



“1983/2023- 40 AÑOS DE DEMOCRACIA PARA SIEMPRE”

**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**

**ANEXO I
RESOLUCIÓN C.D. N° 306/23**

MEMORIA TÉCNICA

El desarrollo urbanístico se lleva a cabo en el lote 9-B de la chacra 24, identificado con nomenclatura catastral 15-21-091-3172-0000, que surge del plano de mensura 8224-EXPM 27838/22 registrado en la Dirección Provincial de Catastro el 13/12/2022 y cuenta con una superficie de 185.914,77 m².

La parcela se ubica en el sector regulado por la Ordenanza N° 3012/98 – Área de Expansión Periférica y Ordenanza N° 83/84.

Sin embargo al N.E linda con el lote 10 de la chacra 24 (15-21-091-3573-000), sobre el que se encuentra en trámite un desarrollo inmobiliario al que se le han asignado indicadores urbanísticos particulares por Ordenanza N° 11.319/2017, con dimensiones de lotes que varían de acuerdo a la pendiente media (entre los 450 m² y los 1500 m²) y al N.O linda con la urbanización abierta Huepil, la cual se rige por los Ordenadores Urbanísticos de Faldeo de la Vega Sur 1.

Por lo expuesto es que se plantean los siguientes indicadores urbanísticos, a fin de generar una mesurada transición entre ambas urbanizaciones:

Indicadores Urbanísticos Propuestos:

Uso admitido: Vivienda unifamiliar. Estudios profesionales.

Usos condicionados: Industrias artesanales, comercio minorista de abastecimiento barrial, equipamiento de servicios, cultura, educación, sanidad.

Usos no previstos: Los usos no mencionados taxativamente en la presente se considerarán como prohibidos hasta tanto las condiciones de infraestructura urbana ambiental permitan su evaluación

a) Superficie mínima de parcela: Entre 700 m² y hasta 1000 m² para pendientes medias de terreno entre 0% y 15%.

Frente mínimo: 15 mts.

F.O.S: 20%

Densidad: uso residencial exclusivo 1 (una) vivienda por lote más una unidad complementaria con destino a quincho o cochera adosada o separada de la construcción principal.

Retiro de Frente: 3 mts.

Retiro Unilateral: 3 mts.

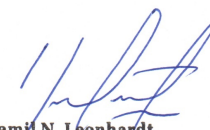
Área de Fondo: 0.5 x (N-20) máximo 10 mts

Altura máxima: 9,50 mts

b) Superficie mínima de parcela: mayor a 1000 m² y hasta 1500 m² para pendientes medias de terreno mayores al 15% y hasta el 20%.

Frente mínimo: 20 mts.

F.O.S. 20%


Yamil N. Leonhardt
Agrimensor
M.P. AGR. 378



“1983/2023- 40 AÑOS DE DEMOCRACIA PARA SIEMPRE”.

CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTIN DE LOS ANDES

Densidad: uso residencial exclusivo 1 (una) vivienda por lote más una unidad complementaria con destino a quincho o cochera adosada o separada de la construcción principal.

Retiro de Frente: 3 mts.

Retiro Unilateral: 3 mts.

Área de Fondo: 0.5 x (N-20) máximo 10 mts Altura máxima: 9,50 mts.

c) Superficie mínima de parcela: mayor a 1500 m² para pendientes medias de terreno mayores al 20%.

Frente mínimo: 25 mts.

F.O.S. 15%

Densidad: uso residencial exclusivo 1 (una) vivienda por lote más una unidad complementaria con destino a quincho o cochera adosada o separada de la construcción principal.

Retiro de Frente: 5 mts.

Retiro Unilateral: 5 mts.

Área de Fondo: 0.5 x (N-20) máximo 10 mts Altura máxima: 9,50 mts.

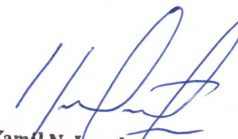
Teniendo en cuenta esta propuesta, se planteó un desarrollo de carácter abierto de 109 lotes, con calles principales de 15,00 m de ancho y calles secundarias de 12,50 m. de ancho, las que culminan en cul de sac.

La superficie de las parcelas promedia en su mayoría entre 700 m² y 1500 m² en función de la pendiente media, para lo que se realizó un relevamiento planialtimétrico utilizando como referencia el punto de la poligonal urbana de San Martín de los Andes, identificado con Nomenclatura 22-B3-86.

Se plantea una cesión de espacio verde de 29.746,36 m², siendo 11.154,89 m² topográficamente urbanizable, cumpliendo así con lo establecido en la Ordenanza N° 9268/2011.

Finalmente el acceso al Loteo se planteará por el Lote 37 del Barrio Huepil, identificado con Nomenclatura Catastral 15-21-067-6644-0000, el cual es de mi propiedad y se cederá al dominio público para ello; se continua con una calle principal de 15,00 m de ancho hasta conectar con la calle que se encuentra en ejecución en el loteo lindero al N.E., a fin de dar continuidad a la trama vial urbana generando una beneficiosa circulación transversal entre los distintos desarrollos inmobiliarios.

Sin más y en caso de coincidir con los ordenadores propuestos solicito se me otorguen los Términos de Referencia.


Yamil N. Leonhardt
Agrimensor
M.P. AGR. 378