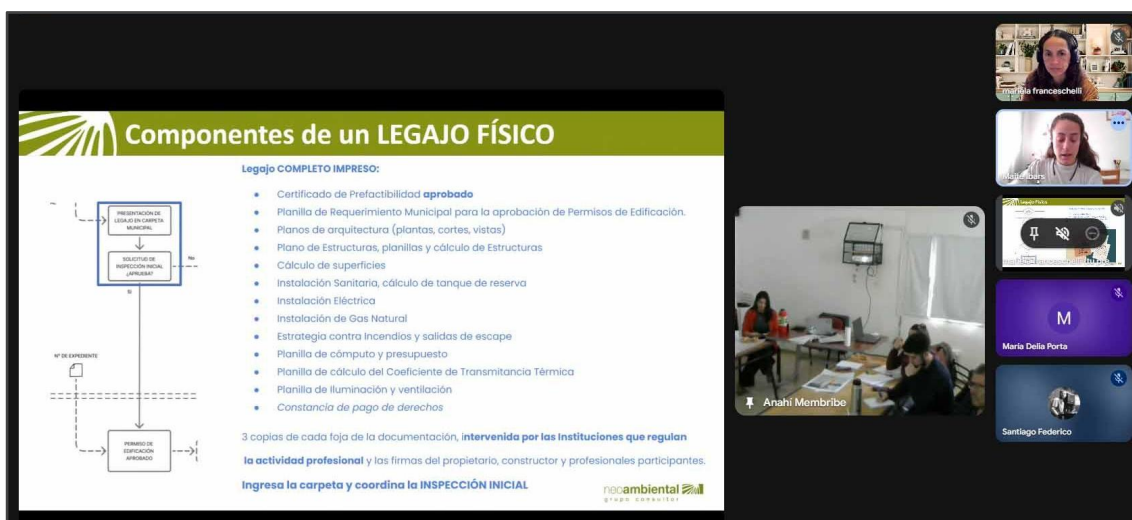
6.4. REVISIÓN Y VALIDACIÓN

La co-construcción de la Guía de procedimientos administrativos municipales para la implementación de los nuevos instrumentos normativos conllevó el desafío de un trabajo en conjunto con los actores municipales, considerando que la Guía analiza, diagnóstica y modifica los procedimientos rutinarios y habituales que llevan adelante las distintas áreas implicadas en el ordenamiento de la construcción edilicia y territorial.

En este marco, como se ha mencionado previamente, fueron numerosos los encuentros técnicos con representantes del municipio para lograr desarrollar este producto.

Uno de los principales encuentros que permitió la revisión final y validación de la Guía consistió en la segunda jornada de capacitación de Instrumentos de Gestión Territorial dictada de manera híbrida (Figura 38), para la que decidió en primer lugar contar con el flujograma impreso en una lámina de tamaño A3, con el objetivo de que el formato papel permitiera a los asistentes verificar rápidamente cada paso de los procedimientos propuestos durante la exposición del contenido de la capacitación.

Por otro lado es de destacar que la dinámica propuesta del ejercicio de aplicación de la Guía mediante la simulación de presentación del legajo de construcción de un pequeño hotel en un lote de Playas Doradas, que hubiera sido encargado por el propietario a un profesional de la arquitectura, habilitó al debate sobre los pasos y distintos caminos que propone la guía, permitiendo a los técnicos municipales el aporte de su experiencia diaria para cada momento del proceso administrativo propuesto.



Componentes de un LEGAJO FÍSICO

Legajo COMPLETO IMPRESO:

- Certificado de Prefactibilidad **aprobado**
- Planilla de Requerimiento Municipal para la aprobación de Permisos de Edificación.
- Planos de arquitectura (plantas, cortes, vistas)
- Plano de Estructuras, planillas y cálculo de Estructuras
- Cálculo de superficies
- Instalación Sanitaria, cálculo de tanque de reserva
- Instalación Eléctrica
- Instalación de Gas Natural
- Estrategia contra incendios y salidas de escape
- Planilla de cómputo y presupuesto
- Planilla de cálculo del Coeficiente de Transmisión Térmica
- Planilla de Iluminación y ventilación
- Constancia de pago de derechos

3 copias de cada foja de la documentación, **intervenida por las instituciones que regulan la actividad profesional** y las firmas del propietario, constructor y profesionales participantes.

Ingresa la carpeta y coordina la INSPECCIÓN INICIAL

Participantes en la videoconferencia:

- Emilia Franceschi
- Anahí Membrice
- Marta Della Porta
- Santiago Federico

Figura 38. Taller de Capacitación sobre Instrumentos de Gestión Territorial, Sesión 2, modalidad híbrida, con referentes de las distintas áreas del municipio. 21.08.25.

Fuente: producción propia.

Es así que se señaló el inconveniente que se presenta actualmente respecto a la presentación de legajos constructivos para la solicitud de permiso de edificación, respecto a que muchas veces la dinámica vigente ha permitido que dichas presentaciones se realicen en nombre de personas fallecidas. Debido a la gravedad de esta situación se propuso en conjunto a los técnicos y funcionarios revisar el procedimiento propuesto, incorporando la exigencia de validación del interés manifiesto de los propietarios en la presentación del legajo constructivo sobre parcelas de su propiedad, lo que puede realizarse mediante la presentación tanto de la copia del DNI como del CUIT o CUIL del propietario.

Además, surgió durante el encuentro otra situación diaria que debe evitarse a partir de la aplicación de la nueva normativa y procedimientos; en tanto ha sucedido que profesionales se acercan al municipio en búsqueda de información sobre parcelas privadas. En muchos casos, estos citan una autorización por parte del propietario, que ha sido difícil de comprobar, por lo que muchas veces se ha observado que la consulta tenía en realidad fines especulativos. Por tal motivo se resolvió sumar a la Guía el requisito de presentación de una nota donde se exprese la autorización por parte de/los propietarios habilitando al profesional a realizar la consulta y trámites en su nombre, la cual cuenta con una validez de 15 días hábiles con el objetivo de tener un mayor control sobre el tema.

Finalmente, se concluyó que las últimas innovaciones administrativas que incluyen el registro de profesionales en proceso de consolidación llevado adelante por el municipio, sumadas a estas nuevas medidas, brindarán un marco de control y seriedad a los procedimientos que en el presente manifiestan estas problemáticas.

Como cierre de las actividades realizadas para la revisión y validación de la Guía (Figura 39) se considera la efectividad de la realización de la capacitación sobre el funcionamiento de todos los pasos comprendidos en los procedimientos planteados por medio de un ejercicio práctico, ya que por la misma dinámica se disparan situaciones habituales que los técnicos y funcionarios deben afrontar día a día desde las oficinas municipales.



Figura 39. Taller de Capacitación sobre Instrumentos de Gestión Territorial, modalidad híbrida, con referentes de las distintas áreas del municipio. 21.08.25.

Fuente: producción propia.

6.5. PRODUCTO FINAL DE GUIA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

La Guía de procedimientos administrativos en su versión final tal como se presenta en el [ANEXO D. GUIA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS](#), propone estandarizar, modernizar y facilitar el tratamiento de los trámites administrativos de incidencia en el ordenamiento territorial analizados durante el proceso antes descrito; incluyendo en su texto los siguientes aspectos fundamentales de los mismos:

- Objetivo del trámite.
- Marco normativo aplicable (incluyendo la vinculación con el POT).
- Secuencia de pasos administrativos.
- Roles y responsabilidades institucionales.
- Requisitos y documentación exigida.
- Plazos estimados de tramitación.

Como se observa, cada procedimiento fue co-construido y ajustado en coordinación con los equipos técnicos municipales, a través de numerosas

instancias de validación participativa, garantizando su adecuación a las capacidades locales y a la normativa vigente.

La guía incorpora como [ANEXO D.I](#) el Flujograma que sintetiza los procedimientos detallados en los nuevos Códigos (Figura 40), consolidando una herramienta gráfica esencial que representa la secuencia de pasos y decisiones en un determinado proceso.

Su principal utilidad radica en la capacidad de visualizar de manera clara y concisa el flujo de un procedimiento, facilitando la comprensión de su estructura y lógica.

Un flujograma es un documento de referencia valioso para el personal municipal involucrado en los procedimientos, ya que estandariza los procesos y asegura que todas las personas involucradas sigan la misma secuencia de pasos.

Finalmente se destaca que en la toma de decisiones, un flujograma permite analizar las diferentes ramificaciones de cada acción requerida y visualizar tanto los siguientes pasos a recorrer como los resultados en cada situación, brindando claridad y transparencia hacia la comunidad que debe cumplimentar con lo requerido por la nueva normativa para lograr el permiso de construcción y la posterior habilitación de su propiedad.

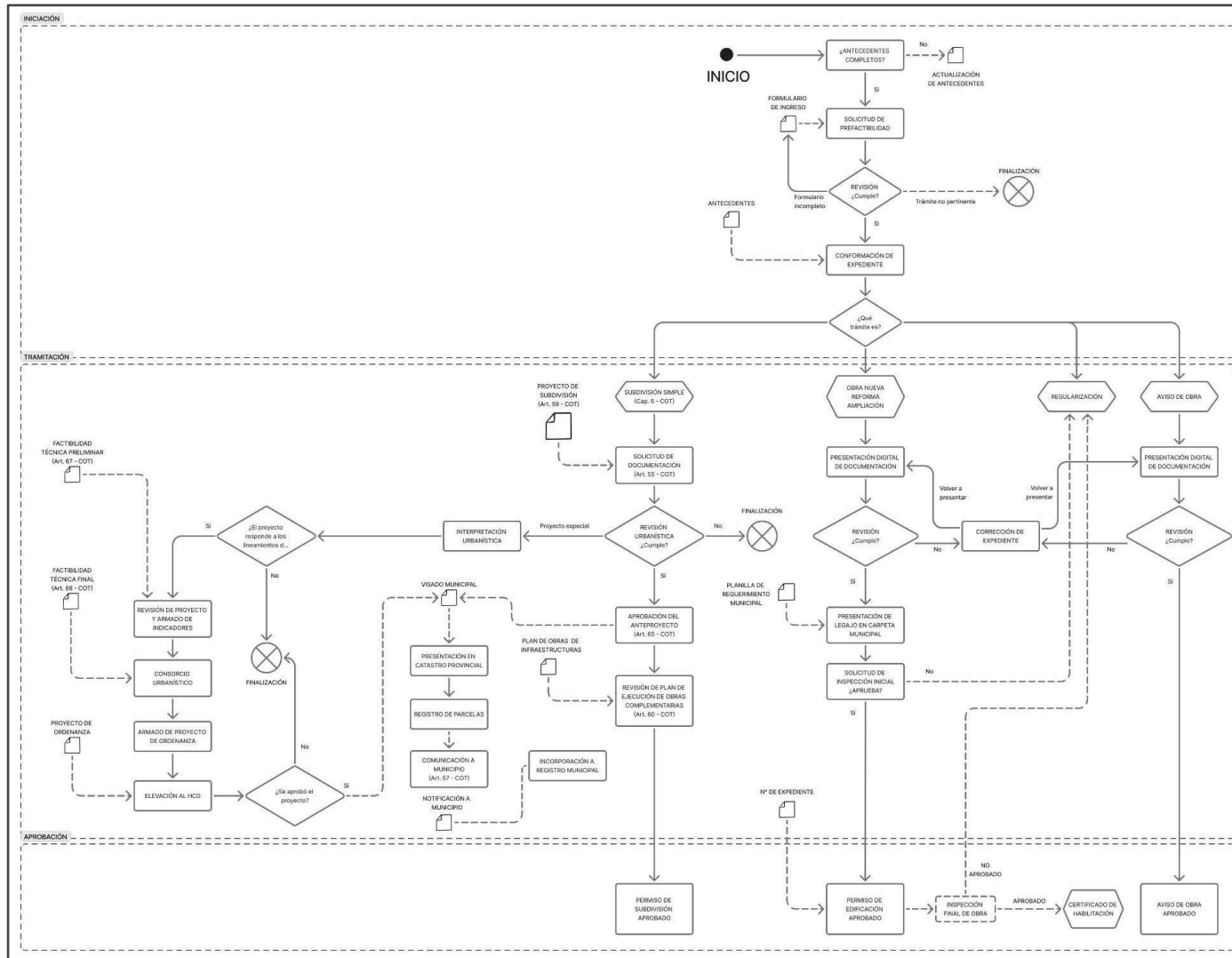


Figura 40. Flujograma del proceso administrativo de aprobación de construcciones.

Fuente: producción propia.

En este caso de aplicación, el flujograma diseñado para la aplicación de la totalidad de procedimientos detallados en el Código Urbano y el Código de Edificación, ilustra el proceso completo para la aprobación de un proyecto de construcción, desde su inicio hasta la obtención de los permisos finales.

Como se observa en el flujograma, el proceso comienza con la presentación de antecedentes para obtener un certificado de prefactibilidad sobre un anteproyecto de arquitectura.

A partir de esta etapa preliminar, y una vez emitido el certificado, se avanza a la evaluación del proyecto por parte de las autoridades municipales. Etapa en la que se realiza una revisión técnica y un análisis exhaustivo de la documentación completa solicitada por el CE, la que incluye planos y memorias descriptivas.

Durante la evaluación, el proyecto puede ser aprobado, rechazado o, en la mayoría de los casos, devuelto con observaciones; situación en la que el profesional debe subsanar los puntos señalados y reingresar la documentación, repitiendo este ciclo hasta que el proyecto cumpla con todo lo requerido.

Finalmente, una vez que el proyecto es aprobado, se emiten los permisos de edificación, lo que autoriza el inicio de la construcción.

Por último el proceso concluye con la obtención de un certificado de final de obra y la aprobación definitiva del proyecto, habilitando la construcción en caso de corresponder a un uso comercial, de servicios o similar.

Como se observa, tanto la Guía como el flujograma explican de manera sencilla los nuevos procedimientos a implementar a partir de la puesta en vigencia de la nueva normativa, brindando al municipio herramientas prácticas que mejoran la eficiencia administrativa, reducen ambigüedades y fortalecen la implementación efectiva del ordenamiento territorial.

7. INSTANCIAS DE APROPIACIÓN

Como parte del proceso de formulación e implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande, se consideró clave generar instancias que promuevan la *apropiación colectiva del plan* por parte de los actores locales. En este informe se desarrollan los avances en relación a las tareas:

- Tarea 2.4.1. Definición de cronograma de talleres.
- Tarea 2.4.2. Taller 1: De capacitación con equipo de gestión, funcionarios municipales y concejales.
- Tarea 2.4.2. Taller 2: De información: con representantes institucionales y de la sociedad civil.

La apropiación implica que los diferentes sectores sociales, institucionales y políticos no solo conozcan el POT, sino que también se reconozcan como protagonistas en su desarrollo, implementación y seguimiento. Estas instancias tienen como finalidad fortalecer la legitimidad del plan y su vinculación con la realidad del territorio, asegurando que las decisiones que de él se desprenden respondan a las necesidades, visiones y expectativas de quienes habitan y gestionan Sierra Grande. Entre los objetivos planteados se cuentan:

- Brindar herramientas conceptuales y técnicas sobre ordenamiento territorial a los actores clave.
- Facilitar la comprensión de los contenidos y objetivos del POT.
- Fomentar espacios de intercambio, reflexión y construcción colectiva en torno al desarrollo futuro del municipio.
- Establecer un diálogo directo entre el equipo técnico y los representantes de distintos sectores de la comunidad.
- Promover el compromiso de los actores locales con la implementación y seguimiento del POT.

7.1. PROPUESTAS PARA TALLERES

Para cumplimentar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial se establecieron una serie de acciones previstas, entre ellas la realización de 2 (dos) talleres participativos presenciales dirigidos a diferentes públicos

estratégicos, concebidos como instancias de presentación, ajuste y validación de los productos elaborados.

- **Taller 1: Capacitación técnica-política.** Destinado al equipo de gestión, funcionarios municipales y concejales, su objetivo fue fortalecer la capacidad institucional para comprender e implementar el POT, asegurando la correcta integración de los instrumentos normativos y administrativos con los objetivos estratégicos de la gestión local. Durante la actividad se presentaron los productos elaborados —Código de Ordenamiento Territorial, Código de Edificación y Guía de Procedimientos—, se discutieron sus alcances y se realizaron ajustes en función de los aportes técnicos y políticos de los participantes. Esta dinámica garantizó que los instrumentos sean operativos, coherentes entre sí y que estén alineados con las prioridades institucionales.
- **Taller 2: Información y sensibilización.** Dirigido a representantes institucionales, organizaciones de la sociedad civil y actores comunitarios relevantes, tuvo como fin presentar los principales lineamientos del POT, generar espacios de consulta y diálogo con diversos actores del territorio y promover la apropiación social de los instrumentos. Los contenidos de este taller se adaptaron según los comentarios y sugerencias de los participantes, favoreciendo la comprensión de la normativa, la visibilidad de los procedimientos administrativos y la aceptación de las herramientas propuestas.

Ambos talleres se constituyeron como instancias fundamentales de **validación y ajuste**, consolidando acuerdos entre los distintos niveles de gobierno, asegurando la pertinencia técnica y política de los instrumentos y fortaleciendo la legitimidad social del POT. Esta metodología integrada permitió que los productos finales —normativos, administrativos y de comunicación— se construyan de manera complementaria, con una lógica iterativa de co-construcción, participación y retroalimentación, garantizando que el Plan de Ordenamiento Territorial sea un instrumento práctico, aplicable y sostenible para la gestión territorial de Sierra Grande.

7.1.1. Programa de Taller 1: Capacitación técnica-política

Como se describió en el apartado anterior, el Taller 1 fue diseñado como una instancia de capacitación técnica-política dirigida al equipo de gestión municipal, funcionarios de áreas clave y concejales, con el objetivo de fortalecer las capacidades institucionales para comprender, aplicar y monitorear el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), asegurando la alineación de sus

contenidos con los marcos normativos, técnicos y políticos de la gestión local.

Como se detalla en la Tabla 7, el taller incluyó una combinación de exposiciones conceptuales, análisis de los componentes del POT —diagnóstico, modelo territorial deseado, estrategias, lineamientos y propuestas normativas— y la presentación de las herramientas de implementación disponibles, como instrumentos de planificación, gestión del suelo y normativa urbanística. Asimismo, se abordó la articulación del POT con otros planes y políticas municipales (económicas, ambientales y sociales), y se reflexionó sobre el rol del gobierno local en su implementación y seguimiento.

Tabla 7. Programa para el Taller 1 de Capacitación técnica-política.

Taller 1
Destinatarios: Equipo de gestión municipal, funcionarios de áreas clave y concejales. Objetivo: Fortalecer las capacidades institucionales para comprender, aplicar y monitorear el POT, alineando sus contenidos con los marcos normativos, técnicos y políticos de la gestión local. Contenidos a trabajar: • Introducción conceptual al Ordenamiento Territorial y su importancia para el desarrollo local. • Principales componentes del POT de Sierra Grande: diagnóstico, modelo territorial deseado, estrategias, lineamientos y propuestas normativas. • Herramientas de implementación: instrumentos de planificación, gestión del suelo, normativa urbanística, entre otros. • Articulación del POT con otros planes y políticas municipales (económicas, ambientales, sociales). • Rol del gobierno local en la implementación y monitoreo del plan. Metodología: • Presentación inicial: a cargo del equipo técnico del plan, con apoyos visuales y materiales impresos. • Trabajo en grupos: dinámicas breves para identificar desafíos, oportunidades y acciones prioritarias desde el rol de cada participante. • Instancia plenaria de intercambio: para debatir enfoques, dudas y propuestas concretas. • Cierre con síntesis de acuerdos: orientado a reforzar el compromiso político-institucional con el POT y definir próximos pasos. Materiales y recursos: • Guía resumen del POT adaptada al público participante. • Presentaciones visuales (diapositivas, gráficos, mapas). • Fichas para trabajo grupal.

Fuente: elaboración propia.

La metodología contempló presentaciones iniciales del equipo técnico con apoyos visuales, dinámicas de trabajo en grupos para identificar desafíos y oportunidades desde el rol de cada participante, instancias plenarias de intercambio de ideas y un cierre con síntesis de acuerdos para reforzar el compromiso político-institucional con el POT y definir los próximos pasos. Los participantes contaron con materiales de apoyo, incluyendo una guía resumen del POT adaptada al público, presentaciones visuales, y fichas de trabajo grupal.

7.1.2. Programa de Taller 2: Información y sensibilización

El Taller 2 fue concebido como una instancia de información y sensibilización dirigida a representantes institucionales, organizaciones de la sociedad civil, referentes barriales, culturales y comunitarios, con el objetivo de socializar los contenidos principales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), promover su comprensión desde una perspectiva territorial compartida, e incentivar el compromiso de los actores sociales en su implementación.

Como se detalla en la Tabla 8, el taller abordó aspectos conceptuales del instrumento POT y su importancia para Sierra Grande, cómo se construyó el plan —incluyendo diagnóstico, participación y propuestas—, los principales objetivos y la visión de desarrollo territorial, los cambios que propone el POT y cómo se espera que impacten en la vida cotidiana, así como el rol de la ciudadanía en su implementación y seguimiento.

Tabla 8. Programa para el Taller 2: Información y sensibilización.

Taller 2
Destinatarios: Representantes institucionales, organizaciones de la sociedad civil, referentes barriales, culturales y comunitarios.
Objetivo: Socializar los contenidos principales del POT, promover su comprensión desde una mirada territorial compartida e incentivar el compromiso de los actores sociales en su implementación.
Contenidos a trabajar: • ¿Qué es el POT y por qué es importante para Sierra Grande? • Cómo se construyó el plan: diagnóstico, participación y propuestas. • Principales objetivos y visión de desarrollo territorial.

Taller 2

- Qué cambios propone el POT y cómo se espera que impacten en la vida cotidiana.
- Rol de la ciudadanía en la implementación y seguimiento del plan.

Metodología:

- Presentación participativa: con lenguaje accesible, ejemplos concretos y soportes visuales, para facilitar la comprensión del POT.
- Preguntas guiadas en grupos: orientadas a recoger percepciones, dudas y aportes sobre las propuestas del plan.
- Plenaria de cierre: donde se compartirán las reflexiones y se promoverá el compromiso con el plan como política pública territorial.

Materiales y recursos:

- Folleto explicativo del POT en lenguaje claro y visual.
- Pósters o mapas impresos del modelo territorial deseado.
- Cuaderno de taller con preguntas disparadoras.

Fuente: elaboración propia.

La metodología combinó presentaciones ágiles y participativas con lenguaje accesible, ejemplos concretos y apoyos visuales, preguntas guiadas en grupos para recoger percepciones, dudas y aportes; y una plenaria de cierre donde se compartieron reflexiones y se promovió el compromiso con el plan como política pública territorial. Los participantes contaron con distintos materiales de apoyo, incluyendo el acceso al documento síntesis del POT-SG en su versión digital.

7.2. CONVOCATORIA

La difusión de estas actividades se articula con la estrategia de comunicación general del POT, garantizando la convocatoria abierta y transparente. Asimismo, la definición final de las modalidades de realización de los talleres fue acordada con el Ejecutivo Municipal, en función de los lineamientos políticos vigentes, el cronograma de formulación del plan y la disponibilidad de los actores convocados. Estas instancias son esenciales no sólo como parte del proceso de formulación, sino también como base para una implementación sostenida y con fuerte respaldo local.

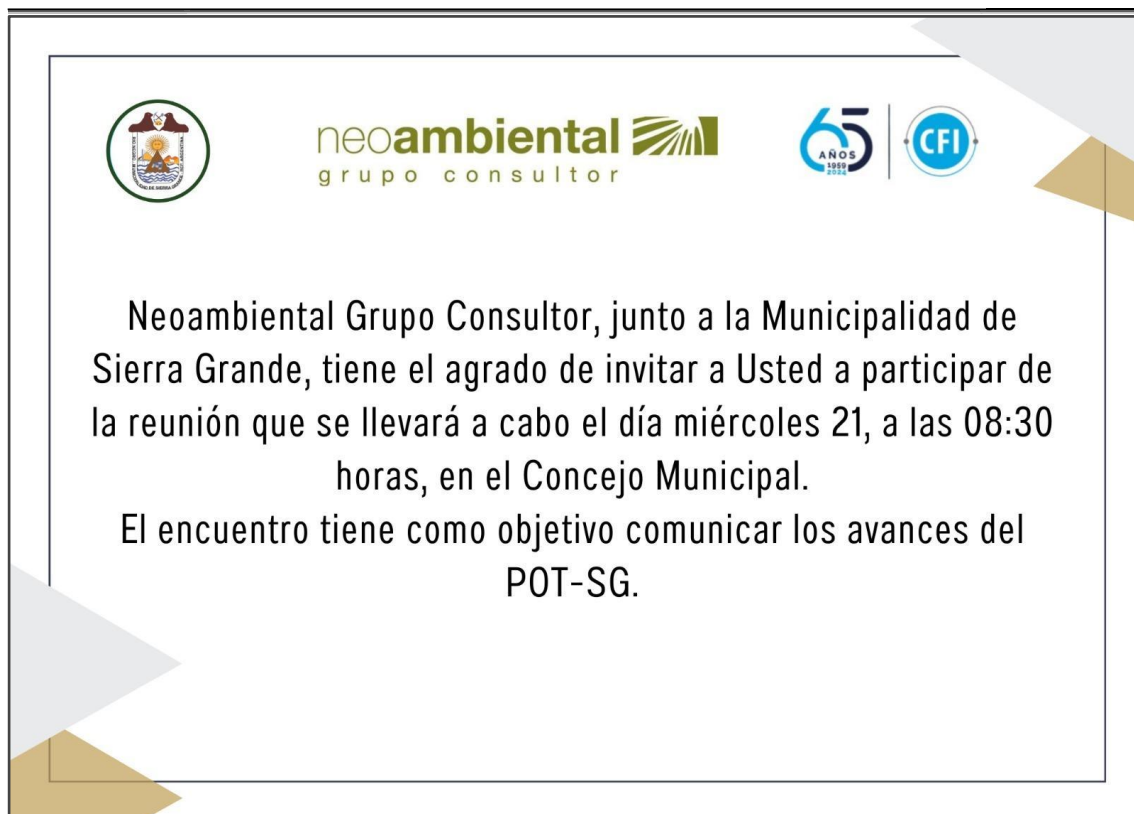
La definición de los participantes a ser convocados para ambos talleres se realizó a partir del trabajo previo de identificación de actores (Mapeo y

Listado Inicial de Actores), durante la Etapa 1 de esta asistencia técnica, considerando su relevancia, representatividad y vinculación con los temas del ordenamiento territorial. Se estimó una participación máxima de treinta (30) personas por taller, para asegurar una dinámica participativa y efectiva. En paralelo, el listado de destinatarios fue validado y consensuado con referentes del Ejecutivo Municipal.

Las estrategias de difusión y convocatoria fueron trabajadas en conjunto con el equipo de la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico del Municipio de Sierra Grande. Las mismas se apoyaron en las propuestas incluidas en el Plan de Comunicación. Por ende, la difusión de estas actividades se articuló con la estrategia de comunicación general del POT.

En acuerdo con referentes del Ejecutivo Municipal, la convocatoria al Taller 1 (capacitación técnica-política) fue dividida en 2 (dos) instancias. Por un lado, 1 (una) actividad destinada a funcionarios y técnicos municipales, enfocada en los alcances del Programa de Implementación del POT-SG, sus principales lineamientos estratégicos e iniciativas. Por otro lado, 1 (una) actividad destinada a concejales y asesores del Concejo Municipal, con énfasis en el Compendio de Instrumentos de Gestión Territorial y las iniciativas de carácter normativo.

La invitación a ambas instancias de apropiación técnica-política fue liderada por la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico y la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización. En específico, la difusión de la instancia destinada a concejales, también contó con el apoyo del Presidente del Concejo Municipal. En cuanto a los canales de comunicación, la convocatoria fue difundida por correo electrónico y vía mensajería de WhatsApp. A continuación, la Figura 41 se presenta el flyer utilizado para convocar a la Instancia de Apropiación destinada al Concejo Municipal, en el marco de la Presentación de Resultados del POT-SG.



*Figura 41. Flyer de invitación a Instancia de Apropiación con el Concejo Municipal.
Fuente: Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico de Sierra Grande.*

El Taller 2 (información y sensibilización) por su parte estuvo destinado a la totalidad de la comunidad de Sierra Grande. En específico, se acordó con el Ejecutivo Municipal invitar a todas las personas participantes de actividades previas relativas al proceso de ordenamiento territorial, como por ejemplo, Talleres Participativos y Grupos Focales como parte de la continuidad del proceso iniciado en 2024. Por consiguiente, se hizo hincapié en convocar a referentes que ya habían aportado con su participación, y que representan a diversas instituciones de la sociedad civil y del Grupo de Profesionales Urbanos.

Para apoyar las estrategias de comunicación, difusión y convocatoria al Taller 2, el equipo consultor entregó a la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico, un modelo de plantillas con mensajes clave, adaptados a diversos canales de comunicación (correo electrónico y redes sociales). Las Tablas 9, 10, 11 y 12, presentadas a continuación, exponen ejemplos del contenido sugerido para la convocatoria al Taller de Información y Sensibilización del POT-SG.

Tabla 9. Contenido genérico sugerido para la Convocatoria del Taller de Información y Sensibilización del POT de Sierra Grande.

Convocatoria al Taller de Información y Sensibilización del POT de Sierra Grande

La Municipalidad de Sierra Grande invita a representantes de organizaciones sociales, instituciones locales, referentes comunitarios, barriales y culturales, así como a vecinas y vecinos interesados, a participar del Taller de Información y Sensibilización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

- 📍 Lugar: [a definir]
- 📅 Fecha: [a definir]
- 🕒 Horario: [a definir]

¿Qué es el POT y por qué es importante participar?

El POT es una herramienta clave para planificar el desarrollo de Sierra Grande de manera ordenada, equitativa y sostenible. Su construcción se realizó con base en un diagnóstico participativo y contempla propuestas que buscan mejorar la calidad de vida en el territorio. Este taller tiene como objetivo compartir sus principales contenidos con la comunidad y abrir un espacio para el diálogo y la apropiación colectiva del plan.

¿Qué haremos durante el taller?

- Conocer de forma clara y accesible qué propone el POT.
- Reflexionar en conjunto sobre los desafíos y oportunidades del desarrollo local.
- Compartir dudas, ideas y aportes desde el rol de cada actor social.
- Construir compromisos para la implementación del plan.

¿A quién está dirigido?

A todas las personas y organizaciones interesadas en el futuro de Sierra Grande:

- Instituciones educativas, culturales, de salud y deportivas.
- Organizaciones sociales, ambientales y barriales.
- Representantes de comunidades, iglesias, cooperativas y asociaciones.
- Ciudadanía activa comprometida con el desarrollo local.

Inscripción y contacto:

[Incluir datos de contacto, formulario o canal de inscripción]

Contamos con tu participación para seguir construyendo, entre todos y todas, una Sierra Grande con visión de futuro.

Fuente: elaboración propia.

Tabla 10. Contenido para la Convocatoria del Taller 2 a través de correo electrónico.

Correo electrónico – Carta de invitación a instituciones

Fecha de envío: 14/8

Asunto: Invitación a la Presentación de Resultados | Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande

Estimados/as:

Nos complace invitarlos a la Presentación oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande. El Plan consolida los resultados de un proceso participativo, técnico y

estratégico desarrollado para construir una visión sostenible y consensuada del territorio de Sierra Grande.

El evento se realizará el 21/08, a las 17.30hs, en el Polideportivo Vuta Mahuida. Será una oportunidad para compartir los principales hallazgos, propuestas y acciones previstas, con referentes de diferentes sectores de la localidad y representantes del gobierno municipal y provincial.

Su presencia y participación son fundamentales para continuar el trabajo conjunto hacia un futuro más ordenado, equitativo y sostenible para nuestra Sierra Grande.

Agradecemos de antemano su atención e interés.

Atentamente,

Municipio de Sierra Grande - Neoambiental Grupo Consultor

Fuente: elaboración propia.

Tabla 11. Contenido para la Convocatoria del Taller 2 a través de mensajería de Whatsapp.

WhatsApp – Mensaje de difusión
¡Hola [nombre del contacto]! 🤝 Te invitamos a participar en la Presentación Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande. 📅 Fecha: 21/08 ⌚ Hora: 17.30hs 📍 Lugar: Vuta Mahuida Será un espacio para presentar los resultados del proceso participativo, técnico y estratégico desarrollado para construir una visión sostenible del territorio de Sierra Grande. ¡Tu participación es importante! Súmate para conocer las propuestas y avanzar juntos hacia el desarrollo de Sierra Grande.

Fuente: elaboración propia.

Tabla 12. Contenido para la Convocatoria del Taller 2 a través de Instagram.

Instagram – Publicación (Imagen sugerida: Flyer del evento)
¡Un Plan para Sierra Grande! Acompañanos en la Presentación Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande. Súmate a conocer los resultados y propuestas para construir entre todos una ciudad más ordenada, equitativa y sostenible.

 Fecha: 21/08 Hora: 17.30hs Lugar: Vuta Mahuida

¡Te esperamos!

#OrdenamientoTerritorial #Participación #DesarrolloSostenible

Fuente: elaboración propia.

Es preciso aclarar que la estructura del Taller 2 fue modificada en relación a la propuesta original planteada en informes anteriores. Mientras que la propuesta inicial sugería realizar el Taller 2 en el marco de la Presentación Oficial del POT-SG durante la Visita Territorial 1, por cuestiones relativas al contexto territorial, social y político de Sierra Grande, se decidió, en conjunto con el Ejecutivo Municipal, postergar la ejecución de esta instancia al final de la Visita Territorial 2.

Por ende, la mencionada reprogramación permitió enmarcar el Taller 2 y la Presentación Oficial del POT-SG en una actividad organizada con la Provincia de Río Negro y, así también, contar con la participación de referentes del gobierno provincial. La actividad además se desarrolló a continuación de un acto gubernamental donde se establecieron otros objetivos externos al proceso de esta consultoría.

Por consiguiente, la convocatoria al Taller 2 se coordinó conjuntamente con la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico de Sierra Grande y también junto al área de Protocolo de la Provincia de Río Negro. Dada la cantidad de actividades y contenidos previstos para la agenda del acto gubernamental, se decidió producir piezas de comunicación diferenciadas. De este modo, la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico diseñó un flyer específico para la Presentación Oficial del POT-SG, con un horario diferenciado al del resto de los contenidos municipales y provinciales. Para la difusión, se utilizaron como canales de comunicación los medios oficiales del Municipio de Sierra Grande (correo institucional y redes sociales). A continuación, las Figuras 42 y 43 presentan las imágenes de la publicación de la cuenta oficial municipal de la red social Instagram, especificando los objetivos de las diversas actividades a realizar, la fecha, el horario, y la ubicación del acto gubernamental.

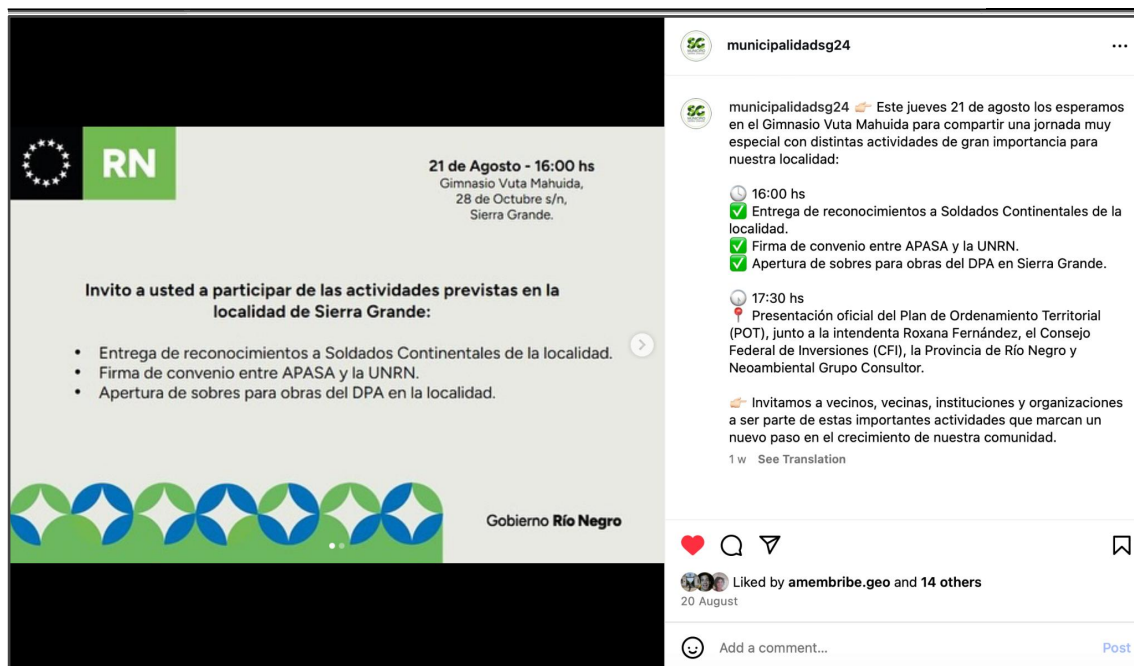


Figura 42. Invitación a la actividad en las redes sociales oficiales. 07.05.25.
Fuente: Cuenta de Instagram del Municipio de Sierra Grande @municipalidadsg24.

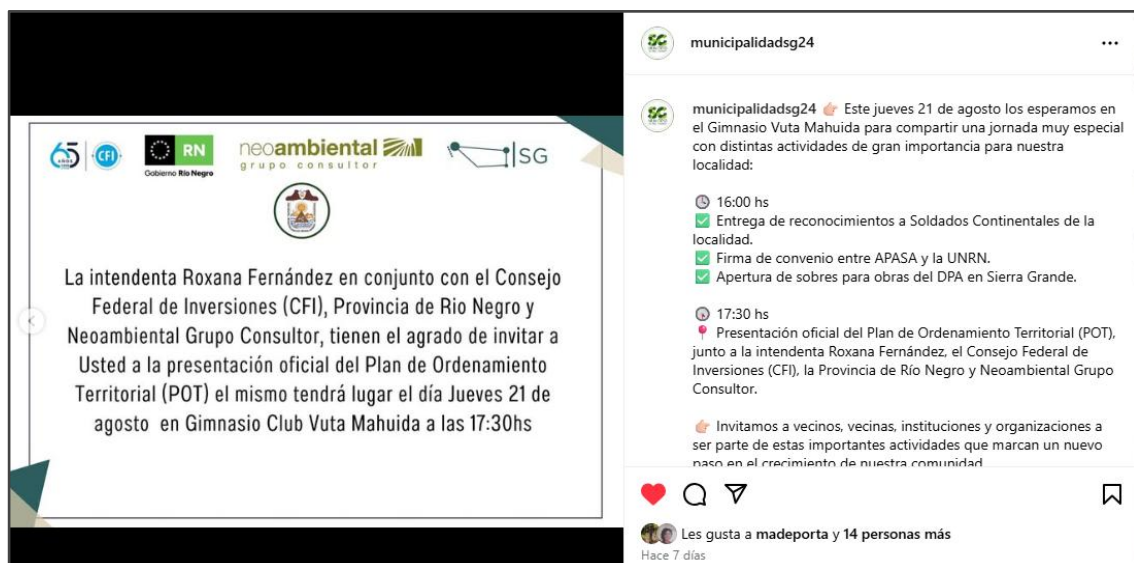


Figura 43. Invitación a la actividad en las redes sociales oficiales. 07.05.25.
Fuente: Cuenta de Instagram del Municipio de Sierra Grande @municipalidadsg24.

Como estrategia de convocatoria y difusión complementaria a los esfuerzos gubernamentales, el equipo consultor envió invitaciones individuales, vía correo electrónico y WhatsApp, a las personas participantes de Talleres Participativos y Grupos Focales ejecutados previamente. La Figura 44 expone un ejemplo de los mensajes enviados por la mensajería de WhatsApp. La participación real durante el Taller 2 logró comprobar la efectividad de las invitaciones personalizadas.

Estimados miembros del Concejo Municipal,

Desde Neoambiental los invitamos a participar de la **Presentación Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande**.

📅 Fecha: 21/08

🕒 Hora: 17.30hs

📍 Lugar: Vuta Mahuida

👉Será un espacio abierto a la comunidad donde presentaremos los resultados del proceso participativo, técnico y estratégico desarrollado en conjunto: las bases para construir una Sierra Grande más ordenada, inclusiva, productiva y sostenible.

¡Los esperamos!

16:32 ✓

Figura 44. Invitación a la actividad a través de mensajería de WhatsApp, realizada por el equipo consultor. 19.08.25.

Fuente: producción propia.

7.3. RESULTADOS

Como se explicó en el apartado anterior, la definición final de las fechas y modalidades de realización de los talleres fue acordada con representantes del Ejecutivo Municipal, en función de los lineamientos políticos vigentes, el cronograma de formulación del plan y la disponibilidad de los actores convocados. Según lo acordado con los tomadores de decisión las actividades se desarrollaron de la siguiente manera siguiendo un orden cronológico:

- El Taller 1 fue implementado, en una primera instancia, el día 7 de mayo de 2025 de manera virtual, con representantes del Ejecutivo Municipal. En una segunda instancia, el día 21 de mayo de 2025 de forma presencial, con referentes del Poder Legislativo en las instalaciones del Concejo Municipal. Este último se desarrolló durante la primera visita a territorio (Visita Territorial 1, según cronograma).
- El Taller 2, por los motivos que se introdujeron anteriormente, fue reprogramado para la Visita Territorial 2 y ejecutado el 21 de agosto de 2025, en el Polideportivo Municipal Vuta Mahuida.
- Por último, por un pedido expreso de representantes del poder legislativo, se decidió avanzar el 1 de septiembre de 2025, de manera virtual, con un Taller 3 denominado “Instancia Especial con Concejo Municipal”.

De forma general, todas estas instancias se apoyaron en un conjunto

de recursos didácticos, comunicacionales y pedagógicos. Cabe mencionar, entre ellos:

- Presentaciones visuales con mapas, gráficos y esquemas del POT.
- Guías síntesis y resúmenes adaptados a cada público participante.
- Guías para facilitadores.
- Fichas impresas del conjunto de iniciativas del POT, organizadas por sistemas (ambiental, urbano y socio-productivo) para el trabajo grupal y la toma de notas.
- Registro de aportes y acuerdos alcanzados.

Los recursos utilizados, como las “Presentaciones” y los “Materiales de Trabajo”, se encuentran en [ANEXO A. INSTANCIAS PARTICIPATIVAS](#), y otros como la “Guía para Facilitadores” y las “Tarjetas de iniciativas del POT”, se encuentran en el [ANEXO E. INSTANCIAS DE APROPIACIÓN](#). En los siguientes apartados se especifica con mayor detalle la estructura y contenido de cada uno de los Talleres de Apropiación.

7.3.1. Taller 1: Capacitación técnica-política

En este apartado se detallan los resultados obtenidos del desarrollo del Taller de Capacitación Técnica-Política sobre el Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande.

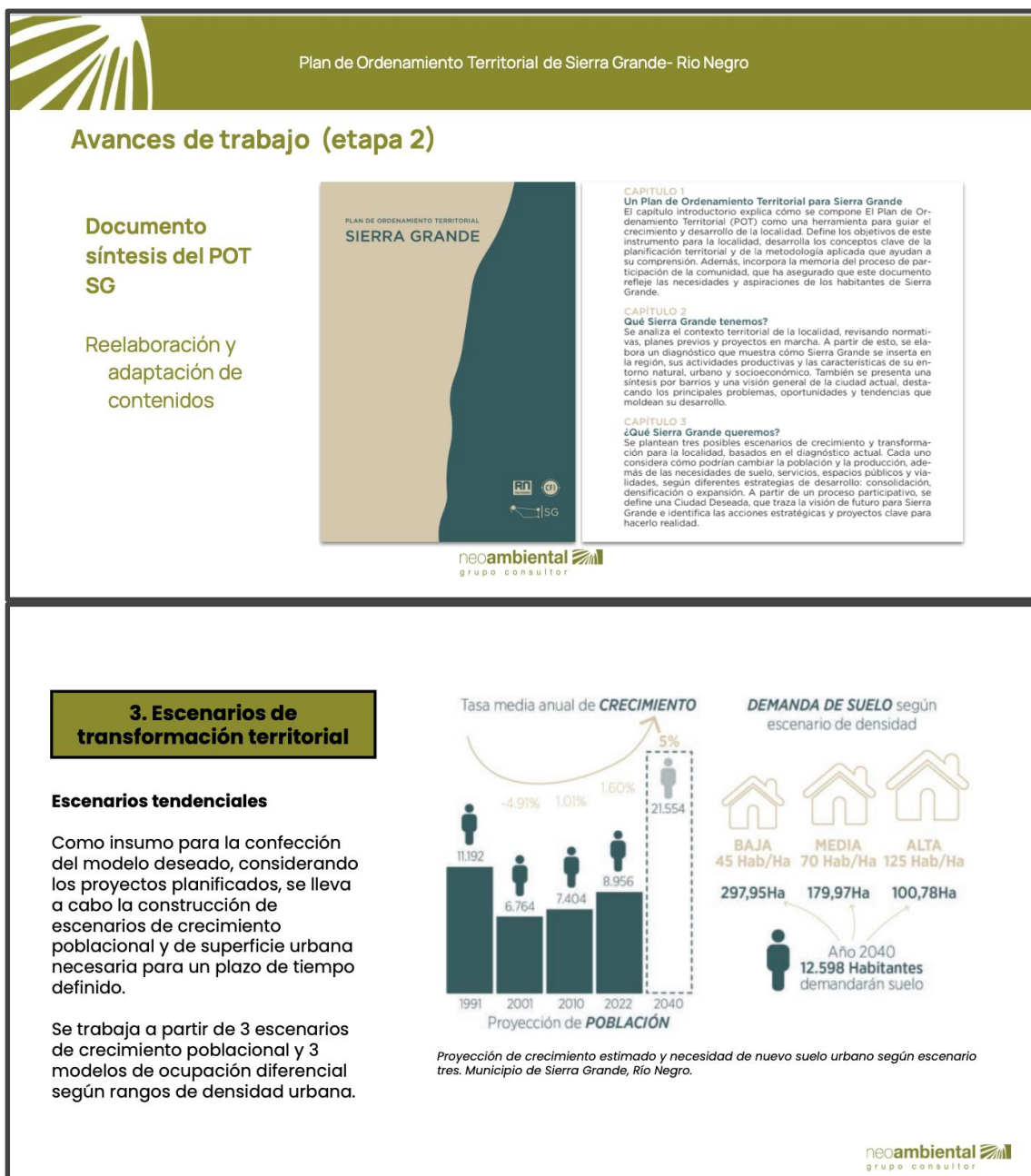
En el marco del proceso de elaboración participativa del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande, se llevó a cabo el *Taller de Capacitación Técnica-Política*, una instancia clave para fortalecer las capacidades institucionales locales en relación con la aplicación, comprensión y monitoreo del instrumento de planificación. Como se explicó anteriormente, con el objetivo de maximizar su efectividad y atender a las particularidades de cada sector, el taller fue desagregado en dos jornadas diferenciadas: una orientada al Gabinete Municipal y a sus equipos técnicos, y otra dirigida específicamente a los concejales del Concejo Municipal.

7.3.1.1. Taller con los Equipos Técnicos Municipales

La primera jornada estuvo destinada a los equipos de gestión y a las funcionarias y funcionarios de áreas clave del Ejecutivo Municipal. En este espacio, desarrollado en modalidad virtual el día el 07 de julio, se abordaron los fundamentos conceptuales del ordenamiento territorial y se analizaron los principales componentes del POT de Sierra Grande, incluyendo el diagnóstico territorial, el modelo territorial deseado, las estrategias y lineamientos

propuestos, y el conjunto de herramientas normativas y de gestión del suelo.

La metodología adoptada combinó una presentación inicial por parte del equipo técnico encargado del POT —acompañada de recursos visuales y materiales gráficos— con dinámicas orientadas a la identificación de desafíos operativos y oportunidades de implementación desde el rol técnico. La instancia plenaria permitió contrastar miradas, compartir experiencias locales y plantear dudas técnicas que fueron recogidas para su consideración en las siguientes etapas del plan. La Figura 45 presenta ejemplos de las diapositivas utilizadas como recursos para esta actividad de apropiación.



*Figura 45. Diapositivas utilizadas para la presentación virtual de resultados del POT-SG.
07.05.25.*

Fuente: producción propia.

Considerando herramientas como el Programa de Implementación y el Compendio de Instrumentos de Gestión Territorial, se hizo especial hincapié en la articulación del POT con otros instrumentos de planificación y políticas sectoriales en curso, destacando su potencial para orientar un desarrollo territorial más equitativo, resiliente y ambientalmente sostenible. El cierre de la jornada permitió consolidar una hoja de ruta institucional para acompañar el proceso de implementación del POT.

7.3.1.2. Taller con el Concejo Municipal

Como parte del proceso de fortalecimiento institucional y socialización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande, se llevó a cabo un *Taller de Apropiación* especialmente orientado a las y los concejales del Concejo Municipal. Esta jornada se desarrolló de manera presencial el 21 de mayo, durante la Visita Territorial 1 (Figura 46).

En este espacio, se propuso un abordaje con foco en los marcos normativos y políticos que respaldan el POT, así como en el rol estratégico del Poder Legislativo en la aprobación, seguimiento y actualización del instrumento. En este caso, el principal objetivo se centró en fortalecer la apropiación institucional del POT por parte del ámbito legislativo local, a través del conocimiento detallado de sus componentes y el análisis conjunto de las iniciativas estratégicas, con miras a consolidar su viabilidad normativa, política y operativa.

Con los propósitos de presentar los resultados del plan y promover su apropiación política-institucional, se habilitó un espacio de diálogo para la validación y priorización de las iniciativas territoriales contenidas en el POT. El ajuste de la modalidad se definió en conjunto con los referentes municipales quienes sugirieron trabajar en forma específica en el aval y acompañamiento del Poder Legislativo a esta propuesta de proyecto del POT a ser elevado por el Ejecutivo Municipal.

Los contenidos fueron presentados en un lenguaje accesible, aprovechando el producto Síntesis del POT-SG, adaptado especialmente para este público. Las dinámicas grupales propiciaron el intercambio sobre el valor político del POT como herramienta de gobierno y planificación a largo plazo, así como sobre las competencias normativas del Poder Legislativo en relación con la gestión del territorio.



Figura 46. Actividad de Taller con concejalas y concejales del Concejo Municipal de Sierra Grande.

Fuente: producción propia.

El taller contó con la participación de la totalidad de concejalas y concejales del Concejo Municipal de Sierra Grande, así como de facilitadores del equipo técnico del POT, quienes estuvieron a cargo de la conducción metodológica del encuentro, la presentación de contenidos y el registro de aportes. El encuentro se desarrolló en una jornada de dos horas, organizada en cinco momentos clave:

1. Bienvenida y contextualización (20 min): Se inició con una presentación general del POT (Figura 47), destacando su relevancia como herramienta estratégica de planificación y gestión territorial. Se explicó el rol central que ocupa el Concejo Deliberante en su aprobación, acompañamiento y monitoreo, y se planteó el taller como una instancia para profundizar ese vínculo institucional.



Figura 47. Presentación y validación de resultados del POT-SG al Poder Legislativo.
Fuente: producción propia.

2. Conociendo las iniciativas (40 min). Las iniciativas territoriales del POT fueron distribuidas en grupos temáticos (sistema ambiental, urbano y socioeconómico), y presentadas a través de tarjetas impresas (Figura 48). Cada grupo de concejales pudo explorar en detalle las propuestas, guiados por tres ejes de análisis, donde los facilitadores acompañaron el intercambio, aclararon conceptos y sistematizaron las observaciones:

- **Impacto:** beneficios ambientales, sociales y económicos.
- **Participación:** actores clave para su implementación.
- **Viabilidad:** desafíos normativos, técnicos, políticos y financieros.

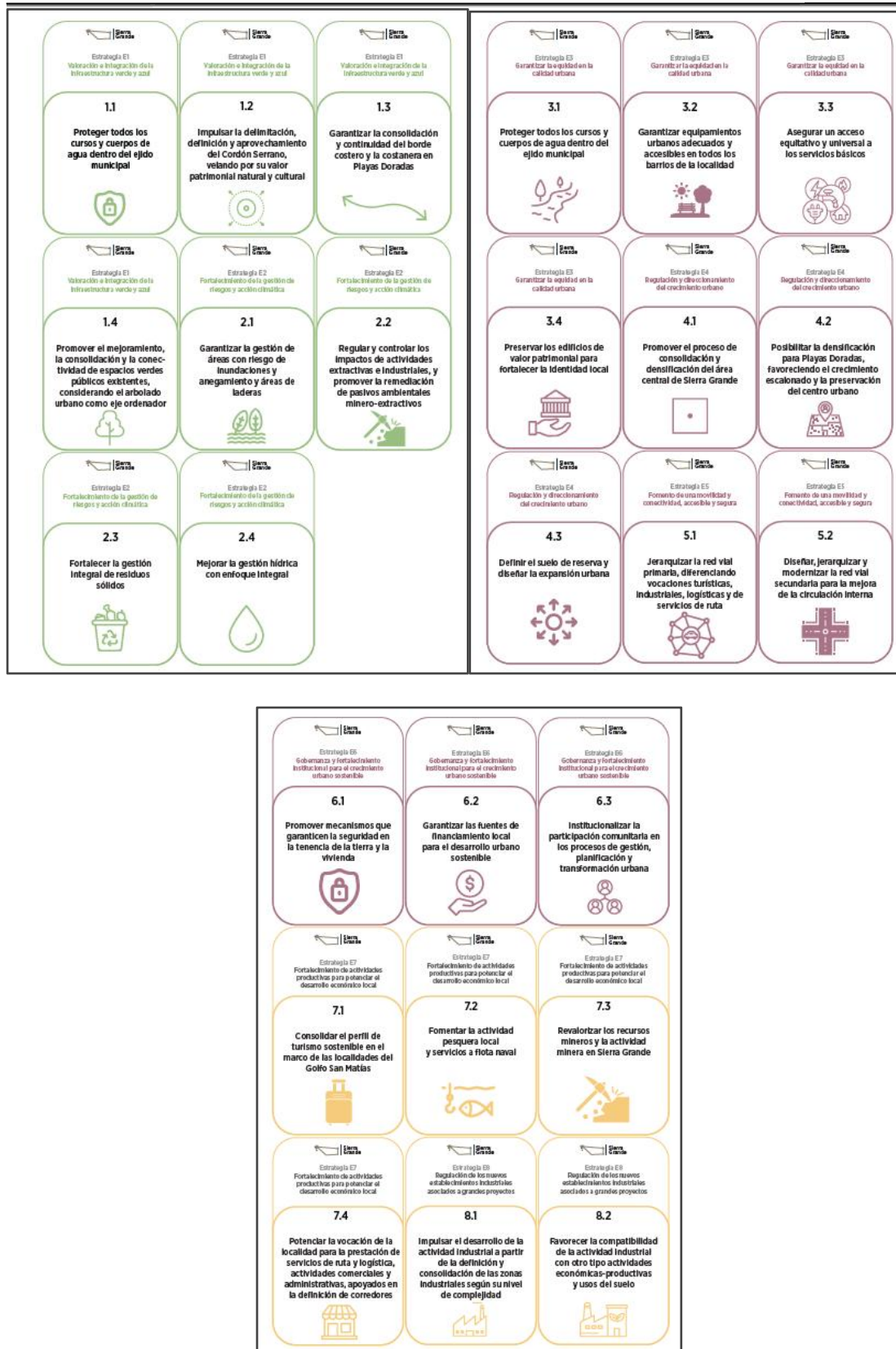
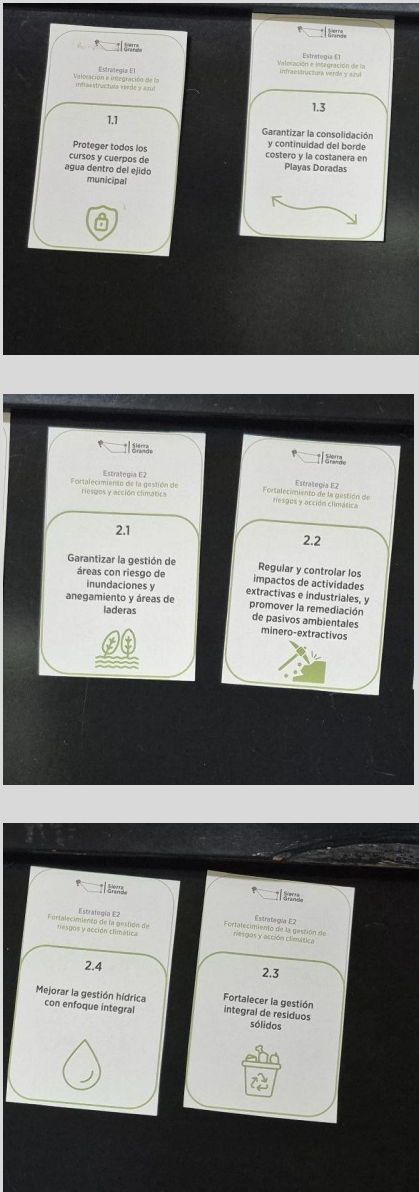
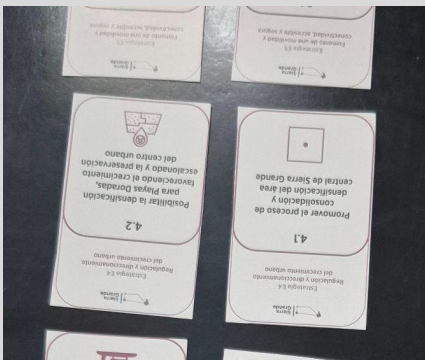
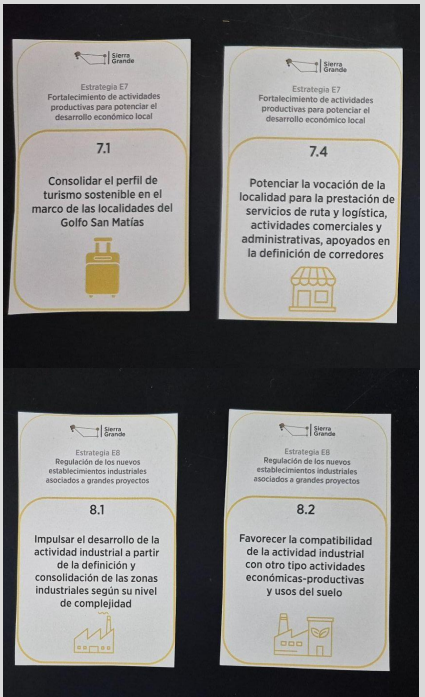


Figura 48. Tarjetas de la cartera de iniciativas del POT-SG organizadas por sistemas.
Fuente: producción propia.

3. Valoración y priorización (10 min): Cada concejal seleccionó las tres iniciativas que consideró más relevantes o urgentes para el desarrollo de Sierra Grande. Este ejercicio permitió identificar prioridades desde una perspectiva legislativa, de la totalidad de iniciativas analizadas se priorizaron las siguientes para cada uno de los sistemas que aborda el POT-SG: 6 (seis) iniciativas para el sistema ambiental, 2 (dos) para el sistema urbano y 4 (cuatro) para el sistema socio-productivo, tal como se detalla en la Tabla 12.

Tabla 12. Resultados de la priorización de iniciativas del POT-SG

Sistema	Iniciativas priorizadas	Registro de la actividad
Ambiental	1.1. Proteger de todos los cursos y cuerpos de agua dentro del ejido municipal 1.3. Garantizar la consolidación y continuidad del borde costero y la costanera en Playas Doradas 2.1. Garantizar la gestión de áreas con riesgo de inundaciones y anegamiento y áreas de laderas. 2.2. Regular y controlar de impactos de actividades extractivas e industriales + Remediación de pasivos ambientales minero-extractivos 2.3. Fortalecer la gestión integral de residuos sólidos 2.4. Mejorar la gestión hídrica con enfoque integral	

Urbano	3.3. Asegurar un acceso equitativo y universal a los servicios básicos 4.3. Definir de suelo de reserva y diseñar la expansión urbana	
Socio-productivo	7.1. Consolidar el perfil de turismo sostenible en el marco de las localidades del Golfo San Matías 7.4. Potenciar la vocación de la localidad para la prestación de servicios de ruta y logística, actividades comerciales y administrativas, apoyados en la definición de corredores 8.1. Impulsar el desarrollo de la actividad industrial a partir de la definición y consolidación de las zonas industriales según su nivel de complejidad 8.2. Favorecer la compatibilidad de la actividad industrial con otro tipo actividades económicas-productivas y usos del suelo	

Fuente: elaboración propia en función del Taller de apropiación realizado con concejales de Sierra Grande. Mayo de 2025.

4. Puesta en común (40 min): Se realizó una instancia plenaria (Figura 49) en la que los grupos compartieron las reflexiones surgidas, se discutieron aspectos críticos de algunas iniciativas, y se plantearon sugerencias de mejora y posibilidades de articulación con normativas locales existentes.



Figura 49. Puesta en común de puntos críticos y reflexiones.

Fuente: producción propia.

5. Cierre (10 min): El taller finalizó con un agradecimiento a la participación activa y comprometida de las y los concejales, y con la presentación de los pasos siguientes del proceso, incluyendo la integración de los aportes en el documento final del POT y el cronograma de tratamiento legislativo.

Esta actividad permitió no solo difundir los contenidos del POT entre los integrantes del cuerpo legislativo, sino también generar un espacio de reflexión compartida sobre su rol en la gestión del territorio. Las iniciativas más priorizadas coincidieron con aquellas de fuerte impacto social y ambiental, y se destacaron comentarios en torno a la necesidad de asegurar su viabilidad jurídica y financiera. Entre los aportes recogidos, se identificaron sugerencias sobre mejoras en el diseño de ciertas propuestas, recomendaciones de coordinación con otras ordenanzas vigentes, y preocupaciones relativas a la equidad territorial y la sostenibilidad de las acciones a largo plazo.

Este Taller de Apropiación con el Concejo Deliberante resultó fundamental para afianzar la dimensión política-institucional del POT de Sierra Grande. La participación activa de las y los concejales evidenció un compromiso con el desarrollo local planificado y la disposición para acompañar el proceso con herramientas normativas adecuadas. Se recomienda mantener espacios de intercambio periódicos entre el Ejecutivo, el Legislativo y la comunidad, como mecanismo de gobernanza compartida y seguimiento del plan. Además, la plenaria permitió recoger aportes valiosos en torno a prioridades legislativas locales y necesidades de articulación interinstitucional. Finalmente, se acordaron compromisos concretos para sostener el acompañamiento político al proceso, incluyendo el seguimiento periódico del

plan y la generación de espacios de diálogo con la comunidad.

El desarrollo de estas dos instancias del Taller 1, adaptadas para cada público, permitió avanzar significativamente en la apropiación institucional del POT por parte de los actores clave del gobierno local. La diferenciación de los talleres, según el perfil institucional de los participantes, facilitó una mayor profundidad en los contenidos tratados, fortaleciendo tanto la dimensión técnica como la política de cara a la implementación del plan. Se destaca la activa participación de los asistentes, el interés manifestado en continuar con capacitaciones complementarias y el compromiso expresado en reforzar la transversalización del POT en la agenda pública municipal.

Conclusiones sobre la priorización de iniciativas del POT Sierra Grande

El proceso de priorización llevado adelante por el Consejo Municipal permitió seleccionar, dentro del conjunto total de iniciativas estratégicas del POT, aquellas consideradas de mayor urgencia e impacto para orientar la gestión local en el corto y mediano plazo. De la revisión comparativa se observa que:

- **Gestión ambiental y acción climática:** Se priorizó la protección de los recursos hídricos (1.1 y 2.4), la gestión de áreas de riesgo (2.1), el control de impactos extractivos e industriales y la remediación ambiental (2.2), junto con la gestión integral de residuos sólidos (2.3). También se incorporó la iniciativa vinculada a la consolidación del borde costero y costanera de Playas Doradas (1.3), lo que refleja la importancia estratégica de esta área para el turismo y el ordenamiento territorial. Este bloque constituye el eje más robusto de la priorización, destacando la preocupación local por la sostenibilidad ambiental y la adaptación al cambio climático.
- **Ordenamiento y equidad urbana:** Se seleccionaron dos iniciativas: asegurar un acceso equitativo a los servicios básicos (3.3) y definir suelo de reserva para planificar la expansión urbana (4.3). Ambas responden a la necesidad de garantizar derechos fundamentales y al mismo tiempo anticipar un crecimiento ordenado de la ciudad y Playas Doradas, evitando la expansión descontrolada.
- **Diversificación y consolidación socio-productiva:** Se priorizó el turismo sostenible en el marco del Golfo San Matías (7.1), la vocación de la localidad para la logística, los servicios de ruta y actividades comerciales (7.4), y dos iniciativas ligadas al desarrollo industrial:

consolidar zonas industriales según su complejidad (8.1) y promover su compatibilidad con otros usos del suelo (8.2). Esta selección expresa la búsqueda de un equilibrio entre la promoción de actividades productivas emergentes (turismo e industria) y la necesidad de integrarlas armónicamente en el territorio.

La priorización realizada define un marco estratégico que combina tres dimensiones:

- Sostenibilidad ambiental, como condición indispensable para habilitar transformaciones.
- Planificación urbana inclusiva, orientada a garantizar acceso a servicios y suelo para la expansión futura.
- Diversificación productiva, equilibrando el perfil turístico con la consolidación industrial y logística.

Quedaron fuera de la priorización inmediata otras iniciativas relevantes (como la movilidad, el fortalecimiento institucional o la puesta en valor patrimonial), lo que refleja la decisión de focalizar en problemas estructurales urgentes y en condiciones habilitantes para el crecimiento ordenado de Sierra Grande.

7.3.2. Taller 2: Información y sensibilización

La Instancia de Apropiación 2, destinada a generar estrategias de información y sensibilización hacia la ciudadanía general, fue realizada el 21 de agosto de 2025 en el Polideportivo Municipal Vuta Mahuida. La misma se enmarcó en la Presentación Oficial del POT-SG, llevándose a cabo en un acto gubernamental liderado por el Ejecutivo Municipal y el Gobierno de la Provincia de Río Negro.

Como se introdujo anteriormente, por cuestiones relativas al contexto territorial, social y político de Sierra Grande, se decidió, en conjunto con el Ejecutivo Municipal, modificar la propuesta original a realizarse durante la Visita Territorial 1, postergando este espacio para la Visita Territorial 2. Durante la etapa de trabajo en territorio, se tomó la decisión de reorganizar el *Taller de Información y Sensibilización*, originalmente previsto como una de las dos actividades centrales de apropiación social del POT. Esta decisión se enmarca dentro de la cláusula establecida en los Términos de Referencia (TDR), que estipula que *la elección final de las modalidades de los dos talleres será consensuada con el Ejecutivo Municipal durante el mismo proceso de planificación, acorde con los lineamientos políticos de la intendencia, los*

tiempos de formulación del Plan y la disponibilidad de las y los diferentes actores.

En ese sentido, la organización y ejecución de esta segunda instancia fue reprogramada de común acuerdo con el Ejecutivo local, priorizando su realización en un momento más adecuado para garantizar una participación amplia, representativa y efectiva de los actores sociales convocados. La mencionada reprogramación, además, permitió enmarcar el Taller 2 y la Presentación Oficial del POT-SG en una actividad organizada con la Provincia de Río Negro y, así también, contar con la participación de referentes del gobierno provincial.

Esta flexibilidad metodológica permite reforzar el carácter participativo del proceso, cuidando tanto la calidad como la legitimidad de los resultados. Se detallan a continuación en la Tabla 13, los destinatarios, objetivos, modalidad y contenidos propuestos inicialmente para el Taller de Apropiación 2.

Tabla 13. Modalidad y contenidos propuestos para el taller 2

Taller 2: Información y sensibilización (abierto a la comunidad)	
• Destinatarios: Representantes institucionales, organizaciones de la sociedad civil, referentes barriales, culturales y comunitarios. • Objetivo: Socializar los contenidos principales del POT, promover su comprensión desde una mirada territorial compartida e incentivar el compromiso de los actores sociales en su implementación. • Contenidos a trabajar: ○ ¿Qué es el POT y por qué es importante para Sierra Grande? ○ Cómo se construyó el plan: diagnóstico, participación y propuestas. ○ Principales objetivos y visión de desarrollo territorial. ○ ¿Qué cambios propone el POT? ¿Cómo se espera que impacten en la vida cotidiana? ○ Rol de la ciudadanía en la implementación y seguimiento del plan. • Metodología: ○ Presentación participativa: con lenguaje accesible, ejemplos concretos y soportes visuales, para facilitar la comprensión del POT. ○ Acceso a través de un código QR a la lectura y descarga del documento del POT-SG en formato PDF. ○ Plenaria de cierre: donde se compartirán las reflexiones y se promoverá el compromiso con el plan como política pública territorial. • Materiales y recursos: ○ Presentación explicativa del POT en lenguaje claro y visual. ○ Página web del POT-SG con acceso libre. ○ Láminas con el código QR impreso para un fácil y rápido acceso.	

Fuente: elaboración propia.

En la práctica, y considerando la reprogramación detallada previamente, el segundo Taller de Apropiación se rediseñó a una instancia principalmente expositiva. La sesión inició con una conceptualización de la planificación territorial y una acentuación de la importancia del Plan de Ordenamiento para

la localidad. Posteriormente, se hizo referencia al proceso participativo, haciendo referencia a las diversas actividades participativas y su vinculación con los distintos componentes del POT-SG. Luego, se presentaron todos los contenidos del plan, según las etapas y productos comprometidos. Finalmente, se hizo referencia a la posibilidad de consulta y la disponibilidad abierta del POT-SG en el link QR compartido.

De forma general, la presentación se apoyó en el recurso de las grandes preguntas guías del POT:

- *¿Qué Sierra Grande tenemos?* Este título inició la elaboración sobre las principales conclusiones diagnósticas en el marco del Sistema Ambiental, Sistema Socioeconómico y Sistema Urbano.
- *¿Qué Sierra Grande queremos?* Esta pregunta enmarcó la presentación del Modelo Deseado, sus grandes objetivos y lineamientos.
- *¿Cómo alcanzamos la Sierra Grande deseada?* Este interrogante permitió introducir las líneas estratégicas, las iniciativas y los proyectos priorizados por sistema, además de los Instrumentos de Gestión Territorial asociados.
- *¿Cómo llevamos el POT a la práctica?* La última pregunta hizo referencia al Plan de Implementación y los pasos necesarios para poner el POT en marcha.

Ambos talleres no solo cumplen funciones informativas y pedagógicas, sino que también son espacios de validación social y política del POT. Sus resultados serán sistematizados para incorporar como insumo en el proceso de seguimiento del plan y como base para la construcción de futuros mecanismos de participación y monitoreo ciudadano. Para finalizar, es importante remarcar que el detalle de los materiales relacionados a esta actividad se encuentran en el [ANEXO E. INSTANCIAS DE APROPIACIÓN](#).

7.4. VISITAS PRESENCIALES

Las 2 (dos) visitas territoriales realizadas en mayo y agosto de 2025 representaron espacios privilegiados para la apropiación social e institucional del Plan de Ordenamiento Territorial. Durante casi una semana en cada ocasión, se desarrollaron múltiples actividades —reuniones de gabinete, talleres comunitarios, capacitaciones técnicas, recorridos y presentaciones públicas— que fortalecieron el vínculo directo entre el municipio, la comunidad y el equipo consultor.

A continuación en la Tabla 14 se sintetizan las principales actividades desarrolladas durante las dos visitas presenciales a Sierra Grande (mayo y agosto de 2025). Ambas agendas fueron diseñadas de manera consensuada y validadas con los equipos municipales y legislativos, incluyendo la definición de espacios físicos, modalidades de convocatoria y organización logística. Estas instancias presenciales integraron dimensiones técnicas, políticas y comunitarias, reforzando el carácter participativo y de co-construcción del proceso.

Tabla 14. Visitas a territorio y actividades realizadas

Visita a territorio	Actividades
Visita 1 – Mayo 2025	• Reunión con Intendencia y Secretarías municipales: definición de cronograma y procedimientos administrativos. • Presentación de avances del POT-SG ante concejales y representantes del Ejecutivo. • Sesiones técnicas con áreas de Obras y Planeamiento (COT y CE). • Taller abierto a la comunidad: presentación de avances y dinámica de apropiación sobre el Programa de Implementación. • Validación del Plan de Comunicación con medios locales e instituciones. • Recorrida territorial para relevamiento visual con enfoque en el Código de Edificación.
Visita 2 – Agosto 2025	• Capacitación en Sistemas de Información Geográfica (Parte 2): edición y análisis espacial aplicado a la zonificación del POT. • Reunión de Gabinete Municipal: cronograma de visita e informe de resultados. • Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial (Parte 2): aplicación práctica de instrumentos normativos. • Presentación oficial abierta a la comunidad: resultados del POT e instrumentos asociados, con presencia de la Gobernación y el CFI. • Reunión de cierre con Gabinete Municipal: conclusiones, evaluación y pasos a seguir.

Fuente: elaboración propia.

Más allá de su valor metodológico, estas instancias presenciales aportaron legitimidad al proceso, al ser diseñadas y validadas en conjunto con los equipos municipales y legislativos, lo que garantizó la representatividad y pertinencia de cada espacio de trabajo. Su carácter presencial potenció la

confianza, el compromiso y la apropiación de los resultados por parte de todos los actores involucrados, generando aprendizajes y capacidades que trascienden el marco específico de la consultoría.

7.5. INSTANCIA ESPECIAL CON EL CONCEJO MUNICIPAL

Como cierre del proceso, se coordinó para el día 01 de septiembre de 2025 una instancia adicional de trabajo y apropiación con el Concejo Municipal de Sierra Grande. La misma se desarrolló con modalidad virtual y tuvo como objetivo la socialización y la resolución de consultas sobre el alcance y el proceso de aprobación e implementación de los últimos productos elaborados (Figura 50), no solo el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), sino también el Código de Ordenamiento (COT) y el Código de Edificación (CE).

Es preciso aclarar que esta actividad no estaba prevista originalmente en los términos de referencia ni el cronograma de trabajo acordado con el Ejecutivo Municipal. Esta última instancia de apropiación se incorporó a partir de la demanda expresada por el propio cuerpo legislativo.

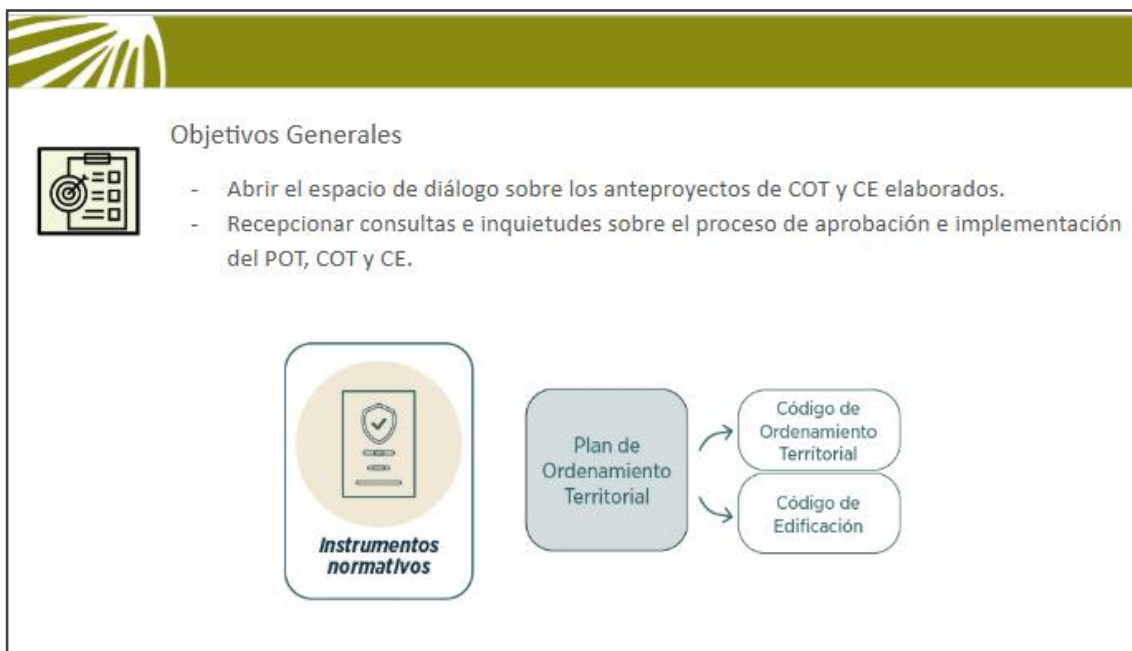


Figura 50. Diapositivas de la presentación utilizada en la reunión virtual que plantea los objetivos de esta convocatoria adicional. 01.09.25.

Fuente: producción propia.

Durante el encuentro, se generó un espacio de diálogo para resolver dudas, atender incertidumbres y abordar ciertos temores vinculados al uso que podría darse a estos instrumentos, en particular, respecto a la posibilidad de introducir modificaciones a los anteproyectos. Este intercambio fue clave para

fortalecer la comprensión del rol del Concejo Municipal en el proceso de aprobación y, consecuentemente, garantizar que los productos presentados puedan avanzar hacia su tratamiento y eventual reglamentación en el ámbito legislativo.

La relevancia de esta instancia adicional quedó reflejada en la participación plena del Concejo Municipal, ya que asistió el 100% de los concejales, además de algunos asesores del mismo organismo gubernamental. Este nivel de asistencia evidenció la importancia que el cuerpo legislativo otorgó a la actividad (Tabla 15).

Tabla 15. Asistencia a Sesión Especial con el Concejo Municipal

<i>Participantes Sesión Especial con Concejo Municipal. Fecha 01/09/2025</i>		
N°	Nombre y apellido	Área
1	Carlos Negri	Presidente del Concejo Municipal
2	Liliana Gauna	Concejo Municipal
3	Aracelli Adela Mussi	Concejo Municipal
4	Valeria Cayuqueo	Concejo Municipal
5	Jorge Grau	Concejo Municipal
6	Nadia Arbaizar	Concejo Municipal
7	Judith Campero	Concejo Municipal
8	María Eugenia Gattafoni	Secretaria del Concejo Municipal

Fuente: elaboración propia.

Al cierre de la reunión, el grupo de Concejales manifestó su agradecimiento tanto por haber atendido a esta demanda puntual como por el acompañamiento brindado a lo largo de todo el proceso. Incluso expresaron la intención de mantener un canal abierto de consultas posteriores, una vez recibidos formalmente los proyectos para su evaluación y aprobación, hecho que refuerza el compromiso político con la futura implementación de los instrumentos.



Figura 51. Participantes de la reunión virtual con el Concejo Municipal de Sierra Grande.
01.09.25.

Fuente: producción propia.

Se destaca que esta instancia no formaba parte del plan inicial, sino que fue incorporada de manera estratégica antes de la entrega del informe final, entendiendo que constituía un paso necesario para consolidar la apropiación política de los instrumentos y favorecer su implementación efectiva en la gestión local. Para más detalle sobre su contenido, puede consultarse el [ANEXO E. INSTANCIAS DE APROPIACIÓN](#).

7.6. CONCLUSIONES

Las actividades de apropiación, conformadas por los Talleres 1 y 2, constituyen instancias clave para garantizar la comprensión, legitimidad y aplicabilidad del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en Sierra Grande. Las instancias de apropiación no solo son esenciales para el proceso de formulación del POT, sino que también constituyen una base sólida para una implementación sostenida y con amplio respaldo y legitimidad local.

El **Taller 1**, orientado a la capacitación técnico-política del equipo municipal, funcionarios y concejales, permitió fortalecer las capacidades institucionales para interpretar y aplicar los instrumentos normativos y administrativos, alinear las acciones con los objetivos estratégicos del gobierno local y generar un espacio de diálogo interno para identificar ajustes y prioridades operativas.

El **Taller 2**, orientado a la información y sensibilización y dirigido a la comunidad en su conjunto, promovió la difusión de los principales lineamientos

del POT, incentivó la participación ciudadana y permitió el acceso al documento final de forma abierta y libre a toda la ciudadanía. Por ende, constituyó una instancia clave para afianzar la apropiación ciudadana del POT, acercando sus contenidos a la comunidad y generando espacios de diálogo que fomenten el compromiso social con la planificación territorial como política pública.

En conjunto, estas actividades consolidan un proceso de co-construcción y validación social que refuerza la apropiación del POT, fortalece la institucionalidad y asegura que los instrumentos desarrollados —normativos, administrativos y comunicacionales— cuenten con legitimidad y respaldo de los distintos actores. La realización de estos talleres aporta de manera directa a la implementación futura del plan, ya que facilita su comprensión, promueve el compromiso político e institucional, y establece bases sólidas para la articulación efectiva entre gobierno y ciudadanía en el seguimiento, monitoreo y actualización de los instrumentos territoriales.

Es importante resaltar que las **instancias de apropiación desarrolladas en Sierra Grande** no se limitaron a los dos talleres programados, sino que se enriquecieron con un conjunto de actividades adicionales, organizadas de manera flexible durante las visitas territoriales y adaptadas a las demandas surgidas en el propio proceso. Estas visitas, de casi una semana cada una, aportaron un valor agregado al permitir la articulación directa entre comunidad, equipos técnicos, Poder Legislativo y gabinete municipal, fortaleciendo la confianza y la legitimidad del proceso.

Entre estas actividades complementarias se destaca especialmente la **instancia extraordinaria con el Concejo Municipal**, convocada a partir de la propia solicitud de sus miembros y desarrollada en la etapa final del proceso. Allí participó la totalidad del grupo de concejales y sus equipos de secretarías, lo que evidenció la importancia otorgada a este espacio. Durante la reunión se despejaron dudas sobre los alcances de los instrumentos —POT, COT y CE—, se atendieron incertidumbres respecto al rol del Ejecutivo en su futura aplicación y se reforzó la centralidad del Concejo en la aprobación legislativa de los proyectos.

En suma, tanto los talleres específicos como las actividades flexibles realizadas en territorio y la instancia final con el Concejo Municipal, demostraron ser **herramientas fundamentales para consolidar la participación, la confianza y el compromiso de los diferentes actores involucrados**. Gracias a este entramado de acciones, los productos del POT no fueron concebidos como un resultado externo, sino como un proyecto apropiado colectivamente, con capacidad de ser implementado y sostenido en el tiempo a partir de la validación social e institucional lograda.

8. INSTANCIAS DE CAPACITACIÓN

En el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande, se realizaron 4 (cuatro) *talleres de capacitación* dirigidos a fortalecer las capacidades técnicas, normativas y de gestión del equipo de gobierno municipal, funcionarias y funcionarios de áreas clave, y concejales y concejales del Concejo Municipal, comprendiendo las dos temáticas desarrolladas cuya selección fue consensuada junto a los participantes de las mismas con anterioridad; por un lado la capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial y por otro, la capacitación en el uso de Sistemas de Información Geográfica.

El presente apartado detalla el diseño, organización y análisis de los 4 (cuatro) talleres de capacitación con equipo de gestión, funcionarias y funcionarios municipales y concejales y concejales. Esto se corresponde con las siguientes tareas comprometidas en esta asistencia técnica:

- Tarea 2.5.1. Diseño y organización de 2 (dos) encuentros de capacitación
- Tarea 2.5.2. Primer encuentro de Capacitación
- Tarea 2.5.3. Segundo encuentro de Capacitación

Estas instancias de formación tuvieron como objetivo central instalar conceptos clave del ordenamiento territorial, socializar terminología específica, compartir los contenidos y objetivos del plan y unificar criterios que faciliten su comprensión e implementación efectiva. Se buscó, además, generar un espacio de aprendizaje colectivo que contribuya al empoderamiento institucional en el uso y seguimiento del POT-SG como herramienta de política pública.

8.1. PROPUESTAS PARA CAPACITACIONES

En primer lugar, para el desarrollo de los encuentros, se diseñaron materiales gráficos específicos y recursos didácticos adaptados al perfil de las personas participantes. Estos insumos acompañaron las dinámicas propuestas en cada jornada, facilitando la apropiación conceptual y práctica de los temas abordados.

Las actividades se desarrollaron tanto en modalidad virtual, como en

modalidad presencial/híbrida durante la Visita 2 a territorio. Todos los encuentros virtuales quedaron grabados y disponibles para el municipio, como material de consulta permanente para el personal técnico y político. Mientras que en el caso de las instancias presenciales, la meta apuntó a que se contribuya a enriquecer el debate y la circulación de ideas en contextos concretos.

Los insumos y resultados producidos en cada encuentro —tanto presenciales como virtuales— fueron sistematizados, quedando a disposición del gobierno local y de la comunidad, como parte del acervo institucional del proceso.

8.1.1. Diseño y organización proyectada de los encuentros

El diseño de los encuentros de capacitación se basa en una planificación técnica y pedagógica, cuidadosamente adaptada a los perfiles y necesidades del equipo municipal y legislativo de Sierra Grande. Esta propuesta surge como resultado de un proceso de co-construcción entre el equipo técnico del Plan y los referentes locales, quienes —a través de distintas instancias de diálogo— identificaron y propusieron las temáticas que consideran prioritarias para poder acompañar y ejecutar de manera efectiva el Plan de Ordenamiento Territorial (POT-SG).

En este marco, las capacitaciones no fueron concebidas como meras transmisiones de información, sino como espacios de fortalecimiento institucional, donde el conocimiento se vinculó directamente con las tareas cotidianas de gestión pública local. Se proyectaron como herramientas estratégicas que permitirán a las y los funcionarios municipales mejorar sus capacidades de análisis, interpretación y acción sobre el territorio, facilitando así la implementación concreta del POT.

El aprendizaje de nuevas herramientas y enfoques tiene el objetivo general de permitir al personal municipal:

- Comprender y aplicar los instrumentos normativos y técnicos del POT.
- Tomar decisiones informadas, basadas en evidencia territorial.
- Integrar enfoques de planificación en procesos administrativos y operativos.
- Fortalecer la autonomía técnica del municipio en procesos futuros de planificación.

- Articular mejor con otras áreas del gobierno local y con la ciudadanía.

En función de las demandas expresadas por el propio gobierno municipal, se definieron dos bloques temáticos clave, como se detalla a continuación en la Tabla 16.

Tabla 16. Descripción y objetivos de las capacitaciones propuestas

Capacitaciones Propuestas	
1: Sistemas de Información Geográfica (SIG) con QGIS	Centrada en el uso de herramientas SIG aplicadas a la gestión territorial, esta capacitación brindó los conocimientos prácticos para el manejo de QGIS y su aplicación directa en la lectura, consulta y actualización de la zonificación definida en el POT-SG. Este bloque buscó ampliar la capacidad técnica del personal para generar, interpretar y utilizar información geoespacial como insumo clave en la toma de decisiones.
2: Instrumentos de Gestión Territorial	Enfocada en los instrumentos normativos, económico-financieros y operativos del POT, especialmente en lo referido a lineamientos urbanísticos, mecanismos de gestión del suelo, priorización de proyectos y planes, y coordinación estatal. Este bloque se centró en la aplicación práctica de los instrumentos y en su integración con las rutinas administrativas y legislativas del municipio.

Fuente: elaboración propia.

En relación a las características metodológicas de ambos encuentros, cada encuentro incluyó:

- Contenidos teóricos y prácticos, equilibrando el marco conceptual con herramientas aplicables en el trabajo diario.
- Espacios de intercambio y reflexión, donde se promovió el diálogo entre distintas áreas municipales y la reflexión sobre las particularidades del contexto local.
- Ejercicios aplicados al territorio de Sierra Grande, permitiendo conectar los contenidos con casos concretos del municipio y con los desafíos que enfrentan los equipos locales.
- Entrega de materiales impresos y digitales, incluyendo manuales, guías de uso y presentaciones, los que quedaron a disposición del equipo municipal como material de consulta permanente.

Estas capacitaciones no solo buscaron instalar capacidades específicas en el corto plazo, sino también contribuir a la consolidación de una cultura institucional orientada a la planificación, que permita al municipio

sostener y actualizar el POT-SG como política pública viva y dinámica, con capacidad de adaptación y una continuidad que trascienda los períodos de gobierno.

8.1.2. **Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica con QGIS aplicado a la zonificación del POT-SG**

En el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande (POT-SG), la capacitación en *Sistemas de Información Geográfica (SIG) con QGIS* representó una herramienta clave para fortalecer la autonomía técnica municipal en la gestión del territorio. Dirigida especialmente a personal de las áreas de planificación, obras públicas, servicios públicos y catastro, esta propuesta apuntó a instalar capacidades prácticas y operativas para el uso cotidiano del componente espacial del plan. Este primer encuentro, respondió a la **Tarea 2.5.2 Primer encuentro de Capacitación**, y estuvo centrada en el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) mediante el software de licencia libre QGIS.

Esta instancia de capacitación se concibió como una oportunidad estratégica para incorporar tecnologías accesibles y potentes en los procesos de análisis espacial, planificación y toma de decisiones. Esta demanda fue definida en función de haber detectado que el área municipal encargada de las decisiones vinculadas al uso de suelo no cuenta actualmente con la capacidad técnica para abordar el análisis espacial y georreferenciado de la información que incumbe al ámbito ejidal.

Además, esta elección también fue fundamentada en los propios contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande dado que, como se observa en la Figura 52, en él se propone el uso y desarrollo de los sistemas de información geográfica como uno de los instrumentos clave en la gestión territorial municipal.



POT
Sierra Grande

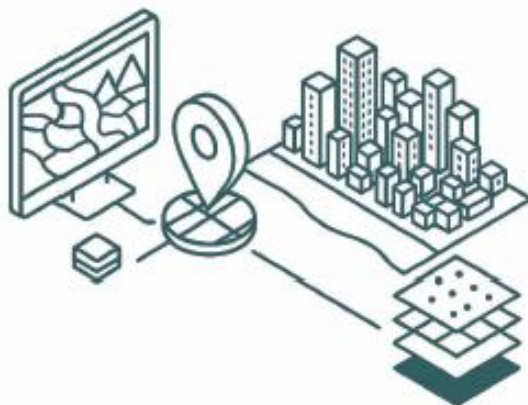
04. ¿Cómo alcanzamos el Sierra Grande deseado?

Sistemas de Información Geográfica

Estas herramientas son fundamentales para la gestión pública, ya que permiten visualizar en tiempo real el estado del territorio, identificar patrones y predecir escenarios futuros. En planificación, los SIG pueden utilizarse para planificar el territorio, identificar áreas aptas para el desarrollo, gestionar infraestructura como redes de transporte y servicios, analizar riesgos asociados a desastres naturales, promover la participación ciudadana mediante mapas y modelos visuales, monitorear y evaluar cambios en el uso del suelo y la expansión urbana, y diseñar políticas sobre movilidad, vivienda y sostenibilidad.

Dado que en Sierra Grande actualmente no se utilizan estos instrumentos, se recomienda fomentar la capacitación del personal público en el uso de SIG, especialmente a los referentes técnicos de áreas como Catastro, Planeamiento, Urbanización y Servicios Públicos, para apoyar la implementación eficaz de los instrumentos de desarrollo urbano y promover un manejo más informado y sostenible del territorio.

SIG



Los Sistemas de Información Geográfica (SIG) son herramientas tecnológicas que permiten capturar, almacenar, analizar, visualizar y gestionar datos geoespaciales, combinando información alfanumérica con datos espaciales para facilitar el análisis y la toma de decisiones en áreas como urbanismo, planificación territorial, ambiente e ingeniería.

164

Figura 52. Sección del Capítulo 4 "Instrumentos de Gestión Territorial" del POT-SG.

Fuente: producción propia.

Al tratarse de contenido situado en la realidad territorial local, y aplicado específicamente a la zonificación del POT-SG, el uso del SIG permite visualizar, comprender y gestionar con mayor precisión el territorio, dotando al equipo local de una herramienta dinámica para leer el presente y proyectar el futuro del desarrollo urbano y rural del municipio.

Esta propuesta formativa aporta al proceso de implementación del POT de Sierra Grande en los siguientes puntos clave:

- Aplica el POT en entornos digitales reales: La formación se basó en el uso directo del software libre QGIS con los datos oficiales del POT-SG, permitiendo a las y los participantes visualizar, analizar y editar la zonificación vigente, en un entorno operativo idéntico al que utilizarán en su trabajo diario.
- Fortalece capacidades técnicas municipales de forma tangible y sostenible: Permite a los equipos municipales adquirir conocimientos para interpretar mapas, gestionar capas geográficas, calcular superficies, detectar inconsistencias espaciales y producir salidas gráficas (mapas, informes) sin depender de asistencia externa.
- Aporta a la implementación normativa y al control de usos del suelo: Facilita la verificación y seguimiento de las disposiciones del POT, en especial en lo referido a zonificación, usos permitidos, límites urbanos y conflictos territoriales, promoviendo una aplicación rigurosa y eficiente del marco normativo.
- Integra áreas técnicas en torno a una base territorial común: Promueve el uso compartido de información espacial entre áreas municipales (planificación, obras públicas, catastro, servicios), fortaleciendo la gestión integrada del territorio y la coherencia entre decisiones administrativas.
- Reduce tiempos de respuesta ante consultas y solicitudes: La capacidad de consulta directa de mapas, normativa y atributos espaciales agiliza la atención de trámites, solicitudes de particulares, intervenciones técnicas y toma de decisiones administrativas.
- Genera herramientas de monitoreo y evaluación territorial: Brinda los conocimientos necesarios para documentar y evaluar la evolución territorial del municipio, permitiendo actualizar mapas, ajustar zonas o proyectar intervenciones con base técnica sólida.

8.1.3. Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial

En el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande (POT-SG), se diseñó un programa de capacitación técnica dirigido a funcionarios y equipos municipales con el objetivo de dotarlos de herramientas conceptuales, normativas, económicas-financieras y operativas que les permitieran aplicar de manera efectiva los Instrumentos de Gestión Territorial definidos en el plan.

Este segundo Taller de Capacitación, el cual respondió a la **Tarea 2.5.3.**

Segundo encuentro de Capacitación, se apoyó en el Compendio de Instrumentos de Gestión Territorial desarrollado durante la Etapa 1 de la presente consultoría. Por consiguiente, buscó acercar al funcionariado, a los tomadores de decisión y equipos técnicos del Poder Ejecutivo Municipal y a los miembros del Concejo Municipal, a las herramientas normativas, económico-financieras, administrativas y operativas que ofrece el POT-SG.

En relación a la implementación del POT-SG, esta instancia de capacitación aportó fundamentalmente a los siguientes puntos:

- Traducir el plan en acción concreta: permitiendo entender cómo los instrumentos normativos, financieros y de gestión pueden activarse y aplicarse en la práctica para alcanzar los objetivos del POT-SG.
- Fortalecer capacidades técnicas y la coordinación entre áreas: brindando a los equipos municipales un lenguaje común y herramientas compartidas para la coordinación institucional, superando enfoques fragmentados.
- Promover autonomía municipal: preparando al municipio para tomar decisiones fundadas, formular normativas, captar recursos, ordenar el crecimiento urbano y planificar de manera proactiva.
- Vincular teoría y territorio: posicionando actividades prácticas desde la realidad concreta de Sierra Grande, favoreciendo la apropiación y viabilidad de los contenidos.
- Activar instrumentos clave del plan: focalizando en el uso del Banco de Tierras, el Fondo de Desarrollo Territorial, la captación de plusvalías, los Convenios Urbanísticos y otros mecanismos disponibles en el POT-SG.
- Generar insumos para la acción: sistematizando y socializando los resultados del trabajo práctico y contribuyendo, así, a la elaboración de estrategias locales para poner en marcha instrumentos prioritarios.

8.1.4. Ajuste de propuesta metodológica y cronograma

8.1.4.1. Capacitación 1: Sistemas de Información Geográfica con QGIS

En función de las distintas demandas manifestadas por los equipos técnicos municipales se realizó un ajuste en la propuesta original de la capacitación sobre Sistemas de Información Geográfica aplicados al POT-SG,

sumando una segunda instancia de trabajo a aquella programada inicialmente. Por ende, la capacitación se ajustó metodológicamente para ser realizada en 2 (dos) sesiones: (1) una sesión introductoria a la temática, con un enfoque conceptual que incorporó, además, la introducción a la interfaz de trabajo del software Quantum GIS y; (2) una segunda instancia que apuntó a realizar ejercicios prácticos con la base geoespacial compartida con el municipio, la cual incluyó capas recopiladas como parte del relevamiento de información secundaria a organismos oficiales, así como otras bases de datos generadas en el ámbito de esta consultoría.

Al tratarse de contenido situado en la realidad territorial local, y aplicado específicamente a la zonificación del POT-SG, el uso del SIG permite visualizar, comprender y gestionar con mayor precisión el territorio, dotando al equipo local de una herramienta dinámica para leer el presente y proyectar el futuro del desarrollo urbano y rural del municipio. A continuación, en la Tabla 17, se detallan en forma sintética los principales componentes de la Capacitación 1.

Tabla 17. Síntesis de Capacitación 1

Fecha estimada	Sesión 1: Julio - Semana 5 Sesión 2: Agosto - Semana 3 (Visita 2)
Duración	2 horas por cada una de las dos sesiones
Destinatarios:	Personal técnico y profesional de las siguientes áreas del Poder Ejecutivo de Sierra Grande: • Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización • Secretaría de Servicios y Espacios Públicos • Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo • Coordinación de Tierra y Catastro
Objetivos propuestos:	• Introducir nociones básicas de SIG. • Capacitar en el uso inicial del software QGIS. • Aplicar herramientas SIG a la interpretación de la zonificación del POT-SG.
Contenidos previstos:	• Fundamentos del SIG y su utilidad en la gestión del territorio. • Exploración de QGIS: capas, simbología, atributos. • Lectura de la zonificación del POT. • Ejercicios prácticos con datos locales

**Resultados
esperados:**

- Adquisición de nociones básicas en el uso de QGIS.
- Mejor comprensión de los aspectos espaciales del POT.
- Detección de nuevas necesidades de formación técnica.

Fuente: elaboración propia.

El desarrollo completo de esta propuesta formativa en el [ANEXO F.I. PROGRAMA DE CAPACITACIÓN EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA](#).

8.1.4.2. Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial

En el caso de la segunda instancia de capacitación, el ajuste también incorporó la decisión de duplicar las sesiones, siendo un total de 2 (dos) los talleres de capacitación ejecutados en el marco de los Instrumentos de Gestión Territorial. La primera sesión se focalizó en posicionar el rol y la importancia de los Instrumentos de Gestión Territorial, además de introducir, identificar y analizar los principales instrumentos normativos, económico-financieros y de gestión aplicables al caso de Sierra Grande. La segunda sesión se concentró en profundizar sobre los Instrumentos de Gestión Territorial normativos (COT y CE) y en la reflexión sobre casos de aplicación y estrategias para su implementación en el contexto local.

Además de ampliar la carga horaria y los contenidos de la capacitación planificada originalmente, se decidió extender la invitación a nuevos destinatarios. Inicialmente, el taller de capacitación estaba destinado a funcionarios y técnicos del Ejecutivo Municipal. Con el objetivo de involucrar efectivamente al Poder Legislativo en proceso de implementación del POT-SG y, específicamente, en las instancias de tratamiento y aprobación de los anteproyectos de ordenanza de Código de Ordenamiento Territorial (COT) y Código de Edificación (CE), se decidió invitar a miembros del Concejo Municipal a participar de la sesión 1 de esta capacitación.

Las instancias de capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial apuntaron a explorar cómo estos instrumentos pueden ser aplicados de manera coherente y articulada en el contexto local, generando condiciones para una gobernanza territorial más justa, ordenada y sostenible. En combinación con las instancias de participación desarrolladas previamente en este informe, estos espacios formativos propusieron consolidar el POT-SG

como una política pública viva, activa y en construcción conjunta. A continuación, la Tabla 18 detalla en forma sintética los principales componentes de la Capacitación 2.

Tabla 18. Síntesis de Capacitación 2.

Fecha estimada	Sesión 1: Julio - Semana 4 Sesión 2: Agosto - Semana 3 (Visita 2)
Duración	180 min totales Sesión 1 (60 min - modalidad virtual): Introducción a los Instrumentos de Gestión Territorial. Sesión 2 (120 min - modalidad presencial): Implementación de los Instrumentos de Gestión Territorial.
Destinatarios	Funcionarios y técnicos del Poder Ejecutivo del Municipio de Sierra Grande con roles vinculados a normativas, planificación e instrumentación. Recomendando especialmente la participación de las siguientes áreas de gobierno: • Intendencia de Sierra Grande • Secretaría de Gobierno • Secretaría General y Hacienda • Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización • Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo Luego de la planificación inicial, se optó por invitar a referentes del Concejo Municipal de Sierra Grande.
Objetivos propuestos	• Comprender el rol y la importancia de los Instrumentos de Gestión Territorial en el desarrollo sostenible de la ciudad. • Identificar y analizar los principales instrumentos normativos, económico-financieros y de gestión aplicables al caso de Sierra Grande. • Reflexionar sobre casos de aplicación y estrategias para su implementación en el contexto local.
Contenidos previstos	• Introducción a Instrumentos de Gestión Territorial: primeras definiciones. • Clasificación y conceptualización según tipologías de instrumentos: normativos, económicos-financieros, y de gestión (incluye instrumentos de participación y gestión del patrimonio). • Casos de aplicación de Instrumentos de Gestión de Suelo:

	Contribución por Mejoras, Banco de Tierras, Fondo de Desarrollo Urbano. Factores a considerar en el proceso de implementación. Priorización de tiempos y recursos, áreas involucradas.
Resultados esperados	Al finalizar la capacitación, los participantes fueron capaces de: - Comprender el marco legal-instrumental-territorial del POT de Sierra Grande. - Interpretar adecuadamente los alcances de los Instrumentos de Gestión Territorial. - Identificar y priorizar los Instrumentos de Gestión Territorial de carácter normativo, económico-financiero y de gestión aplicables al contexto de Sierra Grande. - Prever la correcta coordinación entre áreas municipales y el diálogo interinstitucional para la implementación del POT.

Fuente: elaboración propia.

Esta propuesta formativa cuyo desarrollo completo se encuentra en el [ANEXO F. PROGRAMA DE CAPACITACIÓN EN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL](#), surgió a partir de un proceso de co-construcción con el equipo de gobierno local, que expresó de forma explícita la necesidad de fortalecer capacidades en esta materia. El programa respondió a esa demanda institucional y apuntó a consolidar una gestión urbana más estratégica, integrada y autónoma, en línea con los principios y objetivos del POT-SG.

8.2. CONVOCATORIA

El proceso de convocatoria y difusión a los 4 (cuatro) Talleres de Capacitación fue liderado por el equipo consultor y trabajado en conjunto con la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización y la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico.

La estrategia acordada fue canalizar las invitaciones por correo electrónico y mensajería de WhatsApp, segmentando por grupos de destinatarios según los objetivos de cada instancia de capacitación. En lo que concierne a las Sesiones 1 y 2 de la Capacitación 1 en Sistemas de Información Geográfica, la convocatoria estuvo dirigida a las siguientes áreas del Ejecutivo Municipal: Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, Secretaría de Servicios y Espacios Públicos, Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo, y Coordinación de Tierra y Catastro. Como se

adelantó anteriormente, en lo que respecta a la Sesión 1 de la Capacitación 2 en Instrumentos de Gestión Territorial, la convocatoria estuvo dirigida a el Concejo Municipal y al Gabinete Municipal, incluidas las siguientes áreas: Intendencia de Sierra Grande, Secretaría de Gobierno, Secretaría General y Hacienda, Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, y Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo. Para la Sesión 2 de la Capacitación 2, la convocatoria se restringió a las áreas involucradas directamente en la ejecución del COT y CE, como son la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, la Secretaría de Servicios y Espacios Públicos, y la Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo.

A continuación, se ejemplifican algunos de los recursos utilizados para apoyar la convocatoria. En primer lugar, la Figura 53 introduce un modelo de correo electrónico utilizado para invitar a los Talleres de Capacitación. En este caso, el mail corresponde a la Sesión 1 de la Capacitación 2 en Instrumentos de Gestión Territorial. Este último fue enviado a los destinatarios introducidos previamente, bajo el título *“POT Sierra Grande. Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial”*. En segundo lugar, las Figuras 54 y 55 ejemplifican los flyers utilizados para apoyar la convocatoria vía WhatsApp, en particular, las imágenes presentadas corresponden a la Sesión 1 de la Capacitación 1 en Sistemas de Información Geográfica y a la Sesión 1 de la Capacitación 2 en Instrumentos de Gestión Territorial, respectivamente.

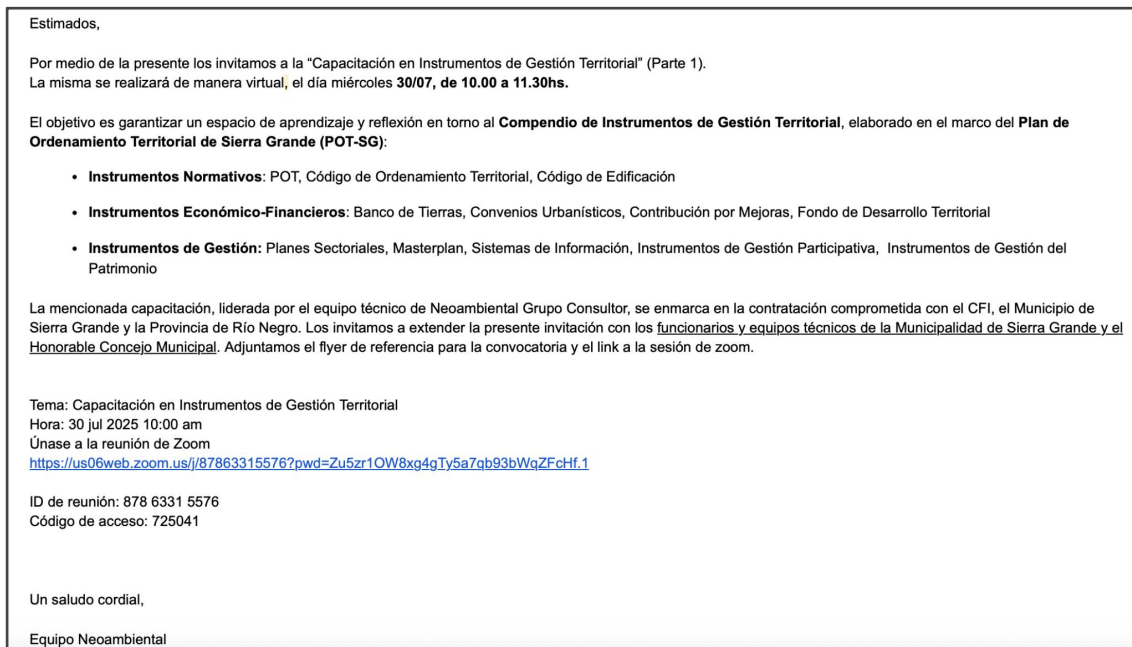


Figura 53. Modelo de mail utilizado para apoyar la convocatoria a la Sesión 1 de la Capacitación 2.

Fuente: producción propia.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SIERRA GRANDE

CAPACITACIÓN

Sistemas de Información Geográfica (Parte 1)

- Contenido teórico + ejercicios prácticos
- Basado en el POT y sus capas georreferenciadas

Miércoles 13 de agosto
10:00 a 11:30 hs

Modalidad Virtual
Plataforma Zoom

Figura 54. Flyer utilizado para apoyar la convocatoria vía WhatsApp a la Sesión 1 de la Capacitación 1.

Fuente: producción propia.



Figura 55. Flyer utilizado para apoyar la convocatoria vía WhatsApp a la Sesión 1 de la Capacitación 2.

Fuente: producción propia.

8.3. RESULTADOS

La Capacitación 2 en Instrumentos de Gestión Territorial se reveló como un componente esencial para fortalecer las capacidades del municipio en el camino hacia un desarrollo sostenible. La experiencia permitió reafirmar que el ordenamiento del territorio no puede ser concebido únicamente como una cuestión urbanística, sino que constituye un proceso integral y estratégico que

requiere una batería de herramientas articuladas. La ausencia de estos instrumentos conduce, invariablemente, a dinámicas de crecimiento desordenado, déficits en infraestructura básica y una distribución inequitativa de los beneficios y las cargas del desarrollo urbano. En contraposición, la implementación de mecanismos financieros y de gestión del suelo ofrece al municipio la posibilidad de regular de manera más justa el crecimiento, generar recursos propios y financiar obras y servicios públicos, reduciendo su dependencia de transferencias externas y consolidando una mayor autonomía en la gestión.

La incorporación de estos conceptos por parte de la administración local sentó las bases para un gobierno municipal más proactivo, capaz de orientar el desarrollo urbano en función de prioridades colectivas y no exclusivamente de intereses individuales y/o privados. La mencionada capacitación posicionó la idea de que existen herramientas como los Bancos de Tierra, los Convenios Urbanísticos, y el Fondo de Desarrollo Territorial, entre otras, que constituyen mecanismos estratégicos para canalizar la expansión hacia zonas definidas, al mismo tiempo que capturan parte del valor generado para destinarlo al bien común. De este modo, el crecimiento urbano deja de ser un proceso espontáneo o guiado por el mercado, para transformarse en una política pública que ordena y redistribuye beneficios.

En términos de aprendizajes, la capacitación permitió destacar varios aspectos centrales. En primer lugar, se comprendió que los Instrumentos de Gestión Territorial no operan de manera aislada, sino que requieren de complementariedad. La generación de plusvalías urbanas, por ejemplo, se vincula directamente con cambios en las normativas de uso del suelo, mientras que el Banco de Tierra resulta imprescindible para ordenar la tierra fiscal y garantizar reservas de suelo destinadas a vivienda social o espacios públicos. Su aplicación conjunta y coordinada asegura mayor eficacia y coherencia en la gestión.

Otro aprendizaje clave fue la importancia del marco legal y político que sustenta la implementación de estos instrumentos. Se identificó la necesidad de revisar y adecuar el marco normativo municipal mediante ordenanzas, códigos urbanísticos y herramientas jurídicas que otorguen a la municipalidad la facultad de aplicarlos de manera efectiva.

Finalmente, se destacó que la gestión de estos instrumentos sólo adquiere sentido en el marco de una planificación estratégica de largo plazo. El Plan de Ordenamiento Territorial constituye el horizonte de ciudad deseada, mientras que los instrumentos financieros y de gestión del suelo operan como las herramientas concretas que hacen viable esa visión. Sin un rumbo claro, su

aplicación corre el riesgo de ser ineficiente o incluso contraproducente.

Por otro lado, la capacitación para la aprobación de proyectos constructivos permitió visibilizar que los procedimientos administrativos claros y transparentes operan como filtros reguladores, asegurando la adecuación de cada proyecto a la normativa vigente y a la visión estratégica de desarrollo. El aprendizaje común es que tanto las herramientas de planificación como los procesos administrativos no deben concebirse como trabas burocráticas, sino como instrumentos estratégicos que aportan orden, transparencia y confianza. La claridad en su aplicación permite mejorar la gobernanza, asegurar la coherencia normativa, dar trazabilidad a los expedientes y, en última instancia, consolidar un modelo de ciudad sostenible y equitativo. En este sentido, contar con un marco de instrumentos bien diseñados y procedimientos administrativos eficaces constituye la base para que la gestión municipal se posicione de manera proactiva frente al desarrollo urbano, garantizando que las inversiones privadas se alineen con el interés público y contribuyan al bienestar colectivo.

Mientras que, las capacitaciones en el uso de Sistemas de Información Geográfica realizadas en el Municipio de Sierra Grande, identificaron una serie de conclusiones y aprendizajes que resultan estratégicos para el fortalecimiento de la gestión local. La experiencia permitió demostrar el potencial transformador que los SIG poseen en el ámbito municipal, en tanto posibilitan un cambio sustancial en la forma de abordar la toma de decisiones: de un enfoque meramente reactivo se puede avanzar hacia una gestión proactiva, planificada y respaldada en evidencia. Más allá de su dimensión técnica, los SIG se consolidan como una plataforma estratégica para la eficiencia administrativa, la transparencia institucional y la planificación integral del desarrollo urbano.

La incorporación de esta tecnología habilita la visualización integrada de la información municipal y contribuye a superar la fragmentación existente entre diferentes áreas de gestión, como Obras Públicas, Catastro y Minería provincial. La generación de insumos georreferenciados, particularmente los facilitados por la consultoría, puso de manifiesto la necesidad de contar con un repositorio centralizado, confiable y de acceso transversal que opere como fuente única de referencia para todas las dependencias municipales.

En cuanto a los aprendizajes derivados de la capacitación, se destaca, en primer lugar, la importancia de identificar de manera precisa las necesidades operativas de cada secretaría antes de implementar un SIG. Esta etapa resulta crucial para orientar la aplicación de la tecnología hacia usos concretos y asegurar su apropiación institucional. Así, mientras la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización podría emplear el sistema para el

monitoreo y mantenimiento de la red vial, la Coordinación de Tierra y Catastro encontraría un instrumento clave para optimizar la administración tributaria.

Otro aspecto central corresponde a la modalidad de capacitación, que debe entenderse como un proceso gradual, continuo y escalonado. Se evidenció que la sostenibilidad del proyecto requiere tanto del compromiso de los usuarios finales —que son quienes interactúan cotidianamente con la herramienta— como del respaldo de la alta dirección municipal, generando una sinergia entre los niveles operativos y estratégicos.

Asimismo, la formación resaltó el valor de la conectividad y el uso de geoservicios, tales como WMS o WFS, que permiten al municipio interactuar con fuentes de datos externas de organismos nacionales o provinciales. Esta práctica no solo enriquece la base de información propia, sino que evita duplicación de esfuerzos, favorece la interoperabilidad y fortalece la integración con sistemas de mayor escala.

Finalmente, el aprendizaje más significativo radica en comprender que el dato georreferenciado constituye un activo estratégico. Su adecuada recolección, estandarización y mantenimiento resultan condiciones indispensables para garantizar la solidez del sistema y su potencial de aplicación en futuros desarrollos y análisis. La calidad de los datos se erige, en este sentido, como el pilar fundamental sobre el cual se construyen todas las posibilidades que ofrece la tecnología SIG.

8.3.1. Capacitación 1

8.3.1.1. Sesión 1. Sistemas de Información Geográfica con QGIS *aplicado a la zonificación del POT-SG*

La primera instancia de la capacitación se desarrolló en modalidad virtual sincrónica y tuvo como propósito introducir los conceptos básicos de los Sistemas de Información Geográfica (SIG) y su aplicación al POT de Sierra Grande. Se trabajó sobre los fundamentos de la información geográfica (Figura 56), los sistemas de coordenadas más pertinentes para la localidad (Figura 57), el software QGIS y la organización de datos vectoriales y ráster (Figura 58), siempre en contexto de la importancia del manejo de datos georreferenciados y el análisis espacial en el ámbito del ordenamiento territorial (Figura 59).

1. INTRODUCCIÓN



¿Qué es un SIG?

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG) son tecnologías que permiten **capturar, almacenar, manipular, analizar y visualizar datos geográficos** para apoyar la toma de decisiones territoriales (Longley et al., 2015).

Se compone de cinco elementos clave: **datos geográficos, software, hardware, métodos y usuarios.**



- HARDWARE**
 - Equipos
 - Periféricos
 - Redes
 - Senillares
 - Impresión
- SOFTWARE**
 - SIG de escritorio
 - Bases de datos
 - Sistema Operativo
 - Otros
- USUARIOS**
 - Usuario final
 - Administradores
 - Técnicos
 - Coordinadores
 - Gestores
- DATOS**
 - Datos Vectoriales
 - Datos ráster
 - Tobias
- SOC**
 - Guías
 - Procedimientos
 - Especificaciones
 - Metadatos

neoambiental
GRUPO AMBIENTAL

Figura 56. Diapositiva de la presentación que explica los fundamentos de los sistemas de información geográfica. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.
Fuente: producción propia.

1. INTRODUCCIÓN



B. Sistemas de coordenadas

Un **sistema de coordenadas o sistema de referencia espacial** es necesario para ubicar y representar los datos geográficos en un espacio tridimensional.

Los sistemas de coordenadas más utilizados son el sistema de **coordenadas geográficas o esféricas**, que utiliza latitud y longitud, y el sistema de **coordenadas planas o cartesianas**, que utiliza coordenadas X e Y.

Para el POT-SG utilizamos la proyección cartesiana oficial POSGAR 2007 / faja 3 (EPSG:5347), adoptada por el Instituto Geográfico Nacional de Argentina, que garantiza precisión en mediciones y visualización.



neoambiental
GRUPO AMBIENTAL

Figura 57. Diapositiva de la presentación que explica los sistemas de referencia espacial. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.
Fuente: producción propia.



1. INTRODUCCIÓN

Estructuras de almacenamiento de datos

MODELO RASTER

El modelo raster consta de una matriz de celdas (o píxeles) organizadas en filas y columnas (o una cuadrícula) en la que cada celda contiene un valor que representa información, como la temperatura, por ejemplo.

Contienen información continua como imágenes satelitales o modelos de elevación y está representada por **píxeles**. Las fotografías aéreas digitales o las imágenes de satelitales son ejemplos de este tipo de modelo.

Figura 58. Momento de la presentación sobre las estructuras de datos espaciales en QGIS.
Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.
Fuente: producción propia.



1. INTRODUCCIÓN

Aplicaciones en ordenamiento territorial

En el contexto de la planificación urbana, los SIG facilitan el análisis de **conflictos de uso del suelo**, identificación de **zonas críticas**, **evaluación de servicios e infraestructura**, entre otros.

En el caso de Sierra Grande, el uso de SIG es clave para aplicar y monitorear la zonificación definida en el POT.

Figura 59. Momento de la presentación sobre las aplicaciones de los SIG en el ordenamiento territorial. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.
Fuente: producción propia.

A partir de ello, se realizó la carga y visualización de capas del POT — límites del ejido, zonificación, red vial, cursos de agua, áreas protegidas— y se exploró la aplicación de simbología temática y consultas por atributos (Figura 60). Esta sesión permitió que los equipos técnicos municipales comprendan los elementos esenciales de un SIG y adquieran nociones prácticas sobre cómo utilizar QGIS para analizar y representar la zonificación definida en el POT, dotándolos de herramientas para interpretar la información territorial y apoyar la toma de decisiones de gestión (Figura 61). La presentación completa con el detalle de los contenidos trabajados en esta instancia se encuentran en el [ANEXO F. INSTANCIAS DE CAPACITACIÓN.](#)

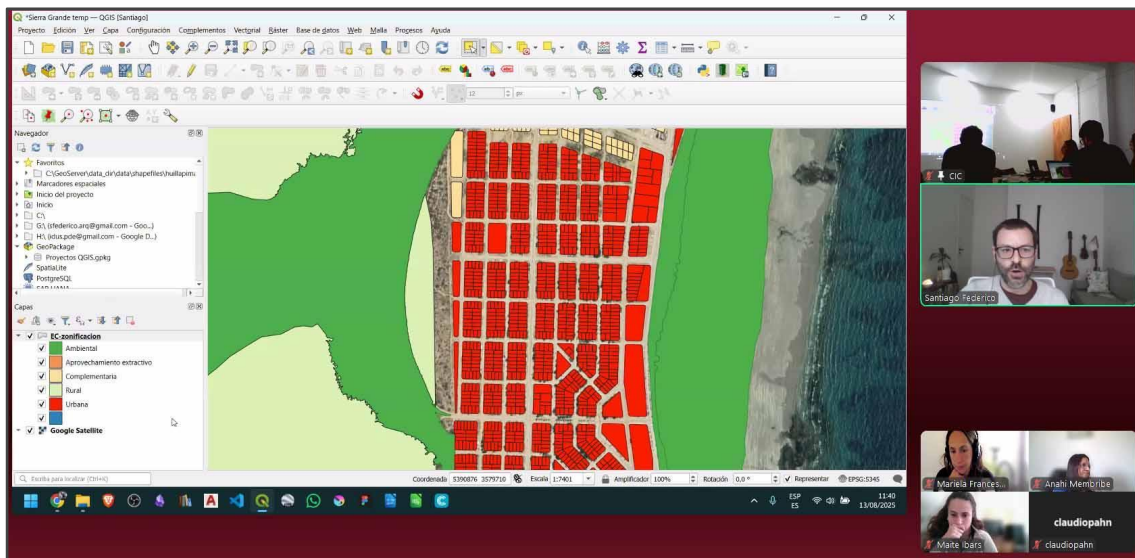


Figura 60. Momento de la presentación sobre las aplicaciones de los SIG en el ordenamiento territorial. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Fuente: producción propia.

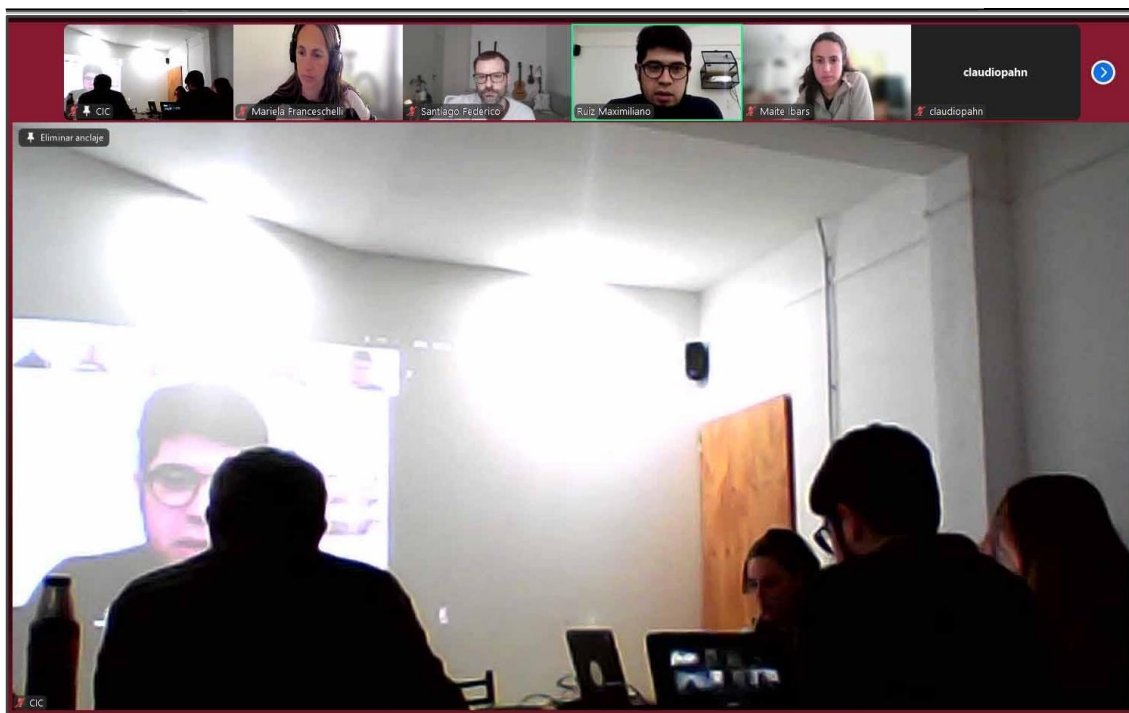


Figura 61. Momento de la capacitación en qué referentes municipales despejan dudas acerca de los contenidos. Sesión 1 - Capacitación 1. 13.08.25.

Fuente: producción propia.

Se detalla a continuación en la Tabla 19, el listado de participantes de la sesión 1.

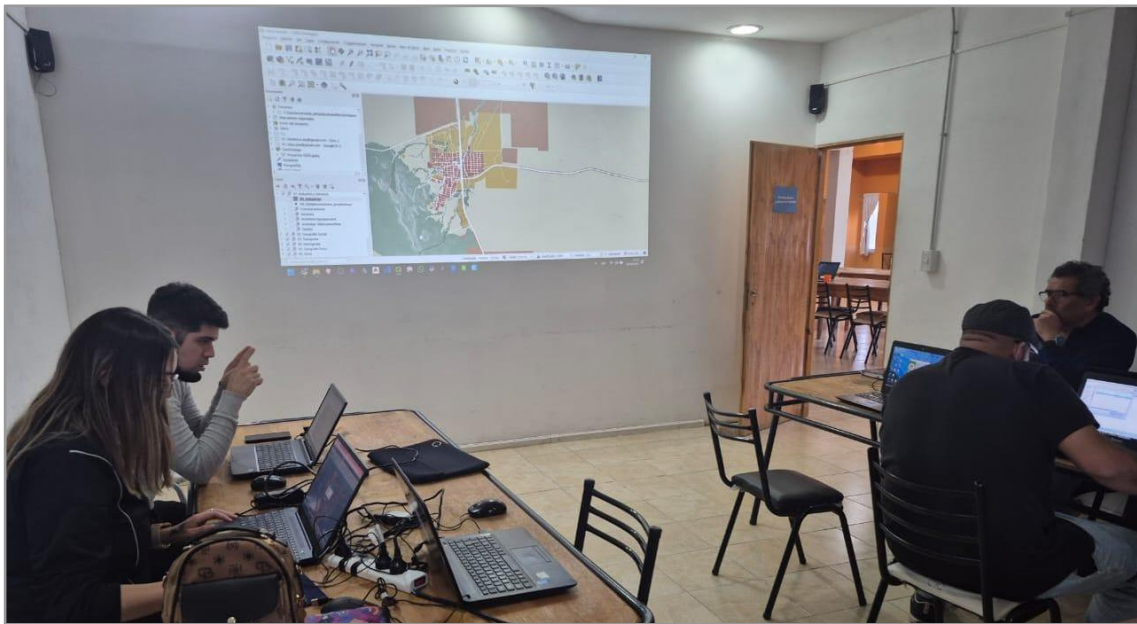
Tabla 19. Asistencia a Capacitación 1 - Sesión 1

Participantes capacitación SIG - Sesión 1. Fecha 13/08/2025		
N°	Nombre y apellido	Área
1	Maximiliano Ruiz	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
2	Matías Cárcamo	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
3	Florencia Ardiles	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
4	Maira García	Coordinación de Tierra y Catastro
5	Marcelo Pereyra	Secretaría de Servicios y Espacios Públicos
6	Luciano Morales	Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo

Fuente: elaboración propia.

8.3.1.2. Sesión 2.

La segunda instancia se desarrolló en modalidad presencial el día martes 20 de agosto (Figura 62), consolidando los contenidos vistos de la sesión virtual previa mediante ejercicios prácticos aplicados a casos reales del municipio. Se trabajó sobre la edición de capas, la aplicación de herramientas de geoprocetamiento (intersección, recorte, unión espacial), el cálculo de superficies por tipo de uso del suelo y la conexión a geoservicios oficiales. Asimismo, se realizó un caso práctico de análisis de inconsistencias normativas en un sector urbano de Sierra Grande, simulando propuestas de ajuste a la zonificación y exportando los resultados en formato vectorial y cartográfico.



*Figura 62. Participantes de la sesión 2 de la Capacitación 1: SIG.
Fuente: producción propia.*

Se detalla a continuación en la Tabla 20, el listado de participantes de la sesión 2.

Tabla 20. Asistencia a Capacitación 1 - Sesión 2

Participantes capacitación SIG - Sesión 2. Fecha 20/08/2025		
N°	Nombre y apellido	Área
1	Maximiliano Ruiz	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
2	Moirá García	Coordinación de Tierra y Catastro
3	Marcelo Pereyra	Secretaría de Servicios y Espacios Públicos

Participantes capacitación SIG - Sesión 2. Fecha 20/08/2025

4	Luciano Morales	Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo
---	-----------------	--

Fuente: elaboración propia.

En esta segunda sesión de la capacitación en Sistemas de Información Geográfica (SIG) se abordaron situaciones problemáticas que reflejan de manera muy cercana los desafíos reales que enfrentan los equipos municipales en la gestión territorial de Sierra Grande. El eje estuvo puesto en aprender a editar y analizar la zonificación definida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), con el objetivo de reconocer inconsistencias, resolver conflictos normativos y generar propuestas de ajuste fundamentadas en evidencia espacial.

Durante la jornada se trabajó con diferentes herramientas de QGIS que permitieron a los referentes municipales ejercitar la **edición de capas vectoriales** (Figura 63), desde operaciones básicas como mover nodos, dividir polígonos o fusionar zonas, hasta acciones más complejas como la creación de nuevas entidades. Estas prácticas resultan útiles, por ejemplo, para actualizar los límites de un área urbana en expansión o unificar sectores residenciales con las mismas características normativas, facilitando así la claridad en la gestión y en la visualización de la información.


4. EDICIÓN Y ANÁLISIS



Ejercicio 1: Fusión de polígonos de zonas urbanas

Objetivo: Agrupar dos polígonos contiguos del mismo tipo de uso del suelo para generar una nueva zona unificada.

Pasos en QGIS

1. Activar el modo edición sobre la capa de zonificación.
2. Seleccionar dos polígonos contiguos con el mismo atributo (uso_suelo = "Residencial").
3. Utilizar la herramienta "Combinar entidades seleccionadas".
4. Guardar los cambios.

Aplicación en Sierra Grande: Unificar manzanas residenciales que tienen el mismo reglamento urbano para simplificar análisis y visualización.



Figura 63. Ejercicio de edición de capas vectoriales. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.
Fuente: producción propia.

Otro de los problemas planteados fue la **identificación de áreas de riesgo dentro del ejido urbano** (Figura 64). A través del uso de la herramienta de recorte, los participantes pudieron delimitar sectores afectados por restricciones hídricas o ambientales, lo que les permite anticipar conflictos y aplicar regulaciones específicas del Código de Edificación. Del mismo modo, se practicó el **cálculo de superficies por tipo de uso del suelo** (Figura 65), lo cual es fundamental para planificar de manera estratégica cuántas hectáreas se destinan al turismo, a la industria o a zonas residenciales, ofreciendo un insumo clave para la toma de decisiones y la proyección del crecimiento urbano.

4. EDICIÓN Y ANÁLISIS

Ejercicio 2: Recorte de zonas de riesgo dentro de la zona urbana

Objetivo: Delimitar áreas de riesgo hídrico o ambiental dentro del área urbana mediante el uso de la herramienta de recorte.

Pasos en QGIS:

1. Cargar la capa de zonificación y la capa de áreas de riesgo (por ejemplo, proximidad a cauces).
2. Usar la herramienta "Recorte": como capa base, elegir la zonificación; como capa recortadora, las zonas de riesgo.
3. Se generará una nueva capa con las partes de las zonas urbanas afectadas por restricciones.

Aplicación en Sierra Grande: Identificar sectores urbanos que deben ser regulados por restricciones del Código de Edificación (como distancias mínimas a cursos de agua).

Figura 64. Ejercicio de identificación de sectores con riesgos ambientales. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.

Fuente: producción propia.



4. EDICIÓN Y ANÁLISIS



Ejercicio 3: Cálculo de superficie por tipo de uso

Objetivo: Calcular automáticamente la superficie total (en hectáreas) destinada a cada categoría de uso del suelo en la zonificación.

Pasos en QGIS:

1. Agregar un nuevo campo en la tabla de atributos: "superficie_ha" (tipo decimal).
2. Utilizar la calculadora de campos con la expresión:
$$\$area / 10000$$
3. Luego, usar "Estadísticas de campo" o "Resumen por categorías" para sumar la superficie por tipo de uso.

Aplicación en Sierra Grande: Saber cuántas hectáreas están destinadas a zona turística, industrial o residencial para planificación estratégica.



Figura 65. Ejercicio de cálculo de superficies. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.
Fuente: producción propia.

Además, se incorporó la **conexión a geoservicios oficiales** (Figura66), como los proporcionados por el Instituto Geográfico Nacional y la IDE de Río Negro, que permiten acceder a capas base actualizadas (curvas de nivel, ortofotos, límites políticos, entre otros). Este recurso garantiza que los análisis municipales se apoyen en información confiable y oficial, reduciendo errores y fortaleciendo la validación de la cartografía local.



4. EDICIÓN Y ANÁLISIS



Ejercicio 4: Conexión a geoservidores oficiales (WMS/WMTS)

Objetivo: Acceder a capas base y mapas oficiales en línea desde geoservicios nacionales o provinciales.

Pasos en QGIS:

1. Ir a "Capa" > "Añadir capa" > "WMS/WMTS".
2. Crear una nueva conexión e ingresar un enlace oficial, por ejemplo:
IGN Argentina: <https://wms.ign.gob.ar/geoserver/ows>
IDE Río Negro: <https://ide.rionegro.gov.ar/geoserver/ows>
3. Cargar capas como ortofotos, curvas de nivel, límites políticos, etc.

Aplicación en Sierra Grande: Utilizar capas oficiales de referencia para análisis, comparación o verificación de datos locales.



Figura 66. Ejercicio de cálculo de superficies. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.
Fuente: producción propia.

El momento central de la sesión fue el **caso práctico aplicado al sector sur del casco urbano de Sierra Grande** (Figura 67), próximo al área de expansión y a Playas Doradas. Allí se trabajó sobre inconsistencias reales de la zonificación: superposiciones con áreas protegidas, usos del suelo no conformes y vacíos normativos frente a necesidades de infraestructura turística. A partir de esta situación, los participantes realizaron simulaciones de ajuste, subdividiendo polígonos, cambiando clasificaciones de zona y calculando superficies afectadas, para finalmente generar un mapa en PDF que sintetice la propuesta de modificación.


5. CASO PRÁCTICO



Ejercicio práctico guiado – Conflictos de zonificación y propuesta de ajuste

Contexto local: Sector sur del casco urbano de Sierra Grande, próximo al área de expansión y en cercanía a Playas Doradas. Se observan superposiciones normativas e inconsistencias entre la zonificación y las necesidades de infraestructura turística.

1. Presentar el mapa de zonificación del POT de Sierra Grande y ubicar un sector urbano real.
2. A partir de este sector, identificar inconsistencias como usos del suelo no conformes, superposición con áreas protegidas o vacíos normativos.
3. Simular una propuesta de ajuste: subdivisión o fusión de polígonos, cambio de clasificación de zona, cálculo de superficie impactada.
4. Finalmente, exportar el resultado en formato vectorial y PDF para ser evaluado por el equipo municipal.



Figura 67. Ejercicio de cálculo de superficies. Capacitación 1: SIG. Sesión 2.
Fuente: producción propia.

Este conjunto de problemas y ejercicios tiene un sentido práctico fundamental: los referentes municipales no solo aprendieron a manejar herramientas técnicas de QGIS, sino que también adquirieron criterios para aplicar esos conocimientos en su propio territorio. En otras palabras, pasaron de observar los conflictos de uso del suelo como una dificultad a contar con una metodología para analizarlos, corregirlos y respaldar las decisiones de planificación con información geográfica clara.

De esta forma, la sesión fortaleció la capacidad de los equipos locales para mejorar la toma de decisiones, anticipar riesgos y comunicar de manera efectiva sus propuestas de ordenamiento. La presentación completa con el detalle de los contenidos trabajados en esta instancia se encuentran en el

ANEXO F. INSTANCIAS DE CAPACITACIÓN.

A modo de cierre, es posible afirmar que esta sesión permitió a los participantes experimentar con datos concretos del POT, ejercitar la resolución de problemas territoriales y comprender cómo aplicar QGIS en la gestión diaria del municipio. En definitiva, el aprendizaje logrado no se limita al manejo de software, sino que se traduce en una mayor autonomía técnica e institucional para enfrentar los desafíos de la gestión urbana de Sierra Grande y de sus áreas de influencia. De esta manera, se fortalece la capacidad local para monitorear, ajustar y actualizar los instrumentos normativos, asegurando que el POT pueda sostenerse como herramienta dinámica y operativa en el tiempo.

8.3.2. Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial

8.3.2.1. Sesión 1. Instrumentos de Gestión Territorial: Introducción

La primera sesión se realizó en modalidad virtual sincrónica el día 30 de julio y tuvo como objetivo introducir a los funcionarios y técnicos municipales en el concepto y la relevancia de los Instrumentos de Gestión Territorial en el marco del POT de Sierra Grande. Se trabajó sobre su definición, clasificación y principales tipologías —normativos, económico-financieros y de gestión—, destacando cómo cada uno contribuye a ordenar el uso del suelo, guiar el crecimiento urbano y promover la sostenibilidad ambiental y social (Figura 68).

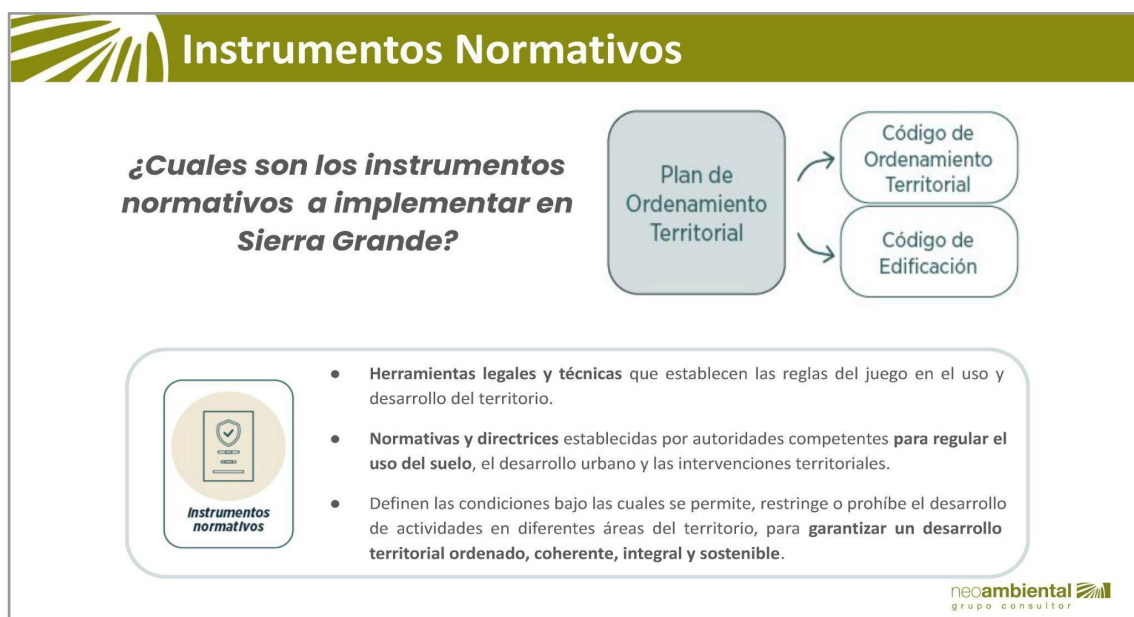
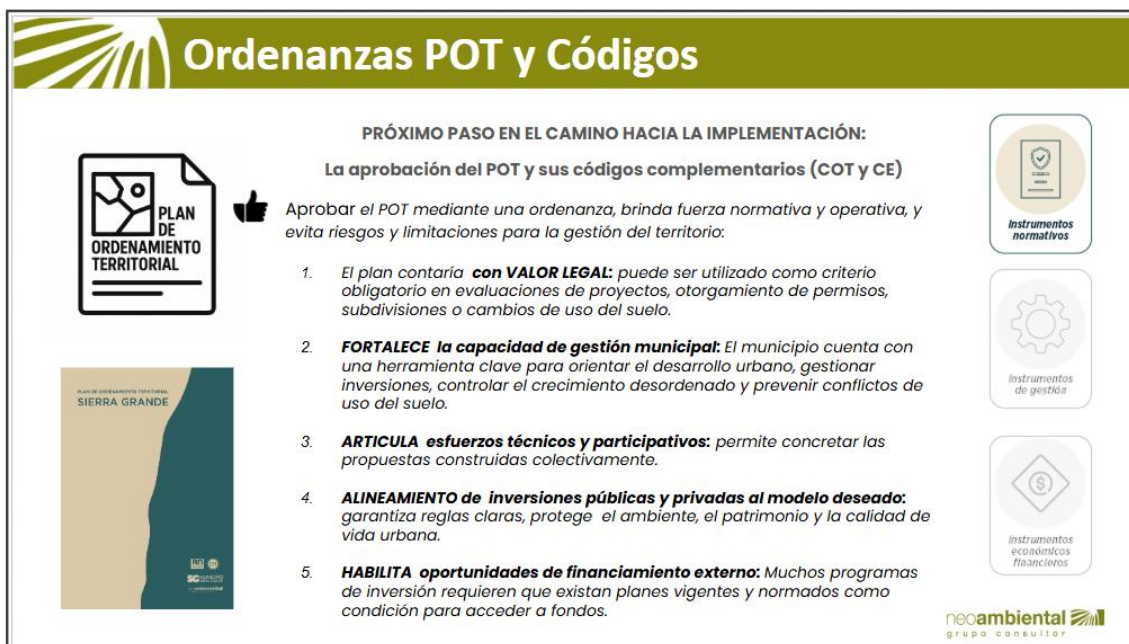


Figura 68. Diapositiva de la presentación que explica los instrumentos que fueron elaborados y requieren su aprobación. Sesión 1 - Capacitación 2.

Fuente: producción propia.



Ordenanzas POT y Códigos

PRÓXIMO PASO EN EL CAMINO HACIA LA IMPLEMENTACIÓN:

La aprobación del POT y sus códigos complementarios (COT y CE)

Aprobar el POT mediante una ordenanza, brinda fuerza normativa y operativa, y evita riesgos y limitaciones para la gestión del territorio:

1. El plan contará **con VALOR LEGAL**: puede ser utilizado como criterio obligatorio en evaluaciones de proyectos, otorgamiento de permisos, subdivisiones o cambios de uso del suelo.
2. **FORTALECE la capacidad de gestión municipal**: El municipio cuenta con una herramienta clave para orientar el desarrollo urbano, gestionar inversiones, controlar el crecimiento desordenado y prevenir conflictos de uso del suelo.
3. **ARTICULA esfuerzos técnicos y participativos**: permite concretar las propuestas construidas colectivamente.
4. **ALINEAMIENTO de inversiones públicas y privadas al modelo deseado**: garantiza reglas claras, protege el ambiente, el patrimonio y la calidad de vida urbana.
5. **HABILITA oportunidades de financiamiento externo**: Muchos programas de inversión requieren que existan planes vigentes y normados como condición para acceder a fondos.

Instrumentos normativos

Instrumentos de gestión

Instrumentos económicos financieros

neoambiental
GRUPO CONSULTOR

Figura 69. Diapositiva de la presentación que explica los siguientes pasos. Sesión 1 - Capacitación 2.

Fuente: producción propia.

Asimismo, se analizaron los antecedentes normativos locales y se presentaron las innovaciones que trae el POT-SG a través del nuevo Código de Ordenamiento Territorial y el Código de Edificación, resaltando el rol del Concejo Deliberante en su aprobación y aplicación (Figura 69). Además, se presentaron instrumentos complementarios —como Convenios Urbanísticos, Contribución por Mejoras o Banco de Tierras—, poniendo énfasis en su potencial para generar recursos propios al municipio y facilitar la ejecución de proyectos estratégicos (Figura 70, 71 y 72).



Instrumentos Económico-Financieros

“Instrumentos base suelo”

Fuertemente vinculados a **instrumentos de gestión del suelo**, enfocados en el uso, regulación y tributación del recurso clave en el desarrollo territorial. Tienen el objetivo de **optimizar el uso del suelo urbano y rural** para maximizar su valor y equidad en pos de favorecer el crecimiento ordenado, equilibrado y sostenible de la localidad.

Instrumentos económicos financieros

- Fondo de Desarrollo Territorial
- Contribución por mejoras
- Banco de tierras
- Convenios urbanísticos

Figura 70. Momento de la sesión donde se introducen los Instrumentos Económico-Financieros. Sesión 1 - Capacitación 2. Fuente: producción propia.



Fondo de Desarrollo Territorial

¿Para qué?

- Instrumento fiscal y de gestión urbanística que se crea con el objetivo de **financiar inversiones y proyectos estratégicos** destinados al desarrollo territorial local.
- Su utilización se asigna estrictamente en concepto de **inversión para la producción de bienes públicos**, como el desarrollo de obras de infraestructura, equipamiento, vivienda, y espacio público.

¿Cómo se operativiza?

- Se constituye a partir de la creación de una **cuenta de capital específica**, sustentada por los aportes generados por los instrumentos urbanísticos y económico-financieros que la localidad decida adoptar: *convenios urbanísticos, contribución por mejoras, donaciones, multas, gravámenes para inmuebles en desuso, reajuste de parcelas, compensación de deudas, entre otros.*
- Opera por **aportes públicos y privados**, en forma de inmuebles y contribuciones.

Figura 71. Momento de la sesión donde se introduce el instrumento de Contribución por Mejoras. Sesión 1 - Capacitación 2. Fuente: producción propia.

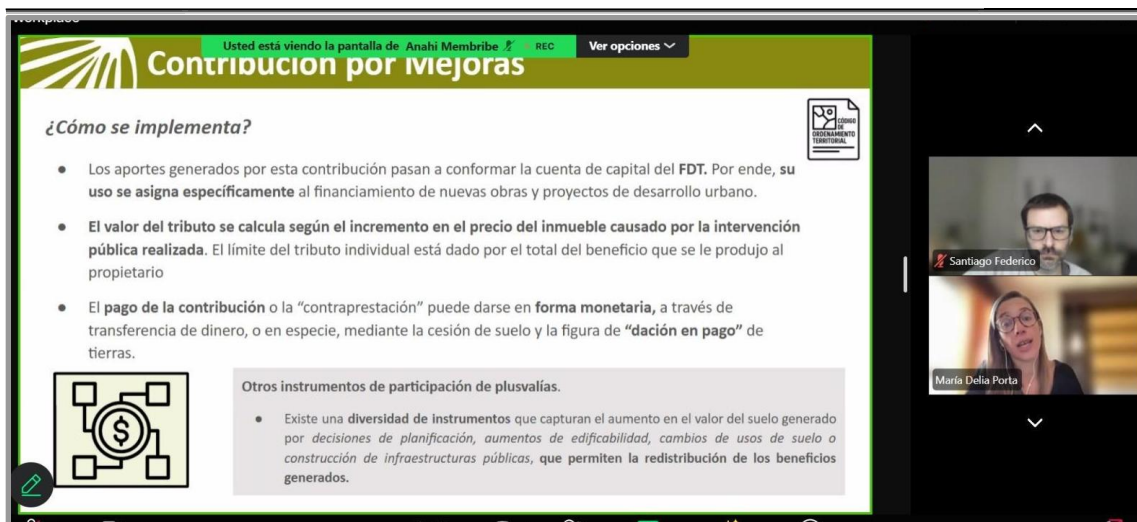


Figura 72. Momento de la sesión donde se introduce el instrumento de Contribución por Mejoras. Sesión 1 - Capacitación 2.
Fuente: producción propia.

Esta sesión contó con una amplia participación de 15 (quince) personas (Figura 73), sirvió como base conceptual y estratégica para que los equipos municipales, tanto del ejecutivo como del legislativo, comprendan el valor de los Instrumentos de Gestión Territorial, reconozcan su necesidad en el actual escenario de transformaciones productivas y se apropien de ellos como herramientas de planificación y gestión.

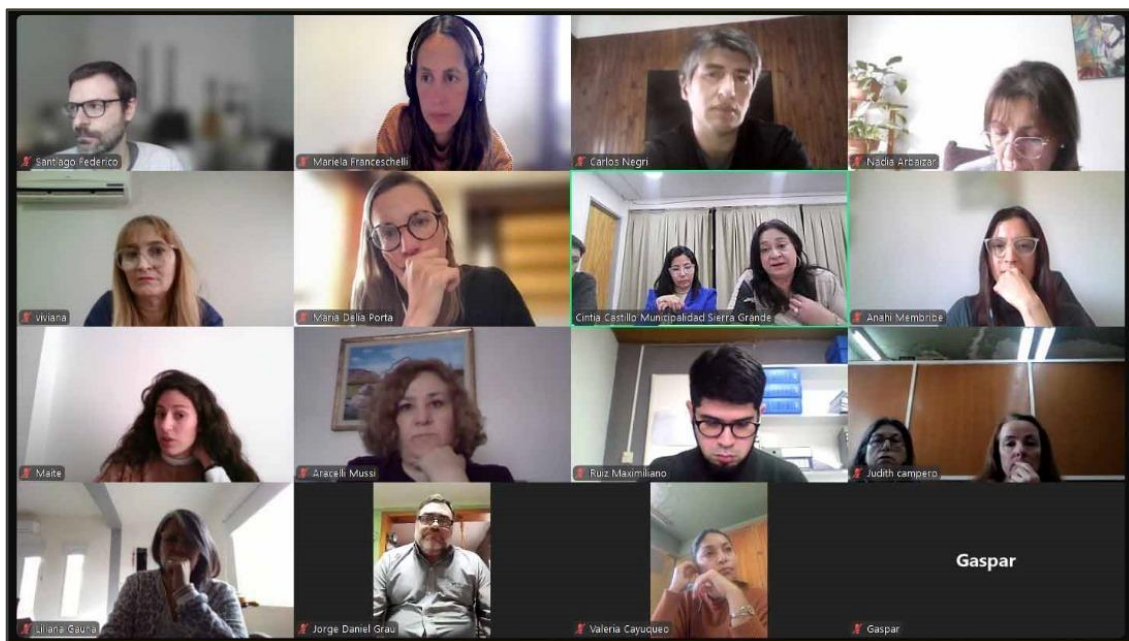


Figura 73. Participantes de la Sesión 1 de la Capacitación 2: Instrumentos de Gestión Territorial.
Fuente: producción propia.

Se detalla a continuación en la Tabla 21, el listado de participantes de la sesión 1.

Tabla 21. Asistencia a Capacitación 2 - Sesión 1

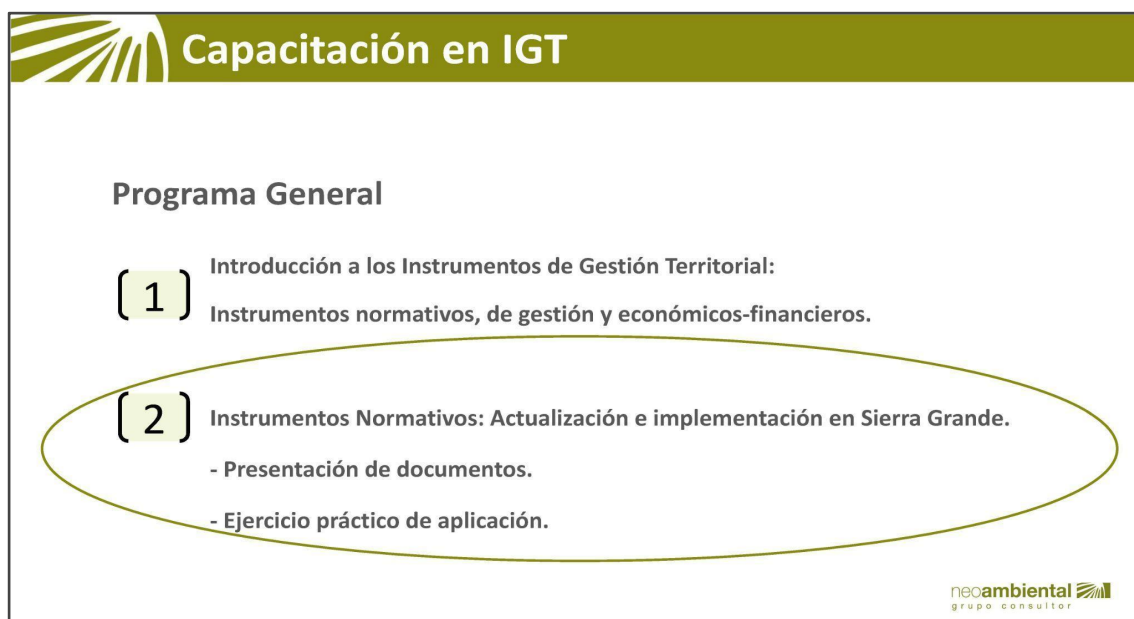
<i>Participantes Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial - Sesión 1. Fecha 30/07/2025</i>		
N°	Nombre y apellido	Área
1	Roxana Fernández	Intendencia de Sierra Grande
2	Cintia Castillo	Secretaría Gobierno
3	Nazareno Sepúlveda	Secretaría General y Hacienda
4	Gaspar Sigüero	Secretaría Planificación, Innovación y Desarrollo
5	Maximiliano Ruiz	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
6	Marcelo Pereyra	Secretaría de Servicios y Espacios Públicos
7	Viviana Ferroni	Secretaría Privada
8	Carlos Negri	Concejo Municipal
9	Liliana Gauna	Concejo Municipal
10	Aracelli Adela Mussi	Concejo Municipal
11	Valeria Cayuqueo	Concejo Municipal
12	Jorge Grau	Concejo Municipal
13	Nadia Arbaizar	Concejo Municipal
14	Judith Campero	Concejo Municipal
15	María Eugenia Gattafoni	Concejo Municipal

Fuente: elaboración propia.

8.3.2.2. Sesión 2. Instrumentos Normativos: ejercicio práctico de aplicación

La segunda sesión se desarrolló de forma híbrida el día 21 de agosto durante la mañana y tuvo un enfoque práctico, orientado a la implementación de los instrumentos definidos en el POT-SG (Figura 74). Durante el encuentro se trabajó con mayor detalle sobre la operativización del Código de Ordenamiento Territorial y el Código de Edificación, revisando procedimientos administrativos a partir de la visualización y utilización del flujograma diseñado

como parte de la Guía de Procedimientos.



Capacitación en IGT

Programa General

- [1]** Introducción a los Instrumentos de Gestión Territorial:
Instrumentos normativos, de gestión y económicos-financieros.
- [2]** Instrumentos Normativos: Actualización e implementación en Sierra Grande.
 - Presentación de documentos.
 - Ejercicio práctico de aplicación.

neoambiental grupo consultor

Figura 74. Diapositiva de la presentación que explica los contenidos de la sesión 2 de la Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Fuente: producción propia.

A través del análisis de un caso de aplicación, los participantes ejercitaron cómo estos instrumentos pueden ser aplicados en la gestión local, vinculándolos a escenarios concretos de Sierra Grande. Esta sesión, que fue realizada en modalidad híbrida (Figura 75), sirvió para consolidar capacidades institucionales, orientar la toma de decisiones futuras y reforzar el compromiso del gobierno local en la implementación efectiva y sostenible del POT, así como dispararon consultas y reflexiones sobre los procedimientos a implementar a partir de la entrada en vigencia de la nueva normativa.



Figura 75. Participantes de la Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Fuente: producción propia.

Se detalla a continuación en la Tabla 22, el listado de participantes de la sesión 2.

Tabla 22. Asistencia a Capacitación 2 - Sesión 2

<i>Participantes Capacitación IFT - Sesión 2. Fecha 21/08/2025</i>		
N°	Nombre y apellido	Área
1	Maximiliano Ruiz	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
2	Matías Cárcamo	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
3	Florencia Ardiles	Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización
4	Marcelo Pereyra	Secretaría de Servicios y Espacios Públicos

Fuente: elaboración propia.

Ejercicio de simulación: aplicación de caso

Desde el abordaje del caso específico (Figura 76), se simuló la presentación de la documentación requerida por el nuevo CE para la solicitud del permiso de edificación para la construcción de un pequeño hotel en una parcela de Playas Doradas, siguiendo luego el paso a paso el recorrido del

expediente según el flujograma. Este ejercicio permitió identificar qué instancia corresponde a cada actor participante —desde el rol inicial de los profesionales responsables de la documentación técnica, hasta la intervención de las áreas administrativas y el control normativo a cargo del municipio.



Figura 76. Presentación del caso de aplicación para la revisión del procedimiento de solicitud del permiso de edificación - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

Fuente: producción propia.

La dinámica fue altamente didáctica, ya que permitió a los participantes ejercitar en la práctica el flujo de trabajo, reconocer posibles cuellos de botella y proponer mejoras en la coordinación interáreas. Gracias a este enfoque, la capacitación no solo transmitió conocimientos teóricos sobre los Instrumentos de Gestión Territorial, sino que también fortaleció las capacidades operativas del municipio para implementar el POT en situaciones concretas y cotidianas.

Como aspectos a destacar del encuentro se resalta la aplicación práctica de los instrumentos normativos definidos en el POT, tanto del Código Urbano como del Código de Edificación, a través del ejercicio descrito que simuló el recorrido real del trámite administrativo municipal para la aprobación de un posible proyecto de apart-hotel en Playas Doradas (Figura 77), utilizando distintos materiales didácticos durante el encuentro realizado de manera híbrida, como la **Guía De Procedimientos Administrativos Municipales** impresa, el **Flujograma** complementario impreso en tamaño A3 para una visión completa del mismo y el **Sistema de Información Geográfica Qgis 3.40**; herramientas que permitieron el trabajo en el formato híbrido, observando en forma presencial con parte del equipo de trabajo el material impreso, y en forma online la presentación, con otra parte del equipo explicando los contenidos (Figura 78).



Figura 77. Participantes de la Sesión 2 de la Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial, realizada en formato híbrido. Fecha: 21.08.25.

Fuente: producción propia.

Inicio_antecedentes

SITUACIÓN:
Un arquitecto, recibe el encargo de realizar un conjunto hotelero de pequeña escala en Playas Doradas.

Ubicación del terreno:
Calle Solupe entre Yelina y Zudana.
Dimensiones 12 x 35 m

PROCEDIMIENTO:
Con esos datos solicita al municipio los antecedentes del lote a la casilla de correos.

Propuesta de proyecto

PROYECTO DE PROYECTO
Edificio Planta Baja y 3 pisos
APART HOTEL

Superficie de terreno:	420.00 m ²
Superficie en planta baja:	174.53 m ²
Sup. 1 y 2 piso:	168.25 m ²
Sup. 3 piso:	160.45 m ²
Sup. total:	671.50 m²

FOS = 174.53 m²/420.00 m² = 0.42 < 0.6
FOT = 671.50 m²/420.00 m² = 1.86 < 2.2

Altura total a adoptar: 12m (3.00m por piso)

Recursos útiles para la implementación

(1) Guía de procedimientos ☒

Flujograma ☒

(2) SIG

Figura 78. Diapositivas de la presentación que explican el caso para el ejercicio de simulación. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

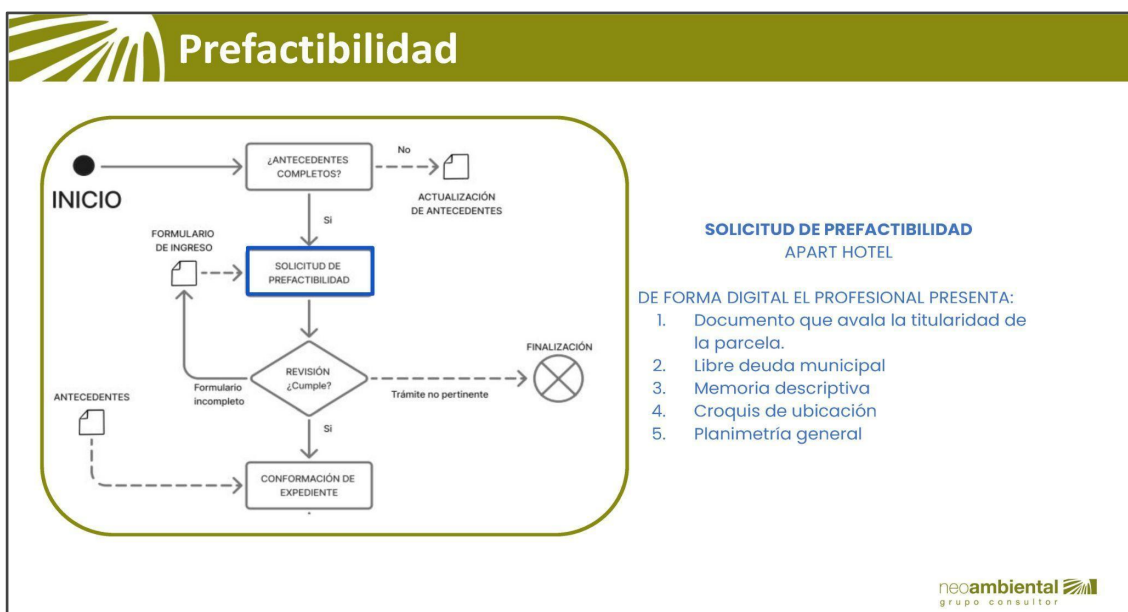
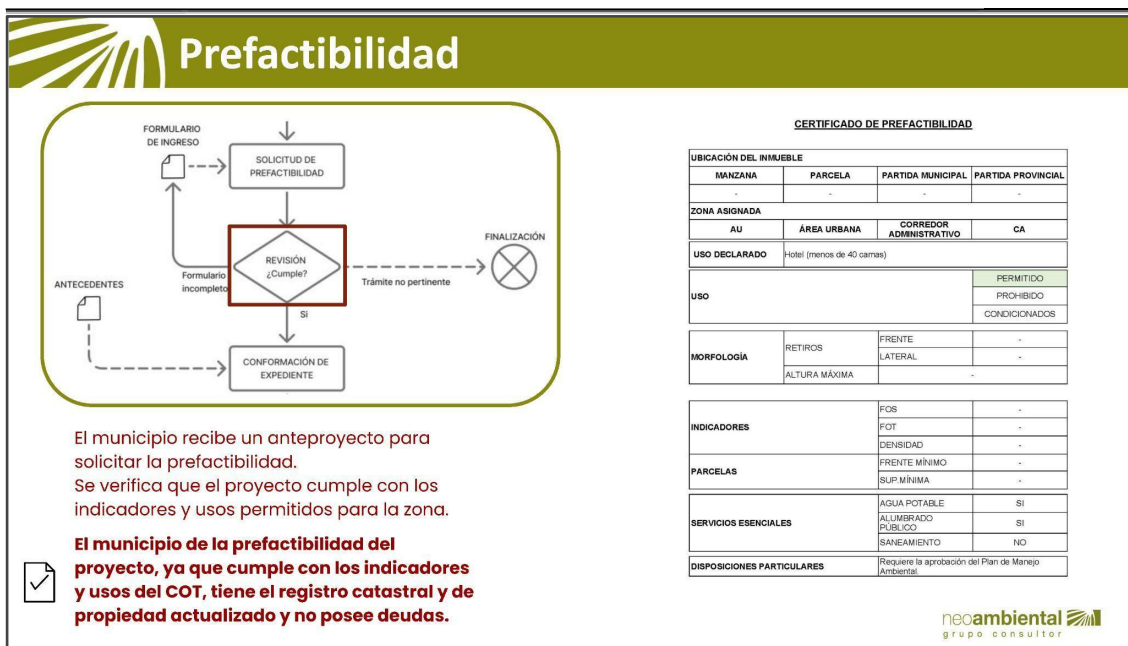
Fuente: producción propia.

Para una mayor claridad de las incumbencias de cada uno de los actores implicados durante todo el ejercicio se discriminaron los procedimientos y documentación abordadas desde el ámbito municipal (con color rojo) y desde el ámbito de los profesionales (con color azul) tal como se ve en la Figura 79.



*Figura 79. Diapositiva de la presentación que explica cómo se identifica a los actores intervinientes según el color. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.
Fuente: producción propia.*

El ejercicio comenzó con la solicitud de antecedentes del lote, continuó con la verificación de indicadores urbanísticos en el Código de Ordenamiento Territorial (zonificación, retiros, alturas máximas, FOS y FOT) y avanzó hacia la evaluación del cumplimiento de las condiciones técnicas y constructivas previstas en el Código de Edificación. Posteriormente, se trabajó sobre la preparación del legajo digital y físico, con todos los documentos requeridos — planos, cálculos, memorias descriptivas, planillas de cómputo, constancias de pago—, hasta culminar en la inspección inicial y la emisión del permiso de construcción. Tal como se ejemplifica en la Figura 80, durante toda la práctica se explicó claramente a partir de los colores asignados el rol de cada uno de los actores intervinientes en cada etapa.



*Figura 80. Diapositivas de la presentación que explica la etapa de prefactibilidad según los roles de cada tipo de actor interviniente (rojo=municipio, azul=profesional). Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.
Fuente: producción propia.*

Como resultado se observó cómo esta dinámica permitió identificar en la práctica los distintos roles de los profesionales proyectistas, de las áreas técnicas municipales y de las instancias administrativas y de control, promoviendo un entendimiento compartido de responsabilidades y articulaciones.

En la Figura 81, se ejemplifica dentro del flujograma que integra la Guía de procedimientos municipales, el camino a seguir desde la primer consulta por

parte del profesional sobre una parcela donde se construirá el apart-hotel, hasta la habilitación del mismo, considerando que ambos actores, municipio y profesional, cumplen paso a paso los requisitos requeridos en cada etapa del proceso, lo que permite avanzar sin demoras ni correcciones hasta la finalización de la obra y posterior habilitación para el funcionamiento del alojamiento turístico.

Su carácter altamente didáctico y participativo facilitó que los equipos municipales internalizaran el funcionamiento del flujograma de gestión, detectaran posibles cuellos de botella en la tramitación y propusieran mejoras para la eficiencia del proceso. Gracias a este ejercicio, la capacitación trasciende lo teórico y se convierte en una herramienta operativa de entrenamiento institucional, fundamental para garantizar la correcta implementación futura del POT y de sus instrumentos normativos.

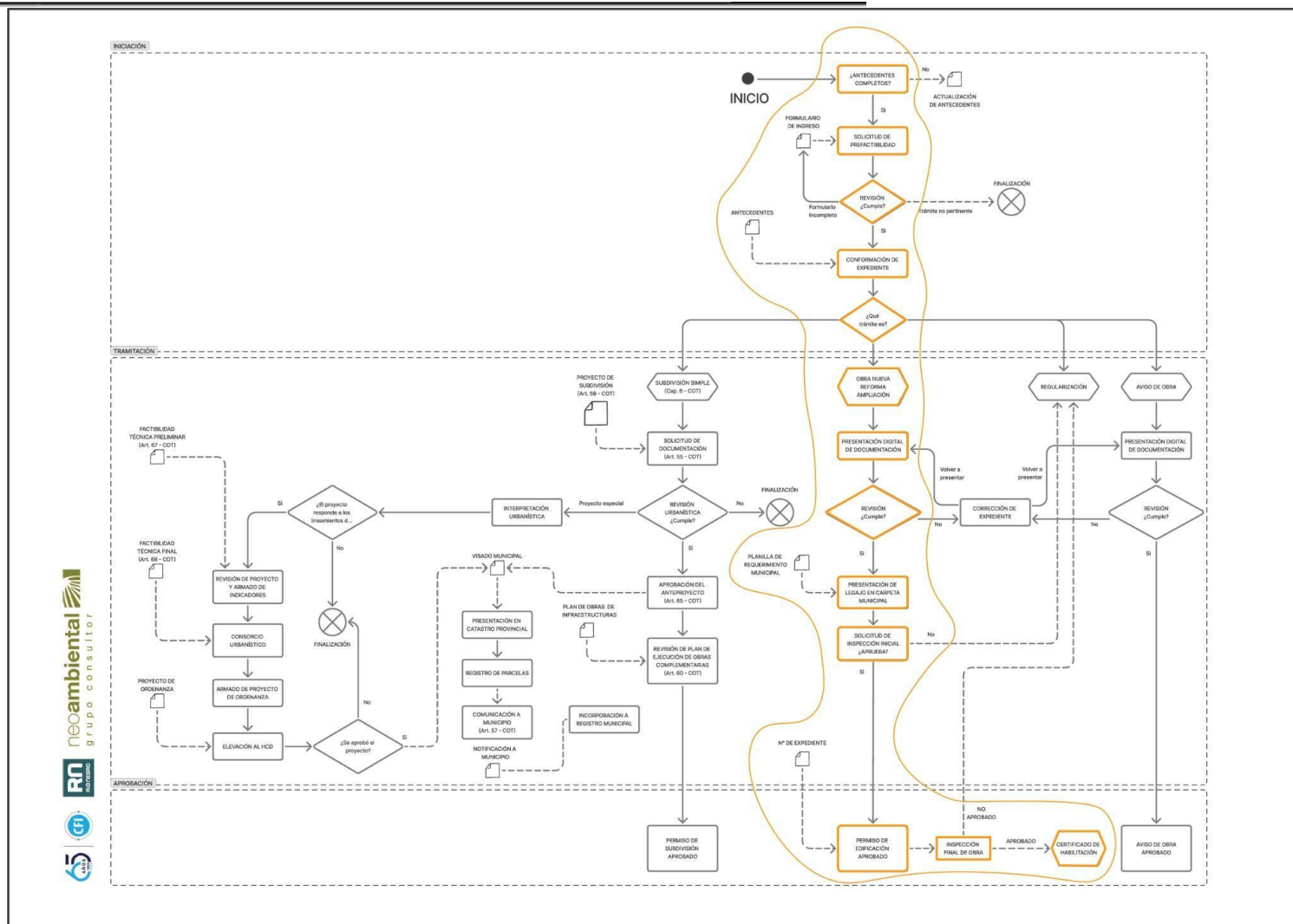


Figura 81. Diapositiva de la presentación que explica el caso para el ejercicio de simulación. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.

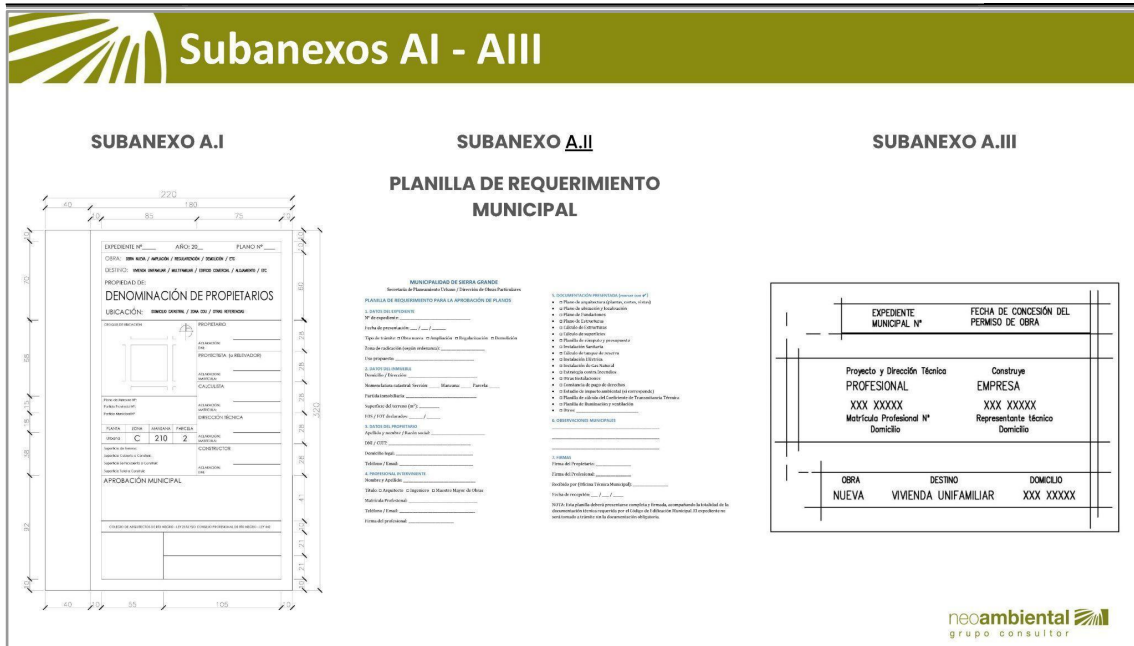
Fuente: producción propia.

Ejercicio de aplicación de subanexos editables

Como complemento al ejercicio de simulación del trámite administrativo, en la Sesión 2 se trabajó con los subanexos del Código de Ordenamiento Territorial, diseñados como tablas editables que facilitan la gestión cotidiana y la sistematización de la información.

Durante la capacitación, los equipos municipales aplicaron estos subanexos a casos concretos (Figura 82), aprendiendo a completarlos, interpretarlos y utilizarlos como herramienta de control y seguimiento. Se trabajó específicamente con:

- **Subanexo de indicadores urbanísticos**, permite verificar de manera rápida los parámetros de ocupación del suelo (FOS, FOT, altura máxima, retiros, usos permitidos) para cada parcela, asegurando que los proyectos se ajusten a la normativa vigente.
- **Subanexo de documentación requerida**, organiza los requisitos técnicos y administrativos para cada tipo de trámite, facilitando el control de legajos, la comunicación con los profesionales y la estandarización de los procesos internos.
- **Subanexo de control de expedientes**, funciona como registro administrativo editable para el seguimiento de cada trámite en sus distintas etapas (presentación, revisión técnica, inspección, resolución), permitiendo a las áreas municipales ordenar y transparentar el flujo de expedientes.



SUBANEXO A.I

SUBANEXO A.II
PLANILLA DE REQUERIMIENTO MUNICIPAL

SUBANEXO A.III

Figura 82. Diapositiva de la presentación que presenta los 3 tipos de Subanexos del CE. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.
Fuente: producción propia.

Dentro de la capacitación también se ejercitó el uso de los subanexos técnicos incorporados al Código de Edificación, que aportan criterios estandarizados y verificables en materia de sostenibilidad y habitabilidad. En particular, se trabajó con dos herramientas clave:

- **Subanexo de transmitancia térmica:** incluye tablas editables para el cálculo de la resistencia y transmitancia térmica de muros, techos y aberturas. Su aplicación permite verificar que las edificaciones cumplan con los niveles mínimos de eficiencia energética exigidos, promoviendo un uso racional de la energía, mayor confort térmico en las viviendas y la reducción del consumo de calefacción y refrigeración. Durante el taller, se resolvieron casos prácticos comparando distintos materiales y configuraciones constructivas, lo que permitió a los participantes comprender cómo la selección de componentes impacta en el desempeño térmico de las edificaciones (Figura 83 y 84).
- **Subanexo de cálculo del tanque de reserva de agua:** establece la metodología de dimensionamiento de tanques según la dotación requerida por tipo y escala de edificación, contemplando número de habitantes, uso del inmueble y previsiones para emergencias. Su uso asegura que los proyectos cumplan con los estándares de abastecimiento y garanticen condiciones de salubridad y resiliencia en el suministro. En la práctica, los asistentes completaron el subanexo a partir de un caso de vivienda multifamiliar y otro de equipamiento turístico, ejercitando el procedimiento paso a paso (Figura 85).

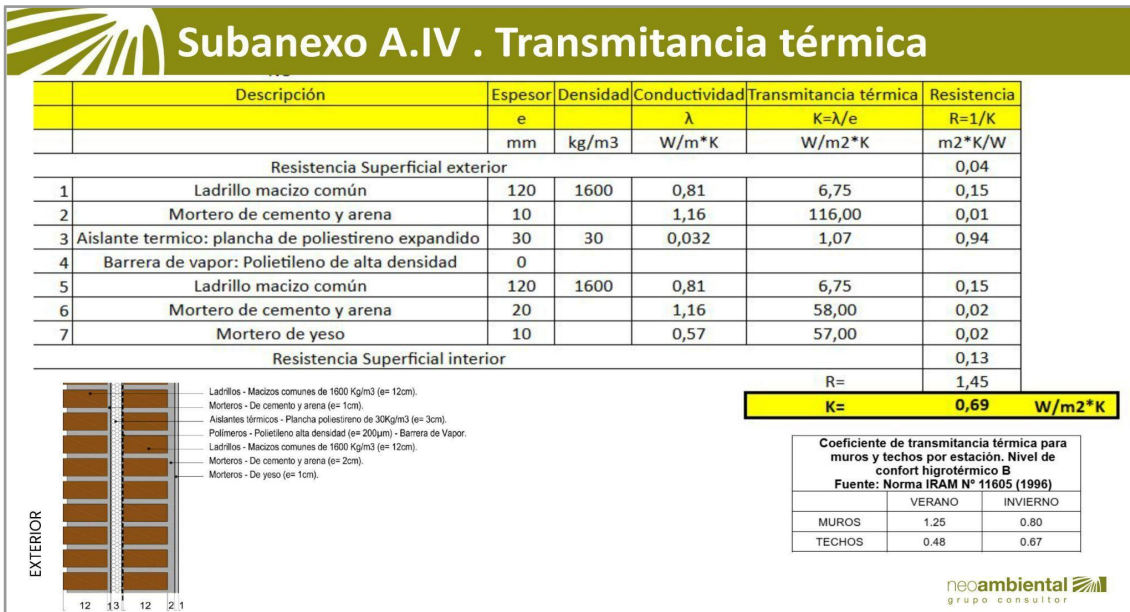


Figura 83. Diapositiva de ejercicio de cálculo de transmitancia térmica en paredes. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.
Fuente: producción propia.

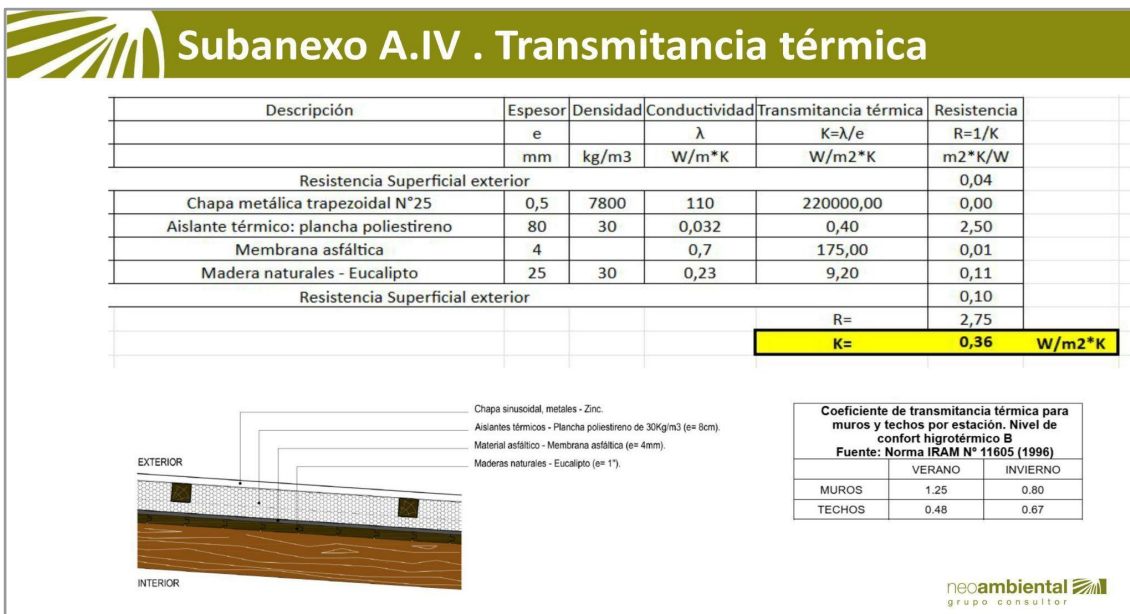


Figura 84. Diapositiva de ejercicio de cálculo de transmitancia térmica en techos. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.
Fuente: producción propia.



Subanexos A. VII



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SIERRA GRANDE

Ejemplo de cálculo para tanque de reserva en hotel en Zona Residencial de Alta Densidad

Concepto	Valor	U.	Observaciones
Cantidad de departamentos	11	Deptos.	Total de unidades funcionales
Volumen por departamento	600	lts.	Volumen estándar estimado por unidad
Volumen total por departamentos	6600	lts.	Consumo total estimado por unidades
Volumen por provisión de agua caliente	100	lts.	Provisión adicional por agua caliente
Volumen total agua caliente (18 deptos x 100 l)	1100	lts.	Consumo adicional por agua caliente
Volumen pileta de lavar PB	400	lts.	Consumo adicional en planta baja
Volumen baño de servicio PB	250	lts.	Consumo adicional en planta baja
Volumen de reserva	8350	lts.	Volumen total considerado
Tanque de bombeo	2783	lts.	Tanque de bombeo en planta baja (1/3 reserva)
Volumen por servicio contra incendio	10000	lts.	Reserva estimada para incendio
Tanque de reserva elevado	15567	lts.	Tanque elevado en azotea

ARTÍCULO 270 Para edificios de viviendas, se establece que por cada unidad locativa se exigirá la colocación de un tanque de reserva de agua de 850 litros, colocado a una altura mínima de 2,00m por encima del nivel del último artefacto sanitario.

ARTÍCULO 271 Para edificios de uso público se contabilizará una reserva de cómo mínimo 250 litros por inodoro surtido y 100 litros por cada pileta de cocina o de lavar y 100 litros para la provisión de agua caliente si la hubiere. Para el cálculo de la reserva se deberá considerar el factor de ocupación edilicia descrito en el ARTÍCULO 230

ARTÍCULO 272 Los procedimientos de cálculo de la reserva de agua de un tanque se realizarán por el procedimiento indicado en el Manual de Instalaciones Sanitarias de Obras Sanitarias de la Nación, de acuerdo al ejemplo descrito en el **SUBANEXO A.VII** y acompañarán la documentación exigida en el ARTÍCULO 21.

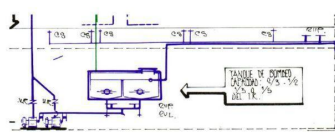


Diagrama que muestra la conexión de un tanque de reserva en planta baja con el sistema de agua caliente y fría, indicando flujos y niveles.



*Figura 85. Diapositiva de ejercicio de cálculo para tanque de reserva de agua. Sesión 2 - Capacitación 2. Fecha: 21.08.25.
Fuente: producción propia.*

El trabajo con estos subanexos tuvo un carácter altamente didáctico y aplicado, ya que permitió a los equipos municipales y profesionales visualizar cómo los cálculos técnicos se integran a la evaluación normativa y a la tramitación de expedientes. De esta manera, los subanexos no solo funcionan como instrumentos de control y verificación técnica, sino que también contribuyen a elevar la calidad edilicia y a garantizar que el POT incorpore criterios de sostenibilidad, seguridad y bienestar ciudadano en su implementación futura.

Este ejercicio práctico permitió que los participantes comprendieran el valor operativo de los subanexos como herramientas vivas, que simplifican la verificación normativa, estandarizan la gestión documental y mejoran la trazabilidad administrativa. Su aplicación en la capacitación demostró que estos instrumentos no solo agilizan los procedimientos municipales, sino que también brindan mayor certeza a los profesionales y ciudadanos que interactúan con la administración local. En este sentido, los subanexos constituyen un puente entre la normativa del POT y la gestión cotidiana, aportando claridad, eficiencia y transparencia a la implementación futura del plan.

8.4. CONCLUSIONES Y SIGUIENTES PASOS

La puesta en marcha de las instancias de capacitación previstas representa un paso estratégico y fundacional para el fortalecimiento institucional del Municipio de Sierra Grande en el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT-SG). Estos espacios no solo permiten transmitir conocimientos técnicos y operativos clave, sino que también habilitan un terreno fértil para la apropiación colectiva del plan por parte de las áreas municipales responsables de su aplicación.

La formación en Sistemas de Información Geográfica (SIG) con QGIS y en Instrumentos de Gestión Territorial contribuye directamente a instalar capacidades prácticas que permiten traducir el POT en acciones concretas, mediante el uso de herramientas digitales, normativas y de gestión que forman parte del cuerpo instrumental del plan. Además, estas instancias promueven un lenguaje técnico común, fortalecen el trabajo interdisciplinario e incrementan la autonomía del municipio para el seguimiento, evaluación y eventual actualización del plan.

Es importante destacar como parte de los resultados que luego de cada encuentro de capacitación se compartía con los participantes el material de apoyo utilizado en las presentaciones, entre ellos la presentación de soporte de la sesión y el video de la grabación de las mismas. Para compartir este material se creó una carpeta en la plataforma Google Drive llamada “Capacitaciones SG” que organiza el material de las sesiones, tal como se observa en la Figura 86.

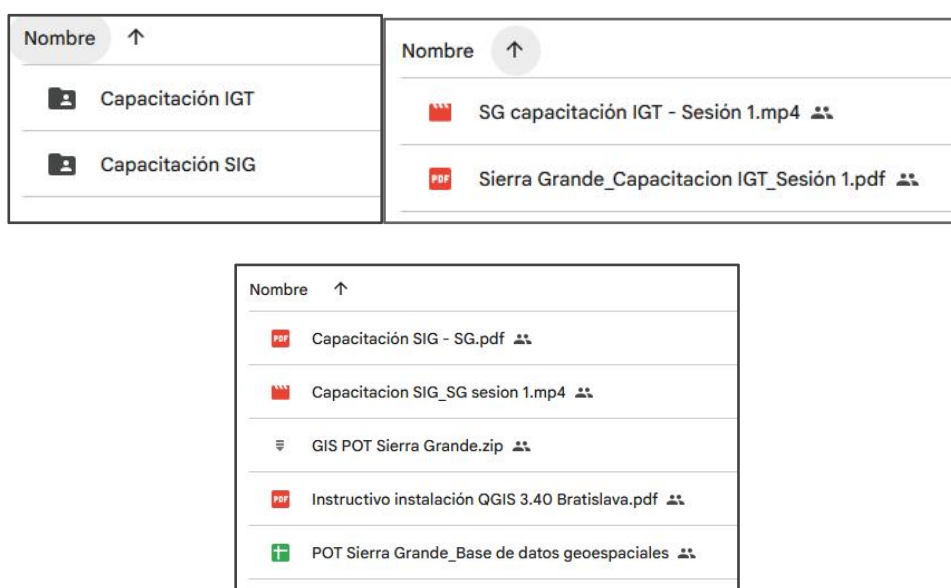


Figura 86. Organización de materiales de las capacitaciones compartidas con el Municipio de SG.

Fuente: producción propia.

Este material queda como soporte para consulta para los técnicos municipales tanto de la gestión actual como de futuras gestiones. En el [ANEXO F. INSTANCIAS DE CAPACITACIÓN](#) se encuentran disponibles todas las presentaciones utilizadas en las cuatro sesiones de capacitación.

Como línea de proyección futura, se sugiere avanzar en módulos de capacitación técnica de nivel intermedio y avanzado en QGIS, especialmente orientados a tareas de análisis espacial más complejas, producción de mapas temáticos personalizados y construcción de indicadores territoriales que sirvan de base para la toma de decisiones.

Asimismo, se plantea la necesidad de diseñar estrategias progresivas para la puesta en marcha de los Instrumentos de Gestión Territorial, priorizando aquellos de aplicación más inmediata, sin perder de vista su articulación con el marco normativo vigente, los recursos disponibles y los tiempos políticos del municipio.

Por último, se destaca la importancia de fortalecer los vínculos entre las áreas técnicas, administrativas y políticas, promoviendo espacios de trabajo conjunto que garanticen la coherencia entre planificación, gestión y decisión pública. Esta articulación será clave para que el POT no quede limitado al plano técnico, sino que se consolide como una política pública transversal, viva y sostenida en el tiempo.

9. COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA

Las acciones de comunicación serán transversales a todas las etapas del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande, acompañando los procesos participativos y garantizando una difusión clara y pertinente. A través de diversos canales y formatos consensuados con el equipo de comunicación municipal, se informará a la comunidad local y regional sobre las convocatorias, actividades y avances del Plan. Los principales objetivos son definir un plan de comunicación adaptado a las etapas del proceso, informar de manera eficiente a la población sobre los resultados, proponer herramientas comunicacionales para su implementación que incluye el Documento Síntesis del Plan de Ordenamiento Territorial Sierra Grande, fomentar la participación activa y mantener una difusión sostenida mediante versiones sintéticas y accesibles del Plan.

En todo proceso de planificación territorial, la comunicación no debe pensarse como un componente aislado, sino como una dimensión transversal y estratégica. En este sentido, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande incorpora una estrategia de comunicación que acompaña de manera integrada cada una de sus etapas: desde la elaboración del diagnóstico hasta la socialización de resultados, incluyendo especialmente los espacios participativos y de toma de decisiones.

A continuación se desarrollan los resultados y avances de las siguientes tareas de esta asistencia técnica:

- Tarea 2.6.2. Validar y Proponer un Plan de Comunicación a los equipos técnicos municipales de Sierra Grande para la gestión comunicacional durante toda la implementación del Plan.
- Tarea 2.6.3. Elaboración de un Documento Síntesis del Plan de Ordenamiento Territorial Sierra Grande
- Tarea 2.6.4. Difusión de los resultados del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande
- Tarea 2.6.5. Fomentar la participación de los actores vinculados con el proyecto a través de convocatorias a las instancias planteadas con apertura hacia la comunidad.

9.1. PLAN DE COMUNICACIÓN

Este apartado se corresponde con la **Tarea 2.6.2. Validar y Proponer un Plan de Comunicación** a los equipos técnicos municipales de Sierra Grande para la gestión comunicacional durante toda la implementación del Plan.

La comunicación en el marco del POT busca garantizar el derecho al acceso a la información pública, favorecer una mayor comprensión de los procesos territoriales y promover una participación activa y comprometida por parte de la comunidad local. Asimismo, permite dar visibilidad a los avances y resultados del plan, legitimar el proceso y reforzar el sentido colectivo del desarrollo territorial propuesto.

Considerando la complejidad del POT y su proyección a largo plazo, se reconoce la necesidad de contar con un Plan de Comunicación específico y adaptado a la realidad local, que articule los tiempos de trabajo, los actores involucrados y los productos esperados, con una perspectiva clara, accesible e inclusiva. Este documento, cuya versión final se encuentra en el [ANEXO G.I. PLAN DE COMUNICACIÓN](#), fue entregado a la referente de la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico del municipio de Sierra Grande durante la Visita 1, para su incorporación al cronograma de trabajo conjunto con este equipo.

La estrategia comunicacional en torno al Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande (POT-SG) se basa en tres principios rectores fundamentales: transversalidad, accesibilidad y participación. Su implementación acompaña de manera constante las distintas fases del POT, integrándose como un componente transversal a todas las tareas, con una lógica de articulación institucional permanente y adaptabilidad según los momentos del proceso.

1. Planificación estratégica por etapas: Se viene poniendo en marcha el Plan de Comunicación por etapas, que acompaña la secuencia metodológica del POT y sus productos clave. Para esta fase de implementación se diseñan mensajes clave, acciones específicas y soportes adecuados, con foco en llegar a los diferentes públicos involucrados.
2. Gestión articulada con el equipo local: La estrategia se diseñó y se ejecuta en coordinación con el equipo de comunicación del Municipio de Sierra Grande, garantizando coherencia institucional, aprovechamiento

- de recursos ya disponibles y fortalecimiento de capacidades locales. Este trabajo conjunto permite alinear los contenidos con la identidad comunicacional del municipio y asegurar su apropiación.
3. Canales y formatos adecuados: Se emplean canales múltiples (redes sociales, medios locales, cartelería institucional, boletines digitales, encuentros presenciales) y formatos diversos (infografías, cápsulas audiovisuales, publicaciones impresas, textos breves), adecuados a los distintos públicos objetivo. Esta diversidad permite una comunicación más efectiva, segmentada y contextualizada.
 4. Producción de contenidos adaptados: Se finalizó la elaboración de una versión sintética del POT en lenguaje claro y visual, diseñada para facilitar su comprensión por parte de la comunidad. Este documento acompaña la edición técnica completa del POT y potencia su difusión y apropiación social, especialmente entre referentes barriales, organizaciones y ciudadanía en general. La versión final de este producto constituye el [ANEXO G.II. DOCUMENTO SÍNTESIS DEL POT SIERRA GRANDE](#).
 5. Convocatoria y difusión de instancias participativas: Se desarrollan y difunden convocatorias específicas para cada espacio participativo, incluyendo talleres, reuniones abiertas y encuentros sectoriales. Estas acciones se diseñan con criterios de inclusión, territorialidad y claridad, promoviendo la participación activa de la comunidad a lo largo del proceso.
 6. Comunicación de avances y resultados: A medida que se avanza en la implementación del POT, se comunican resultados parciales y avances mediante informes breves, publicaciones digitales, notas de prensa y presentaciones abiertas a la comunidad. Esta dinámica contribuye a sostener el interés ciudadano, reforzar la transparencia y visibilizar el trabajo realizado por el equipo técnico y el gobierno local.
 7. Transferencia a equipos técnicos locales: Como parte de los productos de la asistencia técnica, se trabajó en el diseño de una propuesta metodológica de comunicación que ya está a disposición del equipo municipal. Esta herramienta permitirá dar continuidad a la estrategia comunicacional durante la etapa de implementación del POT posterior a esta asistencia técnica, promoviendo su sostenibilidad y fortaleciendo la capacidad institucional para gestionar el plan en el tiempo.

La comunicación en el marco del POT busca garantizar el derecho al acceso a la información pública, favorecer una mayor comprensión de los procesos territoriales y promover una participación activa y comprometida por parte de la comunidad local. Asimismo, permite dar visibilidad a los avances y resultados del plan, legitimar el proceso y reforzar el sentido colectivo del desarrollo territorial propuesto.

Considerando la complejidad del POT y su proyección a largo plazo, se reconoce la necesidad de contar con un Plan de Comunicación específico y adaptado a la realidad local, que articule los tiempos de trabajo, los actores involucrados y los productos esperados, con una perspectiva clara, accesible e inclusiva.

La estrategia comunicacional propuesta se basa en tres principios rectores: transversalidad, accesibilidad y participación. Para ello, se plantean acciones de comunicación que se integran de forma transversal a las distintas tareas planificadas a lo largo del desarrollo del POT, con una lógica de acompañamiento constante, articulación institucional y flexibilidad para adecuarse a los distintos momentos del proceso.

1. Planificación estratégica por etapas

Se definirá un Plan de Comunicación detallado que respete la etapabilización del POT y acompañe los productos comprometidos. Para cada etapa (diagnóstico, formulación, validación, implementación), se diseñarán mensajes clave, soportes adecuados y acciones específicas.

2. Gestión articulada con el equipo local

El diseño y ejecución de la estrategia será consensuado y coordinado con el equipo de comunicación del Municipio de Sierra Grande, asegurando coherencia institucional, aprovechamiento de recursos existentes y fortalecimiento de capacidades locales.

3. Canales y formatos adecuados

Se utilizarán canales múltiples (redes sociales, medios locales, boletines digitales, cartelería, encuentros presenciales) y formatos variados (textos breves, infografías, cápsulas audiovisuales, publicaciones impresas) que permitan una comunicación efectiva y segmentada según los públicos.

4. Producción de contenidos adaptados

Se elaborará una versión sintética del POT, en lenguaje claro y visual, pensada para facilitar su comprensión y circulación entre la comunidad. Este documento acompañará la edición completa del POT, potenciando su alcance y

apropiación social.

5. Convocatoria y difusión de instancias participativas

Se desarrollarán estrategias específicas para promover la participación comunitaria, informando sobre fechas, modalidades y objetivos de los talleres, reuniones y espacios abiertos previstos. Las convocatorias se diseñarán con criterios de inclusión, territorialidad y claridad.

6. Comunicación de avances y resultados

A lo largo del proceso, se comunicarán periódicamente los avances del POT mediante informes breves, publicaciones en medios locales y redes, y presentaciones abiertas. Esta dinámica permitirá sostener el interés ciudadano, construir confianza en el proceso y visibilizar el trabajo realizado.

7. Transferencia a los equipos técnicos locales

Se dejará como producto final una propuesta metodológica de comunicación para que el equipo técnico municipal pueda continuar con la gestión comunicacional durante toda la implementación del plan, fortaleciendo la capacidad institucional y la sostenibilidad del proceso en el tiempo.

Esta estrategia comunicacional, elaborada en forma colaborativa con la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico del gobierno municipal, no solo acompaña el desarrollo del POT, sino que lo potencia como una política pública transparente, inclusiva y con fuerte anclaje territorial. Los resultados de la misma se encuentran en el Anexo C. Plan de comunicación.

9.1.1. Canales internos de comunicación interinstitucional

En paralelo al Plan de Comunicación orientado a la difusión comunitaria, se desarrollaron mecanismos internos de comunicación interinstitucional que resultaron fundamentales para la eficacia del proceso. A través de mensajería directa con el punto focal del gobierno local y la coordinadora técnica de la asistencia (WhatsApp) y de una carpeta compartida en línea, se garantizó una circulación fluida de información entre el equipo consultor y el municipio.

Estos canales no solo facilitaron la coordinación operativa y el seguimiento de las actividades, sino que también aseguraron que la información fluyera en ambos sentidos: desde los consultores hacia el municipio (con la entrega de documentos, informes y materiales de trabajo) y

desde el municipio hacia los consultores (con la provisión de datos e insumos locales). De igual manera se realizó la articulación con el Legislativo, a través de la Presidencia del Concejo Deliberante, lo que garantizó que la información llegara a todos los bloques y concejales —tanto del oficialismo como de la oposición—, fortaleciendo la transparencia, la representatividad y la legitimidad del proceso.

De este modo, la estrategia de comunicación incluyó no sólo la dimensión externa de difusión pública, sino también la dimensión interna de articulación técnica y política, contribuyendo a la coherencia y la transparencia del proceso.

9.2. DOCUMENTO SÍNTESIS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIERRA GRANDE

Esta sección responde a la **Tarea 2.6.3. Elaboración de un Documento Síntesis del Plan de Ordenamiento Territorial Sierra Grande**. El objetivo es acercar el POT a la ciudadanía, fomentar su comprensión, y facilitar su apropiación y consulta en ámbitos educativos, comunitarios e institucionales. Esto contribuye a que las decisiones del ordenamiento territorial sean comprendidas, aceptadas y sostenidas en el tiempo por todos los sectores de la sociedad.

Es importante sostener la difusión de los contenidos del Plan porque permite que la comunidad conozca, entienda y se involucre activamente en su implementación. Por ello, elaborar una versión sintética y accesible del POT de Sierra Grande facilita que la información llegue a un público amplio, no especializado, promoviendo la transparencia, el sentido de pertenencia y la apropiación ciudadana.

El objetivo es acercar el POT a la ciudadanía, fomentar su comprensión, y facilitar su apropiación y consulta en ámbitos educativos, comunitarios e institucionales. Esto contribuye a que las decisiones del ordenamiento territorial sean comprendidas, aceptadas y sostenidas en el tiempo por todos los sectores de la sociedad.

La tarea de reelaborar un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) extenso, de alrededor de 400 páginas, en un libro más amigable y gráfico implica traducir el contenido técnico y especializado en una versión clara, breve y visualmente atractiva, pensada para el público general. Esto incluye:

- Selección de contenidos clave: identificar los conceptos, propuestas y decisiones más relevantes del POT.

- Simplificación del lenguaje: redactar en un estilo accesible, evitando jerga técnica, además de sumar un glosario sobre los conceptos clave vinculados a la planificación territorial.
- Estructura clara y narrativa: organizar la información de forma lógica, con secciones temáticas y textos breves que cuenten una historia comprensible.
- Diseño visual atractivo: incluir mapas, esquemas, gráficos, infografías e ilustraciones que acompañen y expliquen el contenido.
- Formato amigable: optar por un tamaño y presentación que facilite su lectura, distribución y consulta.

Transformar un POT técnico en un libro más amigable y gráfico implica traducir conocimientos, diseñar nuevas formas de narrar el territorio, y abrir caminos de participación e incidencia para toda la ciudadanía. Se trata de un ejercicio de democratización del saber técnico y de fortalecimiento del vínculo entre el Estado y la sociedad en la construcción colectiva del futuro territorial. A continuación se detallan los pasos que implican este proceso de “traducción” y síntesis del POT de Sierra Grande.

9.2.1. Selección de contenidos clave

Este paso implica identificar qué partes del documento original son esenciales para comunicar el espíritu del POT y sus principales propuestas. No se trata de copiar todo el contenido, sino de extraer lo más significativo para que el lector pueda comprender:

- Los objetivos generales y específicos del Plan.
- El diagnóstico territorial en sus grandes líneas para cada uno de los sistemas físico-ambiental, urbano-construido y socio-económico (problemas, potencialidades).
- Las estrategias de desarrollo y ordenamiento propuestas.
- Las acciones prioritarias o proyectos emblemáticos.
- Las herramientas de gestión y de participación ciudadana que acompañan el proceso.

Este proceso requirió de un trabajo de síntesis que debió realizarse en conjunto entre los equipos técnicos redactores y el equipo de comunicación y edición y cuyo desarrollo se organiza en los siguientes capítulos, tal como se detalla en la Tabla 22.

Tabla 22. Contenidos del POT SG por capítulos

1. Un Plan de Ordenamiento Territorial para Sierra Grande.

El capítulo introductorio explica cómo se compone el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), una herramienta para guiar el crecimiento y desarrollo de la localidad. Para ayudar a su comprensión y apropiación, define los objetivos de este instrumento, desarrolla los conceptos clave de la planificación territorial y de la metodología aplicada. Además, incorpora los lineamientos del proceso participativo, que ha asegurado que este documento refleje las necesidades y aspiraciones de las personas que habitan Sierra Grande.

2. ¿Qué Sierra Grande tenemos?

Esta sección analiza el contexto territorial de la localidad, revisando normativas, planes previos y proyectos en ejecución. A partir de esto, presenta un diagnóstico que muestra cómo Sierra Grande se inserta en la región, sus actividades productivas y las características de su entorno natural, urbano y socioeconómico. También incluye una caracterización de los barrios de Sierra Grande y una visión general de la ciudad actual, destacando los principales problemas, oportunidades y tendencias que moldean su desarrollo.

3. ¿Qué Sierra Grande queremos?

Este capítulo plantea posibles escenarios de crecimiento y transformación para la localidad, basados en el diagnóstico expuesto previamente. Cada escenario considera cómo podría crecer la población, según diferentes estrategias de desarrollo: consolidación, densificación o expansión. Así también, esta sección define la Sierra Grande deseada, trazando una visión de futuro e identificando las acciones estratégicas y proyectos clave para hacerlo realidad.

4. ¿Cómo alcanzamos el Sierra Grande deseado?

El cuarto capítulo expone y prioriza las estrategias, acciones y proyectos consensuados para alcanzar la Sierra Grande Deseada. Además, desarrolla una zonificación para el ejido de Sierra Grande en toda su extensión, definiendo una organización de áreas por usos del suelo, según los acuerdos generados en el proceso de ordenamiento local. La zonificación se apoya en principios como la protección de espacios de valor ambiental y patrimonial, la gestión del riesgo, la convivencia entre actividades económicas y urbanas, y el derecho a la ciudad. También se presentan criterios para regular el uso del suelo y equilibrar el desarrollo del territorio.

5. ¿Cómo llevamos el Plan de Ordenamiento Territorial a la práctica?

Esta sección introduce los Instrumentos de Gestión Territorial necesarios para poner en marcha el POT-SG. Por ende, incluye la descripción de las ordenanzas complementarias necesarias que regulan el desarrollo urbano de la localidad, como las que norman los usos del suelo y las tipologías de edificación.

6. Sigüientes pasos

Se presenta el Plan de Implementación, que establece los pasos a seguir requeridos para hacer efectivas las propuestas que se presentan en este documento y garantizar un

crecimiento ordenado de Sierra Grande.

Fuente: elaboración propia.

El proceso de trabajo implicó identificar los conceptos, propuestas y decisiones más relevantes del POT. Como ejemplo, se incorpora la Figura 87, *Diagrama de la estructura del documento* (p. 18 y 19) como un diagrama que resume de forma visual las partes centrales del POT: diagnóstico, visión deseada, estrategias e instrumentos, y que representa claramente los contenidos más relevantes.

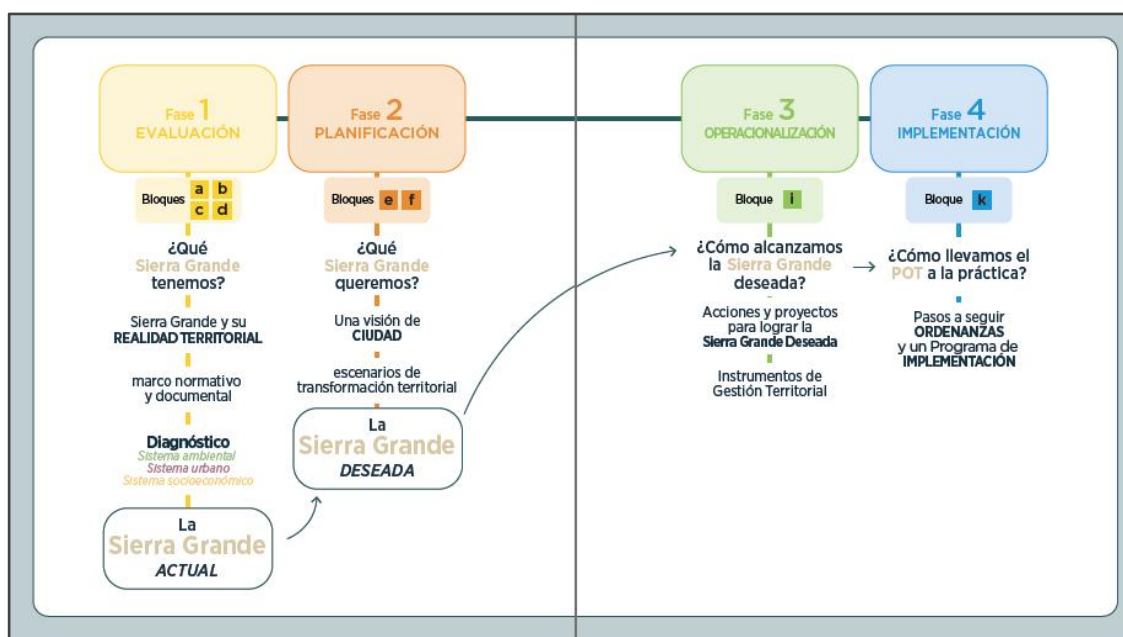


Figura 87. Diagrama de la estructura del documento.

Fuente: producción propia.

9.2.2. Simplificación del lenguaje

El contenido seleccionado se reescribe utilizando un lenguaje claro, directo y accesible, evitando tecnicismos innecesarios. Cuando se utilizan conceptos técnicos imprescindibles, se explican de manera sencilla, recurriendo a ejemplos concretos o analogías con la vida cotidiana.

Este paso no sólo implica cambiar palabras difíciles por otras más simples, sino transformar el tono general del texto, alejándolo del formato institucional o normativo, y acercándolo a una narrativa más cálida, explicativa y pedagógica. El objetivo es que cualquier persona, sin formación específica, pueda comprender qué es el POT, por qué es importante, cómo le afecta y cómo puede involucrarse en su implementación.

La tarea de redactar en un estilo accesible, evitando jerga técnica, además de sumar un glosario sobre los conceptos clave vinculados a la planificación territorial. Como ejemplo se incorpora la Figura 88, *¿Qué es la planificación territorial?* (p. 11), la cual contiene definiciones claras en lenguaje accesible sobre qué es un POT y por qué es importante para Sierra Grande, lo cual resulta ideal para acompañar un glosario de términos clave.



Figura 88. Sección de Conceptos Clave del POT-SG.
Fuente: producción propia.

9.2.3. Estructura clara y narrativa

El siguiente paso es el diseño de una estructura narrativa clara y ordenada. A diferencia de un documento técnico que responde a requerimientos normativos o metodológicos, la versión amigable se organiza para facilitar la lectura y mantener el interés del lector. Por ello la estructura de los capítulos o secciones temáticas, tal como se observa en la Figura 89, se pensaron para que respondan a preguntas simples: ¿Qué Sierra Grande tenemos? ¿Qué Sierra Grande queremos? ¿Cómo alcanzamos el Sierra Grande deseado? ¿Cómo llevamos el Plan de Ordenamiento Territorial a la práctica?



Figura 89. Diseño de tapa e Índice de contenidos.

Fuente: producción propia.

Este paso implicó organizar la información de forma lógica, con secciones temáticas y textos breves que cuenten una historia comprensible. Para ejemplificar se incorpora la Figura 90. *Esquema de fases metodológicas de planificación (Our City Plans)* (p. 14–17), que muestra la secuencia paso a paso (Evaluación, Planificación, Operacionalización, Implementación), con una narrativa clara, lo cual es muy útil para organizar la presentación y explicar el proceso.



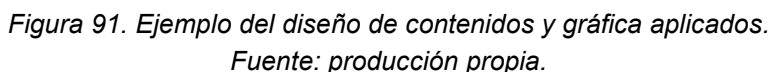
Figura 90. Esquema de fases metodológicas de planificación (Our City Plans).

Fuente: ONU-Habitat.

Este enfoque comunicativo ayuda a guiar la lectura y permite que distintos tipos de públicos puedan acercarse al contenido según su interés o nivel de compromiso.

9.2.4. Diseño visual atractivo

Una dimensión clave de esta reelaboración es el diseño visual del documento., este fue concebido con una estética cuidada que combina adecuadamente texto e imagen, haciendo uso de recursos gráficos que permiten visualizar la información de forma sintética y atractiva (Figura 91), entre ellos: Infografías, mapas temáticos simplificados, esquemas de procesos, cronogramas ilustrados e íconos visuales que ayudan a representar ideas complejas en formatos que facilitan su comprensión.



Página 208 de 243



Temperatura y precipitaciones medias anuales, tendencia y anomalías. Sierra Grande. Periodo 1979-2023.
Fuente: Modelización realizada por Meteoblue Weather, 2024.

Figura 92. Gráficos de tendencias de temperatura y precipitaciones.
Fuente: producción propia.

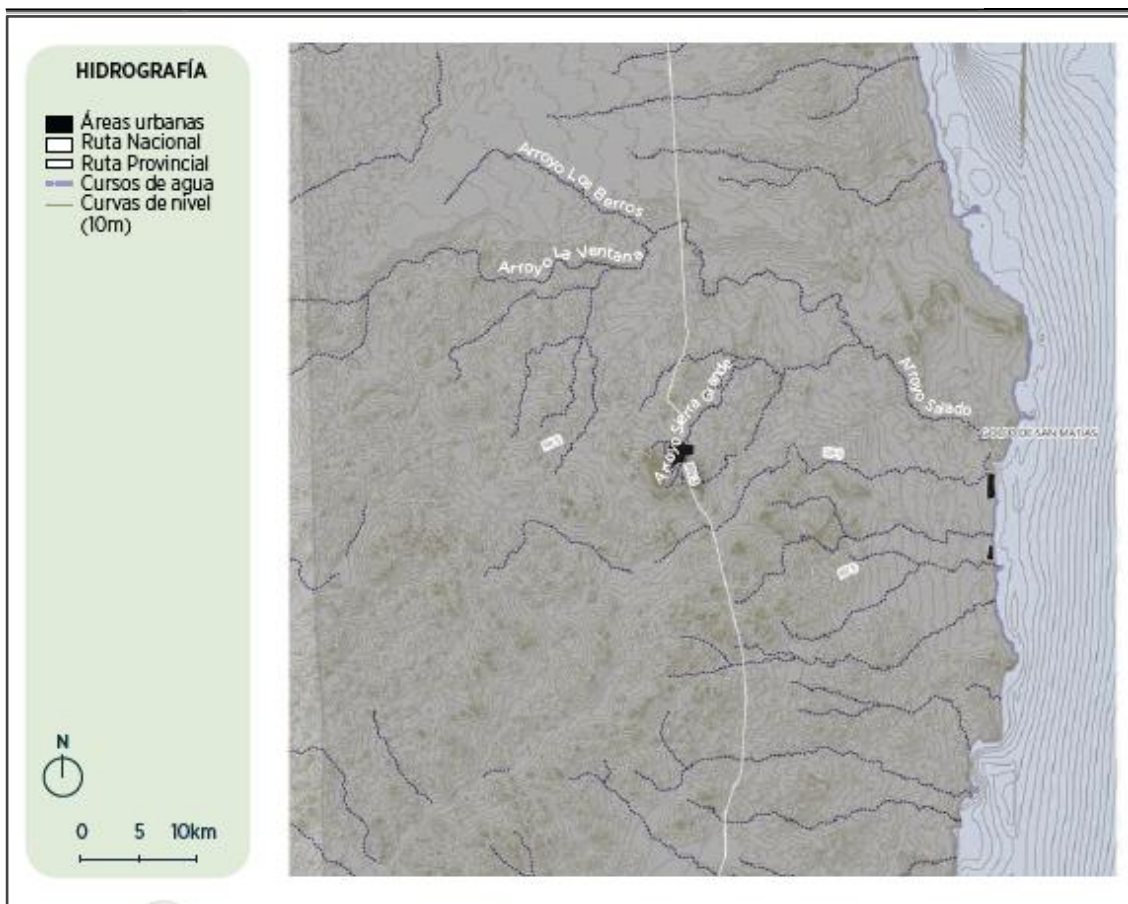
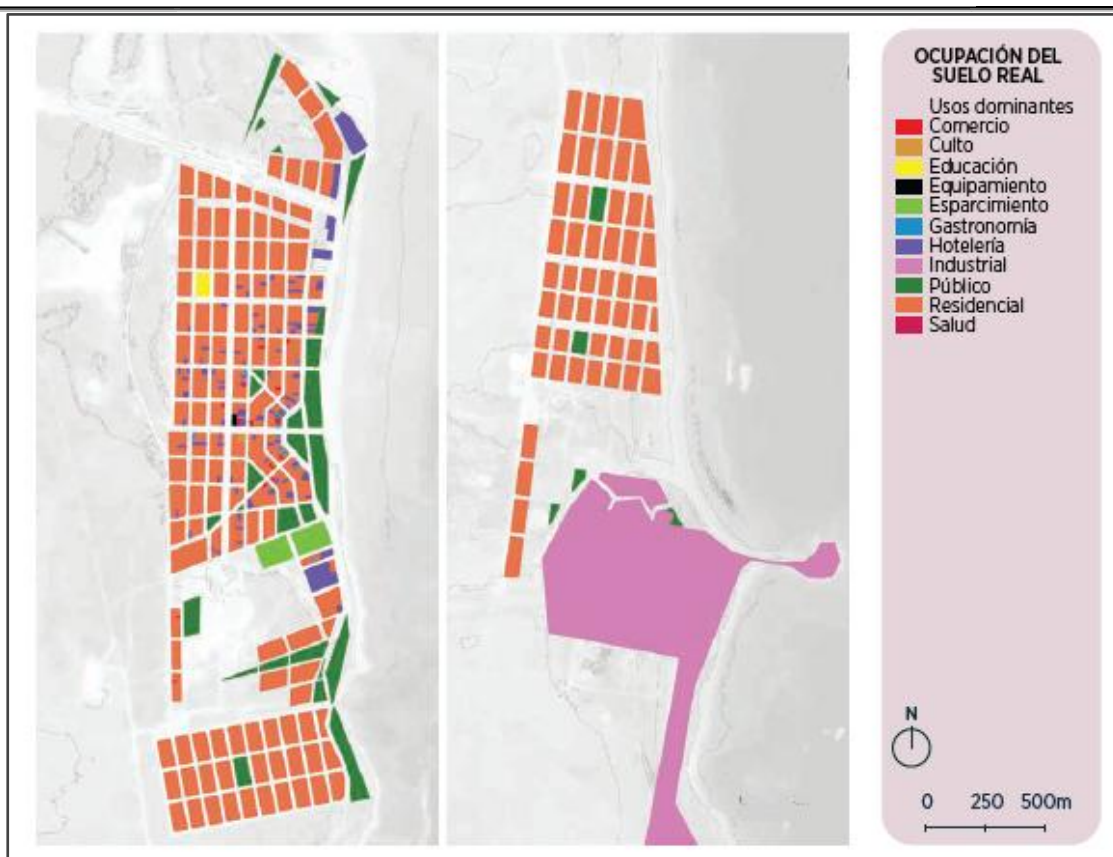


Figura 93. Ejemplo del Mapa de Hidrografía.
Fuente: producción propia.



*Figura 94. Mapa de ocupación del suelo real.
Fuente: producción propia.*

Asimismo, la inclusión de fotografías del territorio, ilustraciones, y recursos visuales narrativos estilo infografías (Figura 95) contribuyen a generar identificación con el contenido y a construir una mirada territorial sensible. Este trabajo requirió la inclusión de programas de diseño gráfico que ayude a traducir las ideas del informe técnico a formatos comunicativos gráficos que puedan traducir los conceptos del POT en representaciones comprensibles y estéticamente atractivas.

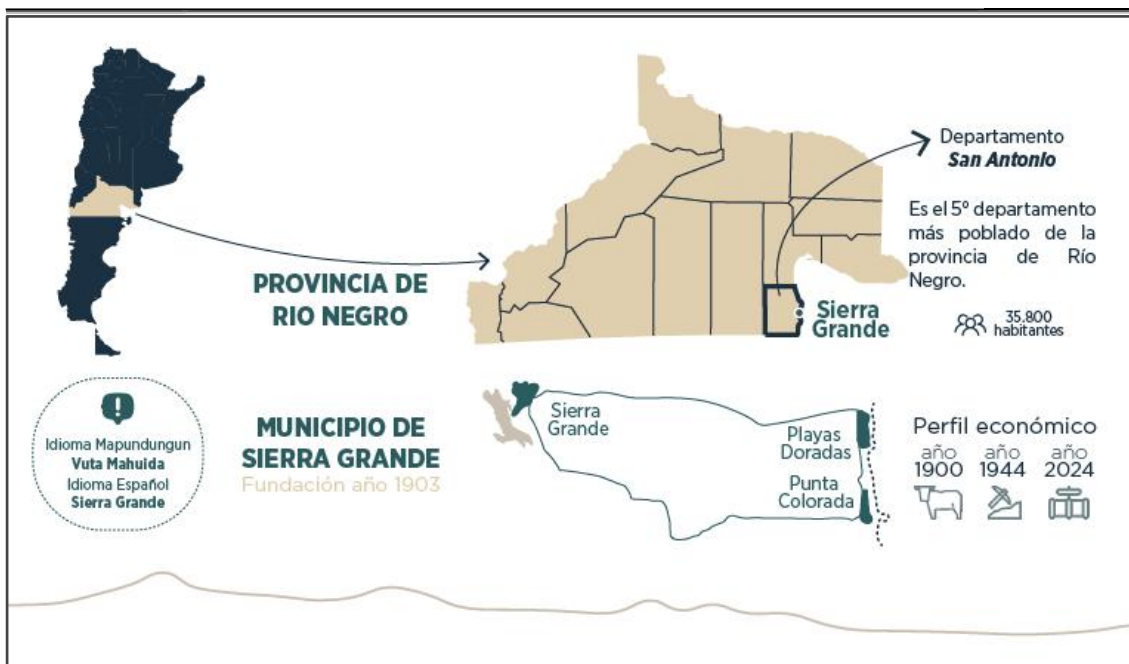


Figura 95. Ejemplo de la re-elaboración de contenidos aplicada en formato de infografía.

Fuente: producción propia.

9.2.5. Edición del Formato

El formato final del documento está pensado para responder a criterios de usabilidad y accesibilidad, por ello se confeccionó con una estructura diseñada para su circulación y difusión en formato digital, como la manera más accesible de que tenga llegada a todos los miembros de la comunidad.

Siguiendo estos criterios fue necesario optar por un tamaño y presentación que facilite su lectura, distribución y consulta. Para este caso, se incorpora como ejemplo, la Figura 96. *Infografía de instancias participativas* (p. 25), la cual muestra en formato visual cuántas reuniones, talleres, y grupos focales se realizaron. Este formato demuestra dinamismo e inclusión en la construcción del POT, clave para comunicar de forma amigable.



*Figura 96. Infografía de instancias participativas.
Fuente: producción propia.*

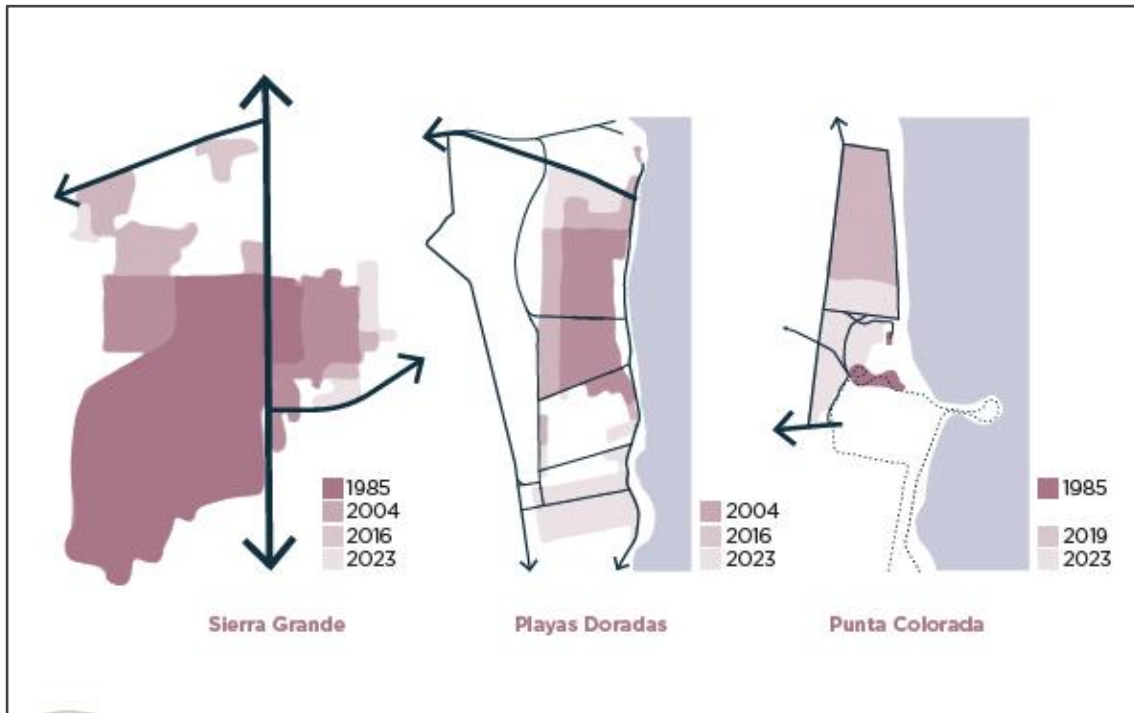
El formato final del documento fue pensado para responder a criterios de usabilidad y accesibilidad, por ello se confeccionó con una estructura diseñada para su circulación y difusión en formato digital, como la manera más accesible de que tenga llegada a todos los miembros de la comunidad. La extensión final del mismo se redujo a 172 páginas, en un tamaño práctico para su lectura y circulación (tamaño A4), apto tanto en formato impreso como digital. La versión digital es optimizada para su lectura en dispositivos móviles, redes sociales o páginas web institucionales.

Como parte de los acuerdos construidos y consensuados con el órgano Ejecutivo Municipal, se programó realizar la difusión al público luego de una presentación oficial institucional en la Visita 2, y además se acordó que la versión digital del POT-SG quede disponible para su descarga abierta y libre desde la web oficial del Municipio de Sierra Grande.

Asimismo, se prevé que, en articulación con el área de comunicación del Municipio de Sierra Grande, se explore el desarrollo de materiales complementarios de difusión, tales como videos explicativos, animaciones o micros radiales con el objetivo de ampliar el alcance del contenido y adaptarlo a diferentes públicos. Estas piezas buscarán facilitar la comprensión de los ejes centrales del POT y fomentar su apropiación social a través de lenguajes accesibles y formatos diversos.

9.2.6. Apropiación y validación comunitaria

Es fundamental contemplar una instancia de apropiación y validación comunitaria, la cual fue contemplada en el cronograma de actividades participativas. De allí lo fundamental de la re-elaboración de dichos contenidos a un vocabulario menos técnico y a la vez más sintético, como se observa en las Figuras 97 y 98.



*Figura 97. Ejemplo de la re-elaboración de cartografía una versión menos técnica.
Fuente: producción propia.*



Figura 98. Ejemplo de Fichas de barrios.

Fuente: producción propia.

La versión Síntesis del POT de Sierra Grande, no es solo una herramienta de difusión, sino un instrumento de educación ciudadana y de fortalecimiento democrático, por lo que su uso puede extenderse para ser distribuida en escuelas, bibliotecas, centros culturales, oficinas públicas y eventos comunitarios. También puede ser presentada en talleres o jornadas de socialización donde se promueva el debate, la consulta y el involucramiento ciudadano en la planificación del territorio.

De este modo, el POT no queda sólo como un documento técnico reservado para especialistas o funcionarios, sino que se transforma en una propuesta compartida y apropiada por la comunidad, condición clave para garantizar su legitimidad, continuidad y sostenibilidad en el tiempo.

Los resultados finales de este producto se encuentran en el [ANEXO G. COMUNICACIÓN](#).

9.3. DIFUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL POT-SG

En este apartado se informan los resultados finales de la **Tarea 2.6.4. Difusión de los resultados del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande**. Continuando con el objetivo de garantizar que el POT-SG sea conocido, comprendido, apropiado e implementado por la totalidad de actores que formaron parte de su elaboración, se ejecutaron una serie de actividades para comunicar el producto (Figura 99). Por ende, utilizando como recurso el [ANEXO E. AVANCES DEL DOCUMENTO SÍNTESIS DEL POT](#), se inició un proceso de socialización de los contenidos del POT-SG.

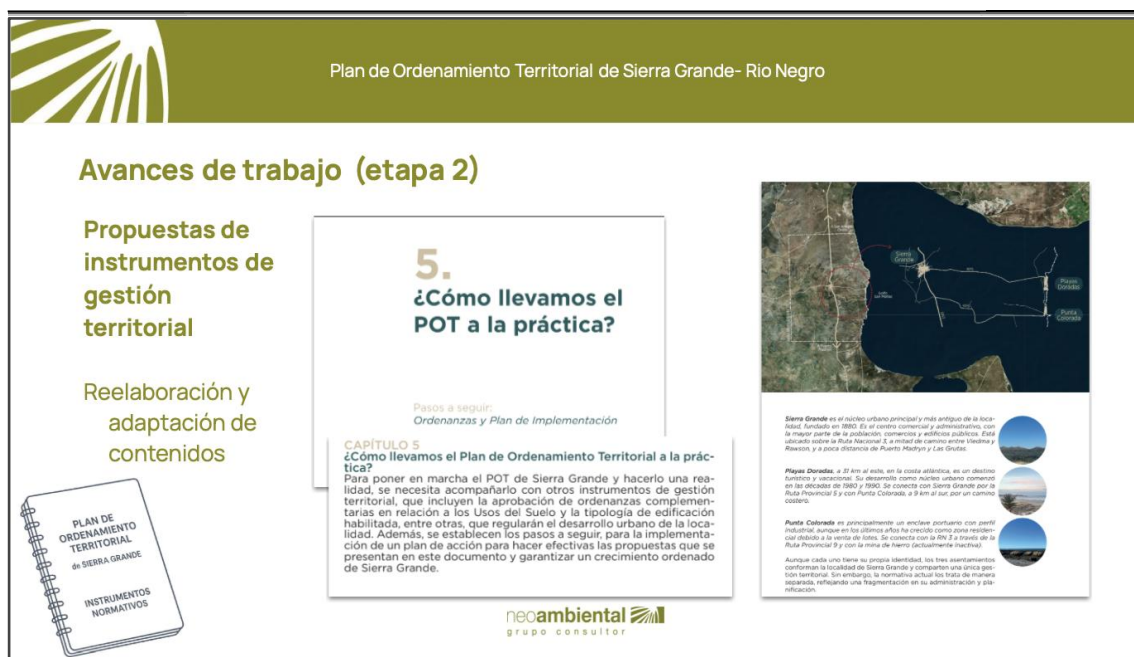


Figura 99. Presentación del Plan de Ordenamiento Territorial y su acceso al material descargable a través de un enlace "Quick Response" (QR).

Fuente: producción propia.

9.3.1. Presentación del POT-SG al Municipio

La primera instancia de presentación de resultados estuvo dirigida a la Intendencia de Sierra Grande y el Gabinete Municipal (Figura 100). Con los objetivos de presentar los resultados de POT-SG, posicionar el consecuente proceso de implementación y validar las instancias de comunicación al resto de los actores locales, la actividad fue liderada por el equipo consultor y ejecutada el 7/05 de forma virtual.



Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande- Río Negro

Avances de trabajo (etapa 2)

Propuestas de instrumentos de gestión territorial

Reelaboración y adaptación de contenidos

5. ¿Cómo llevamos el POT a la práctica?

Pasos a seguir:
Ordenanzas y Plan de Implementación

CAPÍTULO 5
¿Cómo llevamos el Plan de Ordenamiento Territorial a la práctica?

Para poner en marcha el POT de Sierra Grande y hacerlo una realidad, se necesita acompañarlo con otros instrumentos de gestión territorial, que incluyen la aprobación de ordenanzas complementarias en relación a los Usos del Suelo y la tipología de edificación habilitada, entre otras, que regularán el desarrollo urbano de la localidad. Además, se establecen los pasos a seguir, para la implementación de un plan de acción para hacer efectivas las propuestas que se presentan en este documento y garantizar un crecimiento ordenado de Sierra Grande.

Sierra Grande es el núcleo urbano principal y más antiguo de la localidad, fundada en 1880. Es el centro comercial y administrativo, con la mayor parte de la población, comercios y edificios públicos. Está ubicada sobre la Ruta Nacional 2, a mitad de camino entre Ushuaia y Riosucio, y a poca distancia de Puerto Madryn y Los Glaciares.

Puerto Deseado, a 30 km al norte, en la costa atlántica, es un destino turístico y vacacional. Su desarrollo como núcleo urbano comenzó en los años 1980 y 1990. Se conecta con Sierra Grande por la Ruta Provincial 8 y con Punta Colorada, a 9 km al sur, por un camino costero.

Punta Colorada es principalmente un enclave portuario con perfil industrial, aunque en los últimos años ha crecido como zona residencial debido a la venta de lotes. Se conecta con la RN 2 a través de la Ruta Provincial 8 y con la zona de Puerto Madryn.

Aunque cada uno tiene su propia identidad, los tres asentamientos conforman la localidad de Sierra Grande y comparten una única gestión territorial. Sin embargo, la normativa actual los trata de manera separada, reflejando una fragmentación en su administración y planificación.

neoambiental
grupo consultor

Figura 100. Diapositiva utilizada en la Presentación de Resultados del POT-SG al Gabinete Municipal.

Fuente: producción propia.

9.3.2. Presentación del POT-SG al legislativo

Subsecuentemente, durante la Visita 1, se avanzó con una actividad de presentación de resultados y del documento síntesis del POT-SG a referentes del Concejo Municipal de Sierra Grande. Esta actividad se desarrolló el día 21 de mayo, de forma presencial, en las instalaciones del Poder Legislativo (Figura 101). Además de presentar los contenidos del documento síntesis del POT, este espacio participativo tuvo la finalidad de introducir los instrumentos normativos de gestión urbana, relativos a las competencias del Concejo Deliberante, y de posicionar la importancia de la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial, el Código de Ordenamiento Territorial y el Código de Edificación.



Figura 101. Instancia de Presentación de Resultados del POT-SG al Concejo Municipal.

Fuente: producción propia.

Finalmente, durante la Visita 1, se implementó una actividad de presentación de resultados del POT-SG destinada al Grupo de Profesionales Urbanos (Figura 102). Esta instancia, realizada el 21/05 en las instalaciones de la Municipalidad de Sierra Grande, contó con la participación de arquitectos, maestros mayores de obras, profesionales de la construcción, ingenieros y ex-funcionarios del área municipal de Obras, Planeamiento y Urbanización. La misma tuvo el objetivo de presentar el documento síntesis del POT-SG y reflexionar sobre sus alcances.



Figura 102. Instancia de Presentación de Resultados del POT-SG al Grupo de Profesionales Urbanos.

Fuente: producción propia.

Esta estrategia comunicacional, elaborada en forma colaborativa con la Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico del gobierno municipal (Figura 103), no solo acompaña el desarrollo del POT, sino que lo potencia como una política pública transparente, inclusiva y con fuerte anclaje territorial. Los resultados de la misma se encuentran en el [ANEXO G.I PLAN DE COMUNICACIÓN](#).

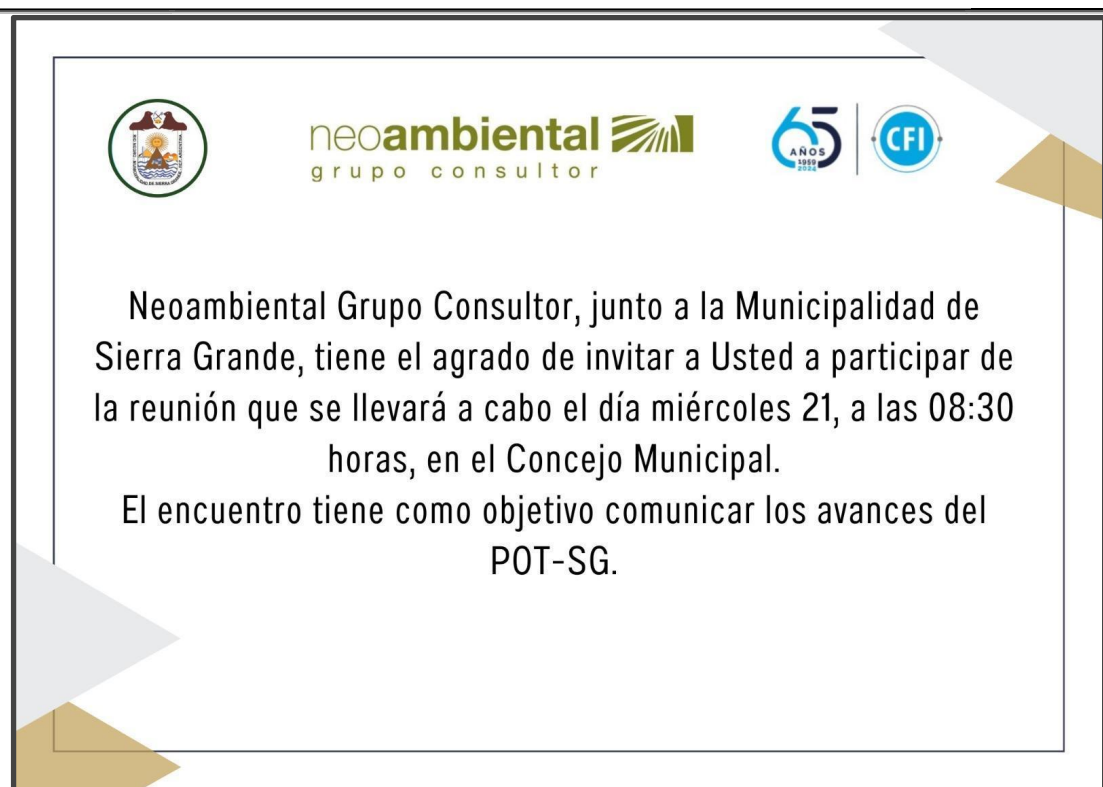


Figura 103. Convocatoria realizada por el municipio a referentes del Poder Legislativo.
Fuente: Subsecretaría de Comunicación, Modernización y Desarrollo Estratégico del Municipio de Sierra Grande.

9.3.3. Presentación del POT-SG a la comunidad

La presentación del Plan de Ordenamiento Territorial a la comunidad se realizó mediante un acto oficial que marcó la puesta en valor del trabajo desarrollado. Con el objetivo de garantizar un acceso amplio y permanente, se difundió una versión digital del POT a través de un código QR y se creó una página web de consulta pública con disponibilidad ilimitada en el tiempo. Asimismo, se entregó una edición impresa compuesta por siete volúmenes, destinada a las principales instituciones locales y a la biblioteca municipal, asegurando así la preservación y difusión del documento en distintos formatos.

9.3.3.1. Convocatoria

La convocatoria a la presentación oficial del POT se realizó de manera amplia y estratégica, garantizando la participación de todos los sectores de la comunidad. Se invitó formalmente a referentes institucionales provinciales y municipales, con un flyer de difusión (Figura 104) elaborado por el propio gobierno local en conjunto con el equipo consultor, así como a las

instituciones clave que ya habían participado en las instancias de la Etapa 1 y en las previas de la Etapa 2. A su vez, vecinos y vecinas recibieron invitaciones personalizadas, y se reforzó la difusión a través de distintos medios oficiales: correos institucionales, redes sociales del municipio, mensajes por WhatsApp y notas en medios de comunicación.

En este marco, la coordinadora técnica del proyecto, brindó una entrevista radial para la Radio Libre 88.5 Mhz - LRU 336 durante la mañana del 21 de agosto, con la periodista local Silvia Panomarenko, donde explicó el proceso desarrollado durante el último año, sus implicancias para la localidad y la importancia de la participación ciudadana, a la vez que invitó especialmente a concurrir al acto de la tarde.



Figura 104. Flyer de la convocatoria.

Fuente: Municipio de Sierra Grande.

9.3.3.2. Evento de Presentación

La presentación pública del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande constituyó un hito fundamental dentro del proceso de elaboración de este instrumento, en tanto permitió socializar los resultados alcanzados y ponerlos en valor frente a la comunidad y sus principales actores institucionales. El evento contó con la participación de cerca de ochenta (80) personas, entre ellas alrededor de cuarenta (40) funcionarios y funcionarias municipales y

provinciales, lo que refleja el interés y el compromiso asumido en torno a la planificación territorial de la localidad.

Se destacaron la presencia de concejales del Concejo Municipal, representantes de la Intendencia, la Secretaría de Energía, el Ministerio de Infraestructura y el jefe de Gabinete en representación del gobernador de la provincia de Río Negro. Asimismo, tal como se observa en las Figuras 105 y 106, participaron referentes de instituciones educativas y de salud, profesionales de distintos ámbitos y agrupaciones locales que acompañaron activamente las instancias de discusión y construcción del Plan.



*Figura 105. Evento de presentación del POT-SG en Polideportivo Vuta Mahuida.
Fuente: producción propia.*

De especial relevancia fue también la asistencia de numerosos vecinos y vecinas de Sierra Grande, quienes fueron invitados de manera personalizada y expresaron su reconocimiento al valor de este espacio de encuentro. La participación comunitaria reafirmó el carácter democrático y abierto del POT, consolidando la idea de que se trata de un producto colectivo, construido con la voz y el aporte de todos los sectores.



*Figura 106. Evento de presentación del POT-SG en Polideportivo Vuta Mahuida.
Fuente: producción propia.*

La presentación a la comunidad del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande se centró en explicar de manera clara y accesible qué es la planificación territorial, por qué es necesaria para la localidad y cuáles son las etapas y contenidos del POT. El relato expuso tanto el diagnóstico actual de Sierra Grande como la visión de la ciudad deseada y los acuerdos participativos que la sostienen. Se destacaron los acuerdos alcanzados sobre el crecimiento urbano futuro, los problemas y oportunidades identificados, y las iniciativas estratégicas que orientarán el desarrollo local. La exposición puso en valor que el POT es el resultado de un proceso de co-construcción sostenido durante un año (Figura 107), en el que se realizaron instancias técnicas, talleres participativos y espacios de diálogo comunitario.



Figura 107. Diapositiva utilizada para la presentación a la comunidad. 21.08.25.
Fuente: producción propia.

Se abordaron temas como el crecimiento urbano proyectado, los problemas y oportunidades del territorio, la definición de lineamientos y objetivos consensuados, y las iniciativas estratégicas que permitirán alcanzar esa “Sierra Grande deseada”. También se detallaron los Instrumentos de Gestión Territorial —normativos, de gestión y económico-financieros— y la importancia de su implementación para dar sustento al plan en el tiempo. Finalmente, se presentó el programa de implementación (Figura 108), que marca los pasos concretos para llevar el POT a la práctica, desde su aprobación legal hasta el seguimiento y la participación comunitaria en su ejecución.

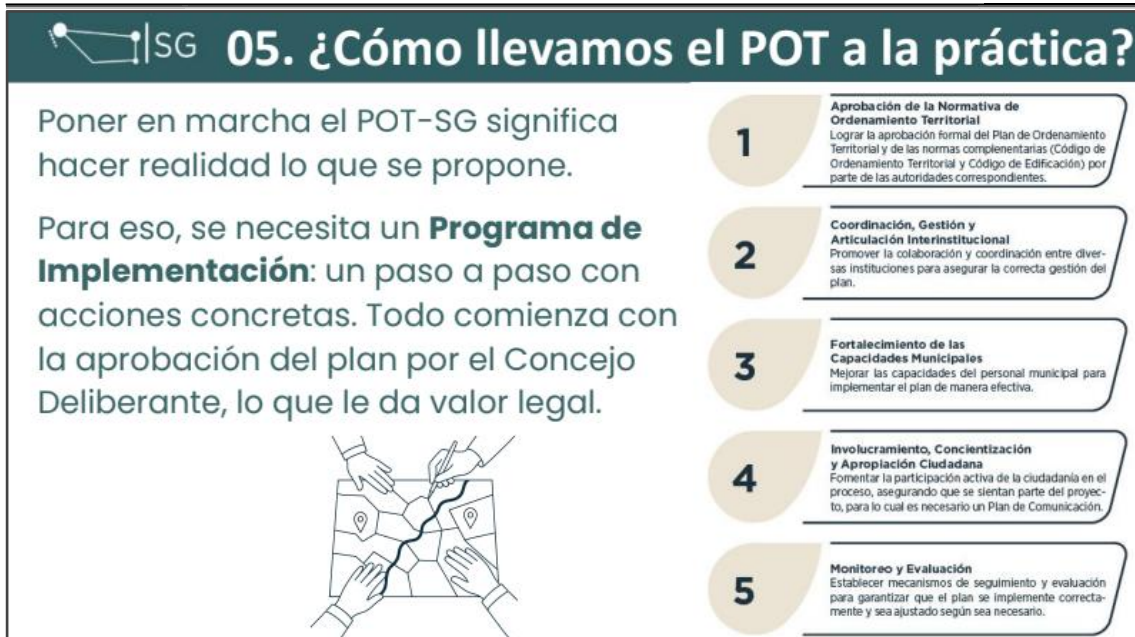


Figura 108. Diapositiva de la presentación que hace foco en los siguientes pasos. 21.08.25.

Fuente: producción propia.

Un aspecto destacado de la presentación fue el formato visual, como se observa en la Figura 109, que se diseñó en coherencia con la identidad gráfica del libro del POT de Sierra Grande. La presentación adoptó la misma paleta de colores, tipografías y estilo visual, lo que permitió mantener una imagen institucional homogénea y reforzar la idea de continuidad entre el documento técnico y la comunicación a la comunidad. Esto facilitó la apropiación del contenido por parte de los asistentes y transmitió seriedad, consistencia y profesionalismo en todo el proceso participativo.

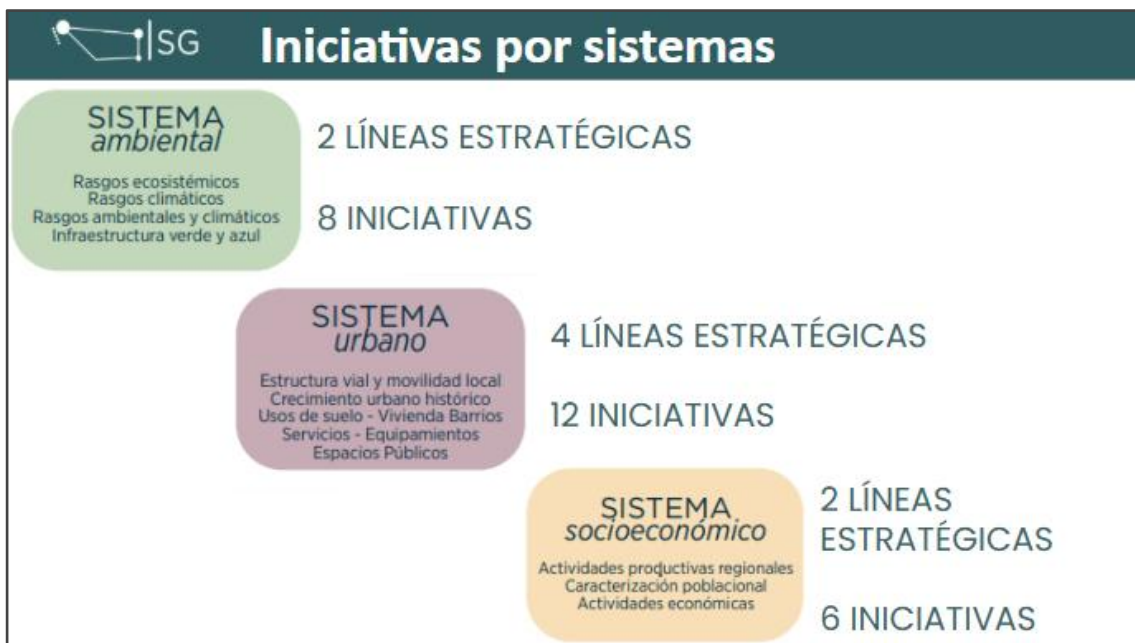


Figura 109. Diapositiva utilizada para la presentación a la comunidad. 21.08.25.

Fuente: producción propia.

El evento no solo representó una oportunidad para dar cierre formal a la etapa de formulación del Plan, sino también para reforzar su sentido estratégico en el contexto actual de la localidad. La presencia de autoridades provinciales vinculadas a áreas energéticas e infraestructurales permitió subrayar la importancia del POT como herramienta clave para ordenar y acompañar los grandes proyectos que se proyectan en Sierra Grande —como las iniciativas vinculadas a GNL, gasoductos y oleoductos— garantizando que su impacto se traduzca en beneficios sostenibles para la comunidad local.

En este marco, la presentación oficial del POT se consolidó como un espacio de validación política, técnica y social, que fortalece la legitimidad del instrumento y sienta las bases para su efectiva implementación en el territorio.

9.3.3.3. Acceso abierto y difusión digital del POT

Un producto complementario de esta consultoría enfocado en reforzar las instancias de difusión de los productos de este proceso, es la creación de una página web desarrollada con herramientas open source que permite el acceso universal a la lectura y descarga del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande a través del siguiente código QR (Figura 110), el cual fue impreso y distribuido tanto durante el evento como en distintos puntos clave de la localidad. La misma se encuentra alojada en GitHub y se diseñó de manera “responsive” para que sea fácil de acceder tanto desde PC como desde celulares, tal como se observa en las Figuras 111 y 112. Se optó por no reducir el tamaño del archivo para que se pueda hacer zoom en los mapas sin perder calidad gráfica.



Figura 110. Código QR de acceso a lectura y descarga al POT-SG.

Fuente: producción propia.

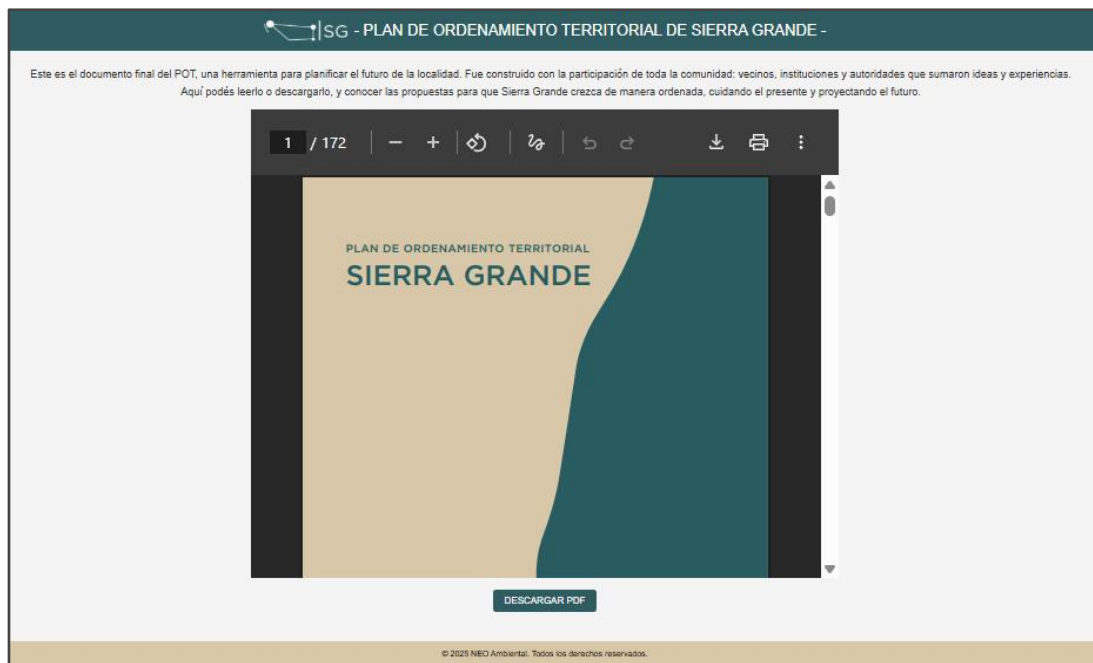


Figura 111. Vista para PC de página web gratuita de acceso a lectura y descarga al POT-SG.

Fuente: producción propia.



Figura 112. Vista para smartphones de página web gratuita de acceso a lectura y descarga al POT-SG.

Fuente: producción propia.

Este espacio digital constituye una herramienta clave para la difusión del documento, favoreciendo que no solo las instituciones y actores técnicos, sino toda la comunidad, puedan conocer, consultar y apropiarse de los contenidos del POT. La disponibilidad en línea, que además trasciende los plazos de esta asistencia ya que el sitio web seguirá en funcionamiento, fortalece la transparencia del proceso, promueve el involucramiento ciudadano y asegura que la planificación territorial se consolide como un bien público compartido. Asimismo, sienta las bases para su incorporación en las plataformas digitales del Municipio de Sierra Grande.

9.3.3.4. Entrega de la versión papel del POT

Además, en el marco de la presentación se hizo entrega de siete ejemplares impresos en formato libro (Figura 113), con maquetado de salida editorial, lo cual representa un valor agregado para el proceso.

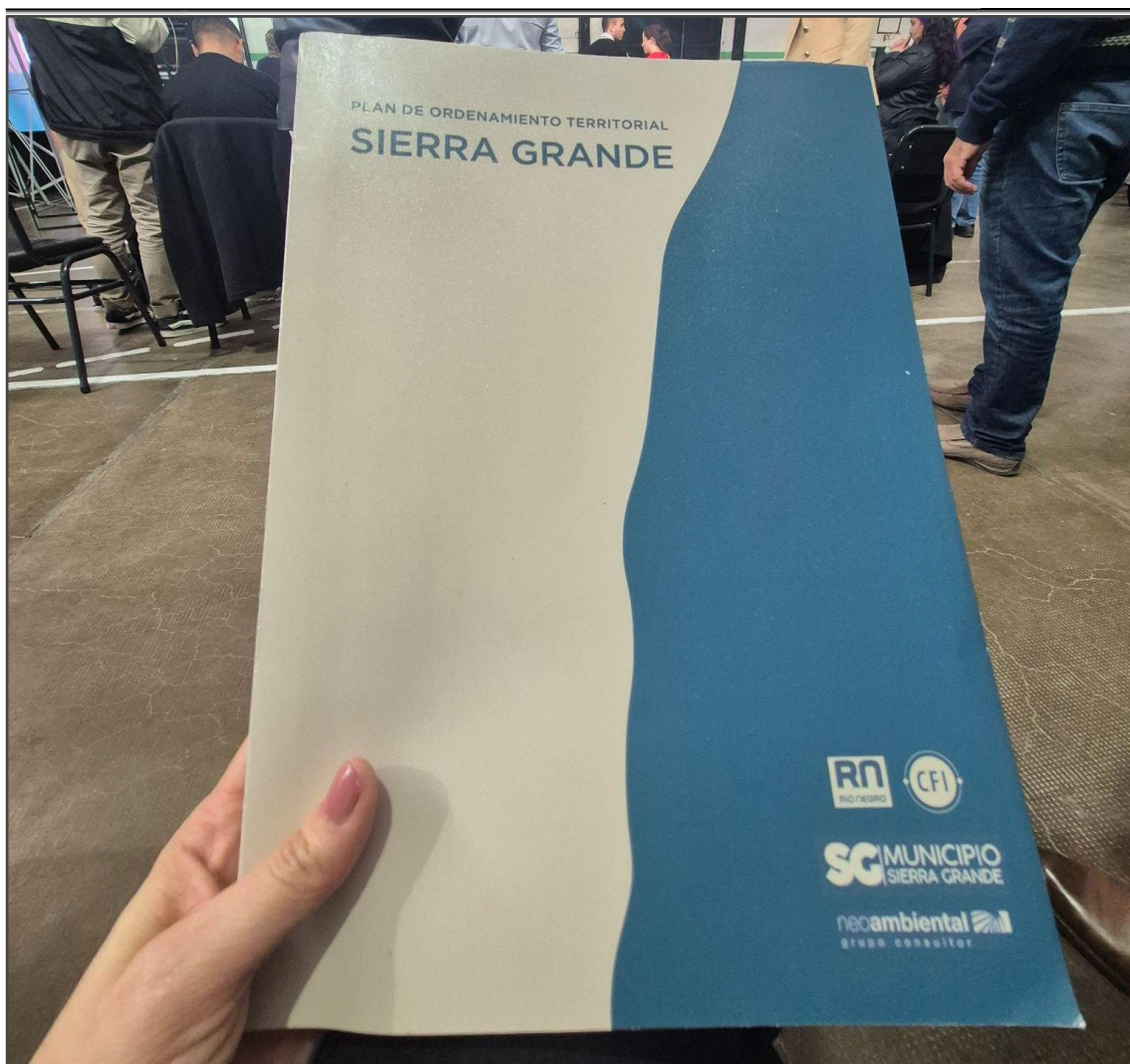


Figura 113. Vista del POT-SG en su versión impresa.

Fuente: producción propia.

Estos ejemplares fueron distribuidos a la Secretaría de Energía — contraparte provincial de esta consultoría—, a la Intendencia, al Área de Obras y Planificación municipal, que actuó como punto focal, a medios de comunicación local, y a los dos bloques de concejales (oficialismo y oposición). La entrega de esta versión impresa constituye un aporte significativo, ya que garantiza que el Plan quede físicamente en manos de los principales tomadores de decisión, facilitando su consulta, discusión y apropiación como herramienta estratégica de gestión territorial.

9.3.3.5. Repercusiones en medios de comunicación oficiales

La presentación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande fue cubierta en varias notas difundidas a través de canales oficiales. En total, se publicaron tres notas en distintas plataformas digitales: dos por el

Gobierno de la Provincia de Río Negro, en X (Twitter) y Facebook, el 22 de agosto de 2025 (Figura 114), y una por la Intendente de Sierra Grande, Roxana Fernández, en Instagram, el 25 de agosto de 2025 (Figura 115). Estas publicaciones permitieron dar visibilidad inmediata al proceso y sus resultados, alcanzando distintos públicos y fortaleciendo la difusión del POT desde el inicio de su socialización.

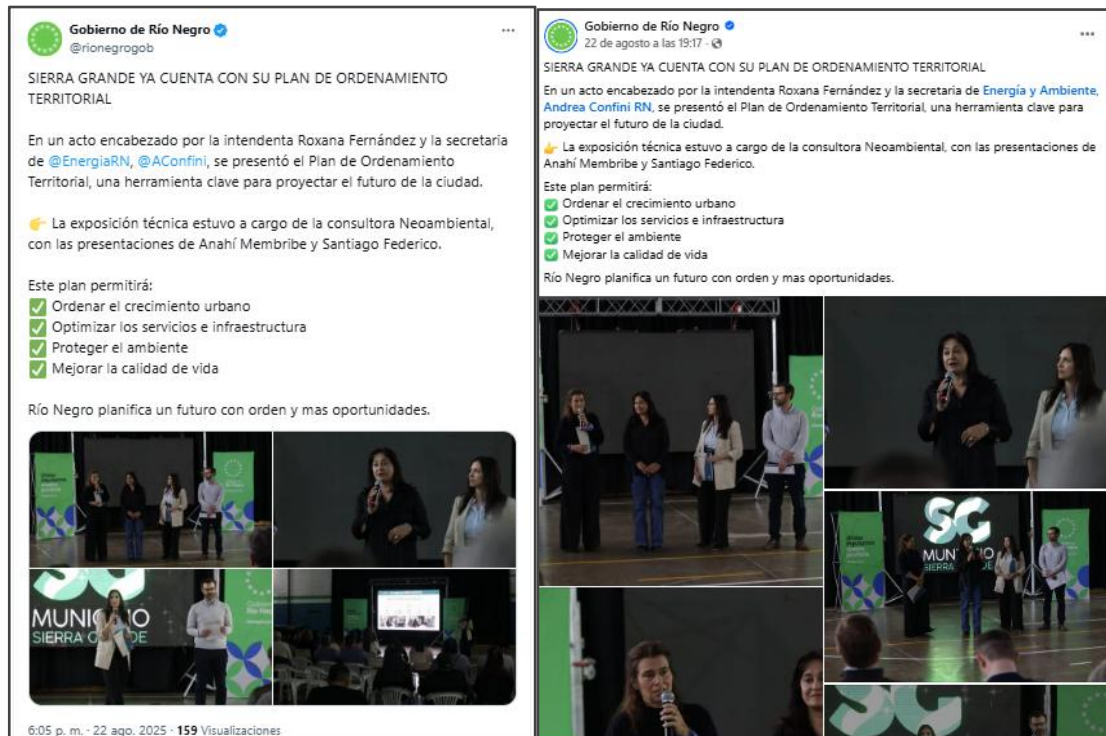


Figura 114. Notas sobre la presentación del POT publicadas por el Gobierno de la Provincia de Río Negro en X (Twitter) y Facebook. Fecha: 22-08-2025.

Fuente: <https://x.com/rionegrogob/status/1958998990684332454> -
<https://www.facebook.com/share/1GDVZePe9z/>

La difusión de la presentación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Sierra Grande a través de canales oficiales del Gobierno de la Provincia de Río Negro y del municipio, así como mediante plataformas digitales de alcance masivo como X (Twitter), Facebook e Instagram, representa un avance significativo en términos de transparencia y apropiación comunitaria del instrumento.



Figura 115. Nota sobre la presentación del POT publicada por la Intendente de Sierra Grande, Roxana Fernández, en Instagram. Fecha: 25-08-2025.

Fuente: <https://www.instagram.com/p/DNx-DfZYv/?igsh=NzNnOHB1ZnB6Y28=>

Estas publicaciones permiten visibilizar el proceso de planificación territorial y sus resultados a una audiencia amplia y diversa, que incluye tanto actores institucionales y técnicos como a la ciudadanía en general. La cobertura en medios oficiales refuerza la legitimidad del POT, mostrando que se trata de un instrumento respaldado por los niveles provincial y municipal. Al mismo tiempo, el uso de redes sociales facilita un acceso rápido, directo y gratuito a la información, promoviendo la participación e interés de la comunidad en la planificación del territorio en el que habita.

En conjunto con la creación de la página web del POT, estas instancias de difusión consolidan un enfoque de comunicación abierta y transparente, fortaleciendo la apropiación del documento por parte de la comunidad y favoreciendo un mayor entendimiento de los lineamientos de desarrollo y ordenamiento territorial definidos en el plan.

10. PRODUCTOS COMPLEMENTARIOS

10.1. Base de datos geoespaciales

Si bien la elaboración de una base de datos geoespacial no se encontraba contemplada originalmente en los Términos de Referencia de la consultoría, durante el desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial se identificó la necesidad de contar con un repositorio organizado de información territorial que permitiera al Municipio disponer de manera sistemática y accesible de todas las capas relevadas y generadas en el proceso.

Esta necesidad surgió tanto de los intercambios mantenidos con las áreas técnicas locales, como de las instancias de capacitación realizadas, en las que se puso de manifiesto la importancia de fortalecer las capacidades municipales para el manejo, la actualización y la utilización de información georreferenciada en la gestión cotidiana.

En este marco, el equipo técnico elaboró y organizó **una base de datos geoespacial y un índice asociado**, que compila de manera estructurada la totalidad de la información producida:

- Capas relevadas en terreno y recopiladas de fuentes oficiales,
- Capas elaboradas en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial,
- Información asociada al Código de Ordenamiento Territorial (COT),

La base de datos fue entregada al Municipio en una carpeta digital con todas las capas georreferenciadas y clasificadas por temática, garantizando así la disponibilidad de un insumo estratégico que constituye un soporte técnico indispensable para la planificación, el seguimiento y la actualización futura del POT. Este producto se presenta en el [ANEXO H. BASE DE DATOS GEOESPACIALES](#).

10.1.1. Contenidos

La base de datos geoespacial elaborada y entregada al Municipio de Sierra Grande organiza y sistematiza en un solo repositorio digital la totalidad de la información territorial recopilada y generada en el marco de la consultoría, tal como se presenta en la Figura 116.

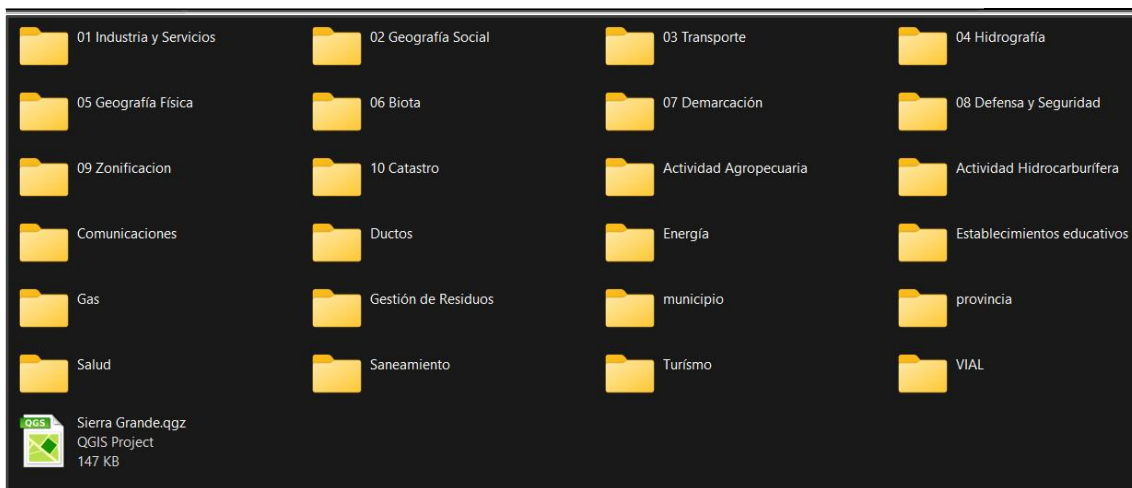


Figura 116. Contenido de la carpeta de la Base de datos geospaciales compartida con el Municipio de Sierra Grande.

Fuente: producción propia.

En la Tabla 23 se describen en forma sintética los ejes temáticos descritos y las capas incluidas, a la que se asocia su descripción y utilidad en el ámbito de trabajo del municipio de Sierra Grande.

Tabla 23. Descripción de ejes temáticos y capas geospaciales entregadas al Municipio de Sierra Grande

Eje temático	Capas principales	Descripción / uso
Industria y servicios	Minas, áreas de cateo y reservas, demasías, canteras, servidumbres; usos agropecuarios; subestaciones; fibra óptica y antenas; oleoductos; centros de gestión de residuos; redes de agua, cloacas y gas; industrias y establecimientos productivos; cementerios; equipamientos recreativos, educativos, de salud y turísticos.	Permite identificar y gestionar la localización de actividades productivas, energéticas y de servicios, así como de infraestructuras urbanas y equipamientos sociales.
Vial y aéreo	Red vial nacional, provincial y local; calles urbanas; escurrimiento pluvial; aeródromos.	Soporte para la planificación de la movilidad, la conectividad regional y la gestión del transporte urbano y rural.
Hidrografía	Arroyos, espejos de agua, áreas de riesgo hídrico, susceptibilidad a inundación.	Información clave para la gestión de recursos hídricos, prevención de riesgos y ordenamiento del uso del suelo en relación con cursos de agua.
Geografía física	Curvas de nivel, cuencas, humedales, desembocaduras, afloramientos rocosos, arenales, playas, restingas, geología.	Base física y ambiental del territorio, insumo para evaluaciones de aptitud y riesgos naturales.

Biota	Áreas protegidas, áreas vinculadas a cursos de agua, aplicación de la Ley de Costa.	Identificación y protección de espacios de valor ecológico y ambiental.
División político-administrativa	Municipio, departamentos, provincia, barrios.	Capas de referencia para la gestión administrativa y territorial.
Defensa y seguridad	Edificios de seguridad, puestos de Gendarmería.	Localización de infraestructura de seguridad y defensa.
Zonificación	Zonificación urbana, rural, complementaria, ambiental y de aprovechamiento extractivo.	Instrumento normativo para el uso y ocupación del suelo en el marco del POT.
Catastro	Parcelario y ejidos municipales.	Identificación de parcelas y límites legales, soporte para la gestión catastral y la regulación del suelo.

Fuente: producción propia.

Para mayor facilidad de manejo de todo el conjunto de información, las capas geoespaciales se estructuran en carpetas temáticas con un Índice (Tabla 24), facilitando su consulta y actualización por parte de los equipos técnicos municipales.

Tabla 24. Índice de Contenido de Base de datos geoespaciales

SG - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SIERRA GRANDE -

Base de datos geoespaciales

CLASE	SUBCLASE	OBJETO	DESCRIPCIÓN	Geometría	Nombre del archivo	
1	INDUSTRIA Y SERVICIOS	COMUNICACIONES	Fibra óptica	Red de fibra óptica	línea	SG_Fibra Óptica
			Antenas	Antenas	puntos	SG_Antenas
		Estructura Asociada	Ducto	Oleoductos	línea	SG_Oleoducto
		Gestión de Residuos	Centro Ambiental			
			Cierre controlado del basural existente			
			Estación de Transferencia Playas Doradas			
			Estación de Transferencia Sierra Grande Oeste		puntos	SG_gestión_residuos
		Saneamiento	Provisión de agua	Red de agua potable existente	puntos	SG_AguaProvisión
			Agua Potable	Red de agua potable existente	polígonos	SG_Cobertura Agua
			Cloacas	Red de cloacas existente	polígonos	SG_Cobertura Cloacas
			Desagües cloacales	Lagunas Cloacales	polígonos	SG_Desagües Cloacas
		Gas	Gas	Red de gas existente	polígonos	SG_Cobertura Gas
		Industrias y Establecimientos productivos	Industrias		polígono	SG_Industrias
			Establecimientos productivos		puntos	SG_Establecimientos productivos
		Cementerios	Cementerios	Ubicación de Cementerios	puntos	SG_Cementerio
		Educación	Establecimientos educativos	Modalidad Común - Inicial		
				Jardines de Infantes		
				Primaria		
				Secundaria		
		Salud	Edificio de salud	Construcción destinada a la asistencia de personas. Incluye hospitales, sala de primeros auxilios, puesto asistencial, dispensario, entre otros.	puntos	SG_EdificiosSalud
		Turismo	Equipamientos turísticos		polígono	SG_Equipamientos turísticos
			Sierras		polígono	SG_Sierras
			Playas		polígono	SG_Playas
			Área de reserva		polígono	SG_Reservas
			Parque Nacional		polígono	SG_Parque Nacional
		Vial	Red vial	Trayecto diseñado con una superficie especialmente preparada, que se mantiene para ser usado por vehículos generalmente a motor	líneas	SG_Red vial
				Red vial nacional	líneas	SG_RedVialNacional
				Red vial provincial	líneas	SG_RedVialProvincial

4	HIDROGRAFÍA	Aéreo	Calle	Ecurrimiento pluvial	líneas	SG_Escurrimiento pluvial
			Aeródromo	Vía de transporte para circulación en el interior de una planta urbana. Delimita las montañas.	líneas	SG_rutas_tercarias
			Arroyos	Zona delimitada sobre tierra o agua (incluidos eventuales edificios, instalaciones y equipos), cuyo propósito es ser utilizado total o parcialmente para la llegada, salida y movimiento en superficies de aerodromos y helicópteros.	puntos	SG_Aeródromos
			Espejo de agua	Flujo natural de agua que sigue los derivenes del terreno, siendo arrieta o desembocando en otra corriente de agua, en un espejo de agua o en el mar.	líneas	SG_Arroyos
5	GEOGRAFÍA FÍSICA	Aguas continentales	Riesgo hídrico	Cuerpo natural o artificial de agua, dulce o salada, cuyo aporte proviene de corrientes de agua, afloramientos subterráneos o precipitaciones. Quedan excluidos los embalses y los embalses rurales.	polígonos	SG_Aguas Continentales
			Riesgo hídrico	Riesgo asociado a inundaciones y crecidas.	polígono	SG_Riesgo Hídrico
			Riesgo hídrico	Susceptibilidad de inundación.	líneas	SG_Susceptible inundación
			Riesgo hídrico	Representación geográfica de la elevación sobre el nivel del mar, desde la superficie terrestre.	líneas	SG_Curvas_Nivel
6	BIOTA	Hipsografía	Curvas de nivel	Representación geográfica de la elevación sobre el nivel del mar, desde la superficie terrestre.	líneas	SG_Curvas_Nivel
			Hidrografía	Cuencas, humedales, desembocaduras, afloramientos rocosos, arenas, playas, restingas.	polígono	SG_Geografía
			Geología	Cuencas, humedales, desembocaduras, afloramientos rocosos, arenas, playas, restingas.	polígono	SG_Geografía
			Geología	Cuencas, humedales, desembocaduras, afloramientos rocosos, arenas, playas, restingas.	polígono	SG_Geografía
8	DEFENSA Y SEGURIDAD	Infraestructura de defensa	Áreas protegidas	Áreas protegidas	polígono	SG_Areas_Protegidas
			Áreas en relación a cursos de agua	Áreas en relación a cursos de agua	polígono	SG_Areas_cursos_de_agua
			Áreas en relación a cursos de agua	Áreas en relación a cursos de agua	polígono	SG_Areas_cursos_de_agua
			Áreas en relación a cursos de agua	Áreas en relación a cursos de agua	polígono	SG_Areas_cursos_de_agua
9	ZONIFICACIÓN	Zonificación	Municipio	Nomenclador de municipio	polígono	municipio
			Departamento	PBU ley costa	líneas	SG_Ley Costa
			Provincia	División política administrativa de segundo orden, incluye partido y comuna.	líneas	departamento
			Barrio	División política territorial de primer orden.	polígono	provincia
10	CATASTRO	Parcelaria	Parcela	División geográfica de tercer orden	polígono	SG_Barríos
			Parcela	División geográfica de tercer orden	polígono	SG_Barríos
			Parcela	División geográfica de tercer orden	polígono	SG_Barríos
			Parcela	División geográfica de tercer orden	polígono	SG_Barríos

Fuente: elaboración propia.

Además se sumó la información acerca de las plataformas de geoservicios de organismos oficiales nacionales y provinciales (Tabla 25) que funcionan como fuentes de información oficial que permitirán al municipio de aquí en adelante, mantener estas capas actualizadas complementadas con sus relevamientos propios. Cabe aclarar que la metodología para conexión a estos servidores, la descarga de información y demás particularidades, fueron parte de los contenidos dados durante la sesión 2 de la Capacitación Sistemas de Información Geográfica Aplicados al POT Sierra Grande.

Tabla 25. Links para conexión a geoservicios

ORGANISMO		LINK DE ACCESO
IGN	Instituto Geográfico Nacional	https://www.ign.gob.ar/NuestrasActividades/InformacionGeoespacial/CapasSIG
IDERA	Infraestructura de Datos Espaciales de la República Argentina	https://www.idera.gob.ar/index.php/servicios/geoservicios
SIACAM	Catastro Minero	https://rionegro.gov.ar/servicio/157/catastro-minero-m
	Otros	https://www.argentina.gob.ar/economia/energia
		https://catalogos.conae.gov.ar/catalogo/catalogoGeoServiciosOGC.html
		https://www.argentina.gob.ar/intg
		https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165

Fuente: elaboración propia.

Este conjunto de capas geoespaciales constituye una base de datos municipal de uso inmediato, concebida como insumo para la toma de decisiones, la gestión de servicios y la actualización de los instrumentos de planificación.

11. CIERRE Y PRÓXIMOS PASOS

El proceso desarrollado en el marco de la presente consultoría ha permitido alcanzar avances sustantivos para el Municipio de Sierra Grande y para la Provincia de Río Negro en materia de planificación territorial. Las etapas 1 y 2 brindaron un marco de diagnóstico, lineamientos estratégicos y herramientas operativas que constituyen la base para una gestión más integrada, sustentable y prospectiva del territorio. Entre los principales logros de este proceso se destacan:

- La construcción de un diagnóstico integral del territorio, que incorpora dimensiones sociales, económicas, ambientales y de infraestructura.
- La definición de lineamientos y criterios de ordenamiento que orientan el desarrollo urbano, productivo y ambiental del municipio.
- La elaboración de instrumentos normativos (COT y CE) que consolidan un marco regulatorio actualizado para la gestión local.
- El diseño e implementación de instancias de capacitación y participación, fortaleciendo las capacidades municipales y el involucramiento de actores clave.
- La entrega de insumos técnicos complementarios, entre ellos la base de datos geoespacial organizada, que constituye un valor agregado fundamental para la gestión de información territorial.



Figura 117. Entrega oficial del documento síntesis del POT-SG a representantes del Ejecutivo Municipal.

Fuente: producción propia

Si bien los resultados aportados al Municipio de Sierra Grande marcan un hito importante (Figura 117), este proceso abre a su vez nuevas oportunidades de trabajo y consolidación. A modo de proyección, pueden señalarse algunos ejes que permitirán capitalizar lo realizado:

- **Implementación progresiva de los instrumentos normativos:** aprobación y acompañamiento en la aplicación práctica del COT y del Código de Edificación, con capacitación al personal técnico y mecanismos de seguimiento.
- **Gestión y actualización de la base de datos geoespacial:** consolidación del sistema de información territorial como herramienta permanente de apoyo a la toma de decisiones.
- **Desarrollo de nuevos Instrumentos de Gestión Territorial:** elaboración de planes sectoriales (por ejemplo, vivienda, movilidad, ambiente) y de instrumentos financiero–económicos que fortalezcan la capacidad del Municipio para acceder a financiamiento propio y articular con inversiones privadas.
- **Gestión ambiental en el marco de grandes proyectos estratégicos:** fortalecimiento de las capacidades locales para evaluar, acompañar y monitorear los impactos de las inversiones en curso (GNL, gasoductos, oleoductos, minería), con criterios de sostenibilidad y justicia ambiental.
- **Fortalecimiento de capacidades locales:** consolidación de instancias de formación específicas para diferentes áreas municipales:
 - Inspectores municipales, en procedimientos de control y fiscalización territorial.
 - Técnicos, en aplicación de los nuevos instrumentos de ordenamiento y gestión.
 - Áreas administrativas, en la implementación de la guía de procedimientos administrativos y en la gestión de expedientes.
- **Desarrollo de proyectos estratégicos:** identificación y priorización de iniciativas vinculadas a los lineamientos del POT, con énfasis en la articulación interinstitucional y el acceso a financiamiento externo.

Estas acciones propuestas a futuro dejan planteado un horizonte de trabajo abierto, que permitirá dar continuidad y consolidar una política territorial estratégica en Sierra Grande.-

BIBLIOGRAFÍA

- Consejo Federal de Inversiones (2007). Sustentabilidad socio-turística ambiental del área de Sierra Grande: Playa, Ciudad y Meseta.
<http://biblioteca.cfi.org.ar/wp-content/uploads/sites/2/2007/01/45808.pdf>
- Consejo Federal de Inversiones (2019) Línea de Base del Área Natural Protegida: Puerto Lobos. <http://biblioteca.cfi.org.ar/wp-content/uploads/sites/2/2020/02/informe-final-cfi-puerto-lobos.-solimano-et-al..pdf>
- Consejo Federal de Inversiones - Costanzo Caso, C. (2020). Apoyo Técnico Para La Implementación De Los Objetivos De Desarrollo Sostenible De La Agenda 2030 En La Provincia De Río Negro.
<https://rionegro.gov.ar/contenido/Hidrogeno%20Verde/agenda2030.pdf>
- Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales. (2018, Abril). Convenio De Cooperación Entre El Consejo Nacional De Coordinación De Políticas Sociales De La Presidencia De La Nación Y La Provincia De Río Negro [Convenio Cncps-Provincia De Río Negro].
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/convenio_de_cooperacion_rio_negro.pdf
- Consejo Federal de Inversiones - Jaimes, C. (2022). Plan para el Desarrollo Urbano y Territorial del área de Punta Colorada, Provincia de Río Negro (Provincia de Río Negro & Consejo Federal de Inversiones, Eds.).
<https://hidrogenoverde.rionegro.gov.ar/punta-colorada>
- Concejo Municipal de Sierra Grande. (2003). Ordenanza Municipal 400.
[https://carn1.com.ar/Urbanistico/Sao/Codigo%20de%20edificacion%20\(Anexo\)%20-%20PLAYAS%20DORADAS.pdf](https://carn1.com.ar/Urbanistico/Sao/Codigo%20de%20edificacion%20(Anexo)%20-%20PLAYAS%20DORADAS.pdf)
- Legislatura de la Provincia de Río Negro. (1993). Ley Provincial 2669 [Sistema Provincial de Áreas Naturales Protegidas].
<https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/documento?id=1993090001&e=DEFINITIVO>
- Legislatura de la Provincia de Río Negro. (1994). Ley Provincial 2887 [Zonas Francas]. <https://rionegro.gov.ar/contenido/hidrogeno/00014460.pdf>
- Legislatura de la Provincia de Río Negro. (1995). Ley Provincial 2951.
<https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/documento?id=1996030012&e=DEFINITIVO>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (1995). Ley Provincial 2952 [Código de Aguas]. <https://web.legisrn.gov.ar/legislativa/legislacion/ver?id=2953>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2017). Ley Provincial 5201 [Plan Castello 2017-2019].
<https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/documento?id=2017060001&e=DEFINITIVO>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2020). Ley Provincial 3494.
<https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/documento?id=2001010027&e=DEFINITIVO>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2020). Ley Provincial 5474 [Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano].
<https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/documento?id=2020110018&e=DEFINITIVO>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2022). Ley Provincial 5559 [Creación del Ente de Promoción y Fiscalización del Complejo Productivo y Exportador de la Zona Franca de Río Negro].
<https://web.legisrn.gov.ar/legislativa/legislacion/documento?id=10560>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2022). Proyecto de Ley 5559 [Creación del Ente de Promoción y Fiscalización del Complejo Productivo y Exportador de la Zona Franca de Río Negro].
<https://web.legisrn.gov.ar/legislativa/proyectos/documento?c=P&n=252&a=2022&e=original>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2024). Ley N° 5733. [Ley de creación y funcionamiento de parques industriales y logísticos].
<https://web.legisrn.gov.ar/legislativa/legislacion/documento?id=10960>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2024). Ley N° 5764. [Ley de Puertos].
<https://web.legisrn.gov.ar/legislativa/legislacion/documento?id=10957>

Legislatura de la Provincia de Río Negro. (2024). Ley N° 5766. [Régimen de Promoción Económica e Industrial].
<https://web.legisrn.gov.ar/legislativa/legislacion/documento?id=10959>

Municipalidad de Allen. (2019). Ordenanza N.º 97: Código de Edificación del Municipio de Allen.

Municipalidad de Allen. (2016). Ordenanza N.º 86: Plan Rector de Allen.

- Municipalidad de Bariloche. (1995). Ordenanza N.º 546: Código Urbano del Municipio de Bariloche.
- Municipalidad de Bariloche. (1979). Ordenanza N.º 211: Código de Edificación del Municipio de Bariloche.
- Municipalidad de Cipolletti. (2022). Ordenanza N.º 459: Normas en Materia del Planeamiento Territorial del Ejido de Cipolletti.
- Municipalidad de Cipolletti. (2013). Ordenanza N.º 210: Código de Edificación del Municipio de Cipolletti.
- Municipalidad de Luján. (2017). Ordenanza N.º 6771: Código de Ordenamiento Urbano del Municipio de Luján.
- Municipalidad de San Antonio Oeste. (2018). Ordenanza N.º 5624: Código de Ordenamiento Territorial y de Edificación del Municipio de San Antonio Oeste.
- Municipalidad de Sierra Grande (2003). Ordenanza 400.
- Municipalidad de Sierra Grande (2007). Ordenanza N.º 611.
- Municipalidad de Sierra Grande (2009). Ordenanza N.º 741.
- Municipalidad de Sierra Grande (2010). Ordenanza N.º 778.
- Municipalidad de Sierra Grande (2012). Ordenanza N.º 944.
- Municipalidad de Sierra Grande (2014). Ordenanza N.º 1060.
- Municipalidad de Sierra Grande (2015). Ordenanza N.º 1134.
- Municipalidad de Sierra Grande (2021). Ordenanza N.º 1487.
- Municipalidad de Sierra Grande (2022). Ordenanza N.º 1575.
- Municipalidad de Sierra Grande (2023) Proyecto Gestión De Residuos y Recuperación De Materiales. Subsecretaría de Medio Ambiente.
<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/390000-394999/391984/disp51-1.pdf>
- Municipalidad de Viedma. (2019). Ordenanza N.º 2139: Código Urbano de Viedma.
- Naciones Unidas. La Agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible: una oportunidad para América Latina y Caribe. (2018). Legislatura de la Provincia de Río Negro. (1992). Ley Provincial 2492.

<https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/documento?id=1992050012&e=DEFINITIVO>.

Poder Ejecutivo de Sierra Grande (2025). [Documentos municipales recibidos]

ANEXOS

Anexo A. Instancias participativas

Anexo A.I. Agendas de Trabajo

Anexo A.II. Recursos para Convocatorias

Anexo A.III. Materiales de Trabajo

Anexo A.IV. Presentaciones

Anexo B. Código de Ordenamiento Territorial

Anexo B.I. Código de Ordenamiento Territorial

Anexo B.II. Ordenanza de Aprobación del Código de Ordenamiento Territorial

Subanexo B.II. Definiciones

Subanexo B.III. Mapas de Zonificación

Subanexo B.IV. Usos e Indicadores Urbanísticos

Subanexo B.V. Nomenclador de Usos

Subanexo B.VI. Mapa de Ordenamiento Vial Ejidal

Anexo C. Código de Edificación

Anexo C.I. Código de Edificación

Subanexo C.I. Certificado de Prefactibilidad

Subanexo C.II. Planilla de requerimientos para la aprobación de planos

Subanexo C.III. Carátula de planos

Subanexo C.IV. Aviso de obra

Subanexo C.V. Cartel de obra

Subanexo C.VI. Planilla base para cálculo de Coeficiente de
Transmitancia Térmica

Subanexo C.VII. Tabla de iluminación, ventilación y altura de locales

Subanexo C.VIII. Tabla de servicios mínimos de salubridad

Subanexo C.IX. Ejemplo de cálculo de Tanque de Reserva

Subanexo C.X. Normativas de consulta

Anexo D. Guía de procedimientos administrativos municipales

Anexo D.I. Guía de procedimientos administrativos municipales

Anexo D.II. Flujograma de procedimientos

Anexo E. Instancias de Apropiación

Anexo E.I. Taller 1. Capacitación técnica-política

Anexo E.II. Taller 2. Información y Sensibilización

Anexo E.III. Taller 3. Instancia Especial con Concejo Municipal

Anexo F. Instancias de Capacitación

Anexo F.I. Capacitación en Sistemas de Información Geográfica

Anexo F.II. Capacitación en Instrumentos de Gestión Territorial

Anexo G. Comunicación

Anexo G.I. Plan de Comunicación

Anexo G.II. Documento Síntesis del POT Sierra Grande

Anexo H. Base de datos geoespaciales

Anexo H.I. Índice de Base de datos geoespaciales

Anexo H.II. Base de datos geoespaciales POT Sierra Grande

Anexo I. Análisis de Normativa Municipal