

## PROYECTO DE ORDENANZA

### **MODIFICACIÓN DE LAS CESIONES DE ESPACIO VERDE Y RESERVA FISCAL**

**ARTÍCULO 1º.- APRUÉBASE** el nuevo **REGLAMENTO REGULATORIO DE LAS RESERVAS DEL DOMINIO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES DENOMINADAS ESPACIO VERDE Y RESERVA FISCAL**, el cual como **Anexo I** es parte integrante de la presente.-

**ARTÍCULO 2º.- INCORPÓRANSE** al **Dominio Público Municipal** la totalidad de los **ESPACIOS VERDES** que desde la sanción de la presente ordenanza queden reservados a favor de la Municipalidad de San Martín de los Andes en cada uno de los fraccionamientos y urbanizaciones sometidos al régimen de la Ley n° 13512, Ley Provincial n° 485 bajo cualquier modalidad o denominación. La respectiva inscripción en los planos de mensura visados por la Dirección de Catastro de este municipio con la firma del titular del dominio, constituirá sobre los respectivos espacios afectados, suficiente título de incorporación al Dominio Público de la Municipalidad de San Martín de los Andes.-

**ARTÍCULO 3º.- INCORPÓRANSE** al **Dominio Privado Municipal** la totalidad de las Reservas Fiscales cedidas según establece Reglamento Regulatorio (Anexo I), las cuales serán escrituradas y registradas por el Propietario en favor del Municipio .

**ARTÍCULO 3º bis.- EXCEPTÚASE** de la aplicación de la presente ordenanza el área regulada por la [Ordenanza n° 8390/2009](#) , la cual establece condiciones particulares para este sector.- (*Incorporado por Ordenanza 10697/15*)

**ARTÍCULO 5º.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dese al Archivo Municipal.-

### ANEXO I

#### **REGLAMENTO REGULATORIO DE LAS RESERVAS DEL DOMINIO PÚBLICO y DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES DENOMINADAS “ESPACIO VERDE” Y “RESERVA FISCAL”**

**ARTICULO 1º.-** Todo proyecto de urbanización, fraccionamiento, parcelas sometidas al régimen de la Ley 13.512, Ley provincial n° 485, bajo cualquier modalidad o denominación, y con una superficie igual o mayor de veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>), deberá ceder :

- a) Al **Dominio Público Municipal el ocho por ciento (8%)** de la superficie total del predio, que tendrá acceso directo desde la vía pública con la denominación de **ESPACIO VERDE**.

b) Al **Dominio Privado Municipal el diez por ciento (10%)** de la superficie total del predio, que tendrá acceso directo desde la vía pública con la denominación de **RESERVA FISCAL**.

Para ambas cesiones deberá constar lo establecido en el presente reglamento en los planos de mensura por parte del propietario, quien además deberá registrar y escriturar a su costo las parcelas de Dominio Privado Municipal.

**ARTÍCULO 2º.-** Las cesiones de **ESPACIO VERDE (Dominio Público Municipal)** deberán cumplir con los siguientes condicionamientos:

a. El 30% del Espacio Verde a ceder debe constituirse como un área topográficamente apta y con acceso a calle pública, para garantizar espacios de esparcimiento y recreación necesarios de calidad para el loteo propuesto. Se define como “espacio topográficamente apto” a aquel cuya pendiente media es de hasta 20% y que no implique ninguna de las siguientes situaciones:

- amenaza a la estabilidad de taludes;
- riesgo geológico;
- invasión de tutelas hidrológicas; ó
- inconvenientes ambientales.

b. Los Espacios Verdes Remotos podrán ser materializados por fuera de dicha parcela y en ubicaciones alternativas a establecer.

Los Espacios Verdes Remotos podrán:

1. ser ofrecidos por el proponente
2. ser solicitados por la Municipalidad.

En ambos casos deberá contarse con la aprobación final del Concejo Deliberante.

c. A tal efecto, el Municipio procederá a generar las cauciones correspondientes hasta compensar la superficie de **ESPACIO VERDE REMOTO** a ceder, 8% (ocho por ciento). Dicha caución se hará efectiva mediante disposición al momento del Visado Municipal.

**ARTÍCULO 3º.-** Las cesiones de **RESERVA FISCAL** correspondientes al **Dominio Privado Municipal** deberán cumplir con los siguientes condicionamientos:

a. La reserva fiscal total cedida debe ser espacio “topográficamente apto para ser urbanizable” y con acceso a calle pública. Se define como “espacio topográficamente apto para ser urbanizable” a aquel cuya pendiente media es de hasta 20% (veinte por ciento) y que no implique ninguna de las siguientes situaciones:

- amenaza a la estabilidad de taludes;

- riesgo geológico;
- invasión de tutelas hidrológicas; ó
- inconvenientes ambientales.

b. La Municipalidad de San Martín de los Andes destinará del total del 10% (diez por ciento) recibido, la mitad, es decir un 5% (cinco por ciento) de dicha Reserva para Usos comunitarios y de Interés general, en tanto que la otra mitad, es decir el otro 5% (cinco por ciento) restante se pondrá a disposición del Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat para afectarlo en su totalidad a la generación de soluciones habitacionales mediante la Producción de Suelo Urbano Nuevo.

c. La cesión del 5% (cinco por ciento) afectada a la producción de Suelo Urbano Nuevo, podrá cederse de forma remota. Dicha cesión remota deberá contemplar los metros a ceder en el lugar de origen, con su respectivo valor venal (tasación oficial) y su correspondiente en pesos con la variación en m<sup>2</sup> según el valor de suelo de la nueva localización.

d. El Municipio en caso de necesidad debidamente fundada, podrá trasladar las Reservas Fiscales de distintas localizaciones, tanto las afectadas a equipamientos, como las orientadas a soluciones habitacionales, desafectando un EV o con la compra de tierra para este propósito, que contenga el resultado del agrupamiento por su mayor superficie, previa aprobación del Concejo Deliberante.

e. El Municipio requerirá las debidas Cauciones hasta tanto se escrituren en Titularidad Municipal las parcelas afectadas a RESERVA FISCAL.

**ARTÍCULO 4°.-** El Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Catastro mantendrá un Registro de datos actualizado con la estadística de la cantidad de subdivisiones realizadas y respectivas cesiones. Dichas cesiones tanto de Dominio Público, como de Dominio Privado Municipal se incorporarán al Banco de Tierras (Orza. 13758/22) , para el correspondiente análisis, diagnóstico, calificación y destino de los bienes inmuebles ingresados al patrimonio municipal por parte de la Autoridad de Aplicación, en articulación con la Unidad Ejecutora ad doc.