



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**

**ANEXO I
RESOLUCIÓN C.D. N° 91/24**

San Martín de los Andes, 7 de febrero de 2024

Sr. Secretario de Planificación y Desarrollo Sustentable

Municipalidad de San Martín de los Andes

Arq. Santiago Rojas

S...../.....D

Referencia: Expediente 05000-304/23 Plan Director y Solicitud de Ordenadores Urbanísticos, Lote 3 A- NC 15-21-094-5805.

Respuesta Notificación Informe UTGA de fecha 29/11/23

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de adjuntarle para su análisis y evaluación, la propuesta de ordenadores urbanísticos del lote de la referencia, a los fines de su desarrollo urbano.

La propuesta se desarrolla contemplando las observaciones efectuadas por vuestro equipo técnico.

Se han ajustados usos y densidad, y en particular se estipula la obligatoriedad de instalación de sistemas de tratamiento de efluentes de tecnología avanzada, hasta tanto se desarrollen las obras complementarias que posibiliten la factibilidad de conexión al sistema cloacal centralizado municipal.

El proyecto se localiza en el área de expansión periférica de la ciudad, zona en donde especialmente en el último decenio se ha conformado un satélite urbano de trama mayoritariamente abierta y mixta, comenzando a dar respuesta a demandas específicas de suelo urbano y de hábitat.

La demanda de alquileres permanentes actualmente ya constituye una situación de emergencia en nuestra Ciudad. Se requiere de instrumentos normativos que lleven a un uso eficiente del suelo, favoreciendo la densificación de sectores con servicios evitando la ineficiencia de la dispersión urbana.

Como se mencionara en la presentación original, debe destacarse que esta propuesta de loteo abierto diversifica el uso del suelo de manera eficiente y genera un tejido urbano con mixtura de usos de apoyo a algunas de las necesidades de los barrios vecinos.

La propuesta aporta a satisfacer la demanda de vivienda y hábitat, así como la de algunos servicios específicos. Debe mencionarse en este último

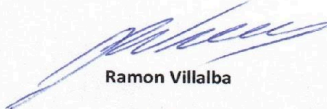


**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**

punto a la manzana destinada a uso de residencia de adultos mayores/guardería infantil.

A nivel de anteproyecto se identifican y diferencian 7 Niveles de Urbanización. Dentro de ellos se circunscriben las manzanas urbanas, áreas de reserva y espacios verdes. El tamaño mínimo de lotes previsto es de 800 m².

Sin otro particular; lo saluda cordialmente.



Ramon Villalba

Apoderado



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTIN DE LOS ANDES

Nueva Propuesta de Ordenadores Urbanísticos

Lote 3-A de Nomenclatura Catastral de origen 15-21-094-5805, parte remanente del lote 32-C, en la Chacra 32.

I-Ordenadores Urbanísticos Generales

Superficie Mínima de Parcela: 800 m²

FOS y FOT: Variable según nivel de urbanización

Retiros perimetrales: Variable según nivel de urbanización, entre 3 y 4 metros.

Altura _____ máxima: 9,50 m

Materiales, fachadas, pendientes de techos y otras características constructivas: se deberán respetar el Código de Edificación vigente y sus normas reglamentarias y complementarias.

Sistema de Tratamiento de Efluentes: mientras no se encuentre ejecutada la conexión a la red cloacal y planta de tratamiento centralizada prevista para la Urbanización, cada lote deberá contar con la superficie necesaria para ejecutar una planta de tratamiento individual o colectiva, y su correspondiente sistema de disposición final. Se deberá contemplar la reutilización del efluente previa desinfección para reservas de incendio de interfase o riego, particularmente en los sistemas colectivos.

La tecnología y especificaciones de las plantas se ajustarán a los requerimientos condicionados por las características del suelo y el número de habitantes/usuarios del sistema. Estas medidas resultarán del estudio de impacto ambiental correspondiente.

No se admitirán sistemas que no implementen un tren de tratamiento que incluya biodigestores de alta eficiencia, filtros biológicos, y sistemas anaeróbicos o aeróbicos avanzados.

Cercos: en aquellos lotes que tengan retiro lateral obligatorio, estará prohibida la construcción de medianeras de material. Se permitirá cerco verde.

Regulación de proyectos edilicios: los proyectos edilicios a construir deberán respetar las superficies, alturas y medidas mínimas exigidas por el Código de Edificación de San Martín de los Andes (Ordenanza N° 12.526/2019 o norma que la reemplace), estableciendo para ello que:

Unidad habitable: son los espacios construidos donde se realicen actividades sociales, productivas, comerciales, deportivas,



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTIN DE LOS ANDES

educacionales. Se encuentran dentro de estas las viviendas unifamiliares, o multifamiliares de residencia permanente o transitoria, locales comerciales, oficinas, quinchos, consultorios, aulas etc.

Unidad no habitable: son los espacios construidos donde **NO** se realicen las actividades antes descritas, (depósitos para guardado de materiales u objetos sin sanitarios, leñeras, etc.)

Calles:

Ancho: 15 m.

Pendientes máximas: 8 %, admitiéndose hasta un 5% de tramos de 12%.

En la colectoras deberá contemplarse el tratamiento de la banquina con una cuneta de infiltración empastada.

Tratamiento y conducción de escorrentías naturales y pluviales de áreas impermeabilizadas: deberán ejecutarse obras, medidas y pautas eco hidrológicas que se encuentran establecidas en la Guía de Buenas Prácticas Ambientales de la Municipalidad de San Martín de los Andes (Decreto N° 747/2011).

Circulación de bicicletas y circuitos pedestres:

Todas las vías de circulación vehicular reservan un espacio con un ancho mínimo de 3 metros destinada a la circulación pedestre y/o bicicletas.

II- Ordenadores Urbanísticos Por Niveles de Urbanización

NIVEL DE URBANIZACION I

RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD

Manzanas: A.

Superficie: 9.708,47 m²

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar.

Densidad de edificación. Cantidad de Viviendas y condiciones de construcción complementaria:



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTIN DE LOS ANDES

1 unidad habitable y 1 construcción auxiliar de 80 m² como máximo (quincho, cochera, SUM).

Superficie mínima de lote: 800 m²

F.O.S.: 25%

FOT: 0,6

Altura máxima de edificación: 9,5 m

Retiro perimetral: 3 m

Se admite la proporcionalidad: una unidad habitable extra si la superficie excedente en el lote es igual o mayor a los 2/3 del lote mínimo exigido.

NIVEL DE URBANIZACION II

RESIDENCIAL. MEDIA DENSIDAD

Manzanas: B1.

Superficie: 7.874,31 m²

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, cabañas para turismo, hostería, apart hotel, categoría mínima tres estrellas. Estudio profesional, servicios gastronómicos, instituto de enseñanza.

Densidad de edificación. Cantidad de Viviendas y condiciones de construcción complementaria:

2 unidades habitables y 1 construcción auxiliar de 80 m² como máximo (quincho, cochera, SUM).

Se admite la proporcionalidad: una unidad habitable extra si la superficie excedente en el lote es igual o mayor a los 2/3 del lote mínimo exigido.

En el caso de uso turístico, la construcción se desarrollará en un solo volumen. Para el caso de dos viviendas unifamiliares, pueden desarrollarse dos volúmenes separados o unidos.

Superficie mínima de lote: 800 m²

F.O.S.: 35%

FOT: 0,8

Altura máxima de edificación: 9,5 m

Retiro perimetral: 3 m



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTIN DE LOS ANDES

NIVEL DE URBANIZACION III

RESIDENCIAL. COMERCIAL. MEDIA DENSIDAD

Manzanas: B2.

Superficie: 6.355,32 m²

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar. Locales comerciales.

Densidad de edificación. Cantidad de Viviendas y condiciones de construcción complementaria:

2 unidades habitable con 1 construcción auxiliar de 80 m² como máximo y 1 Comercio cada 800 m², o 2 comercios cada 800 m².

Superficie mínima de lote: 800 m²

F.O.S.: 50%

FOT: 0,9

Altura máxima: 9,5 m

Retiro perimetral: 3 m

Se admite la proporcionalidad: una unidad habitable extra si la superficie excedente en el lote es igual o mayor a los 2/3 del lote mínimo exigido.

NIVEL DE URBANIZACION IV

COMERCIAL Y SERVICIOS.

Manzanas: C.

Superficie: 7.649,48 m²

Usos Permitidos: Supermercado, Galpones, Depósitos. No se admiten viviendas.

Superficie mínima de lote: 2.200 m²

F.O.S.: 70%

FOT: 1,2

Retiro perimetral: 4 m

NIVEL DE URBANIZACION V

USO ESPECIFICO-UNICO LOTE



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**

Manzanas: D.

Superficie: 3.380,54 m²

Usos: Residencia Adultos Mayores. Guardería Infantil.

F.O.S.: 30%

FOT: 0,6

DENSIDAD?

Altura máxima: 9,5 m

Retiro perimetral: 4 m

NIVEL DE URBANIZACION VI

RESERVA FISCAL

Superficie: 3.087,1 m²

Usos: Infraestructura de saneamiento, RSU, almacenamiento y potabilización de agua, cuartel de bomberos/central de incendios de interfase educación y cultura, salud, policía, administración municipal, equipamiento comunitario y usos afines.

Superficie mínima de lote: 800 m²

Retiro perimetral: 3 m

Ordenadores urbanísticos específicos a definir por el municipio.

NIVEL DE URBANIZACION VII

ESPACIOS VERDES

Superficie: 5.162,78 m²

EV1, EV2 y EV3.

Usos: plazas, rotondas, corredores biológicos, estaciones deportivas, mobiliario urbano, áreas de infiltración de pluviales y efluentes tratados.

Usos no admitidos:

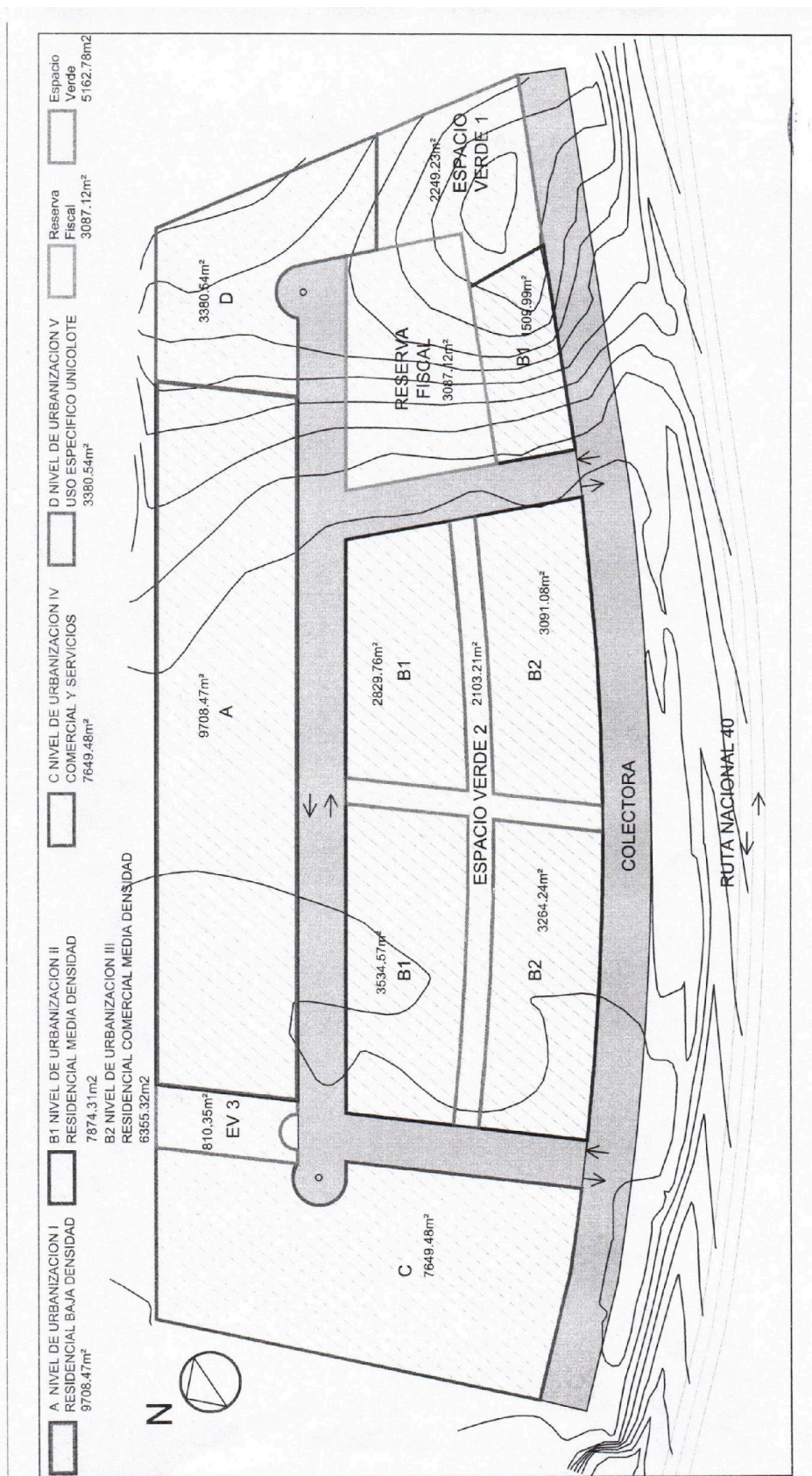
No se admitirán kioscos o usos comerciales en las plazas.



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**

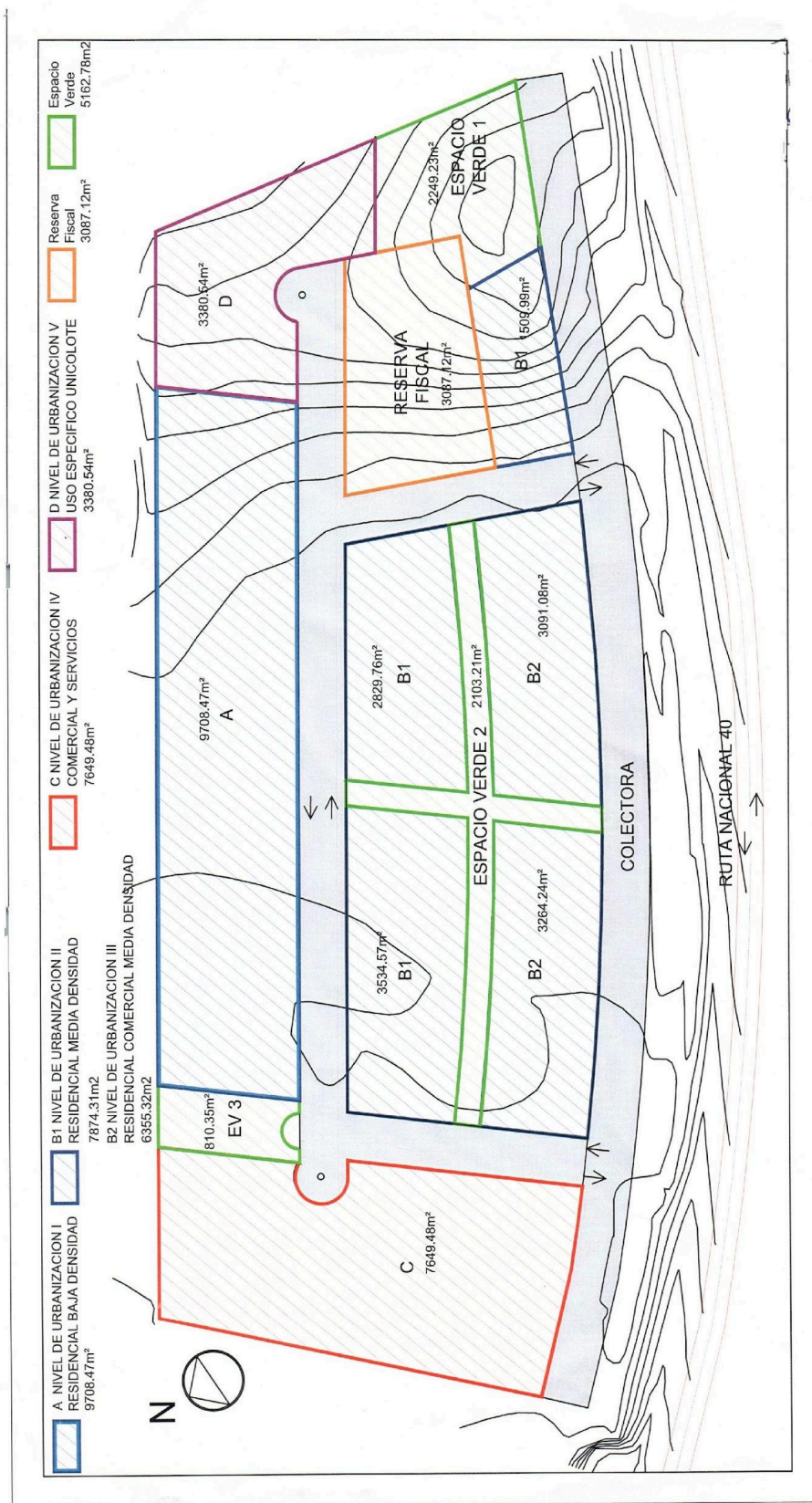




**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**





**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTIN DE LOS ANDES



Secretaría de
Planificación y Desarrollo
sostenible

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas,
Tel. (2972) 427315/426795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

San Martín de los Andes, 12 de marzo de 2024

Sr:
Intendente Municipal
Carlos Saloniti
S...../.....D

Ref.: Exp. N° 05000-304/2023

Por la presente me dirijo a usted dando respuesta a lo solicitado por el señor Ramón Villalba, y de no mediar opinión en contrario se gire el expediente al Concejo Deliberante para su tratamiento.

El desarrollo urbanístico se plantea en el Lote 3-A de la chacra 32, identificado con Nomenclatura Catastral 15-21-094-5805-0000, con una superficie de 50.000 m², y se encuentra localizado en el área regida por la Ordenanza N° 3012/98 – Capítulo 20: “LOMA ATRAVESADA Y ÁREAS CONTIGUAS”, que establece:

- a) Directriz sobre el carácter del área. - Se concibe como un área de gran valor paisajístico, de alta visibilidad desde el Corredor de la Ruta N° 234. Su posición crecientemente estratégica exige una cautela respecto a sus afectaciones futuras.
- b) Directriz de clasificación del suelo.- Se clasifica esta área como Suelo de urbanización diferida (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.
- c) Pautas particulares.- Mientras se mantenga esta categorización, se procederá a:
 1. Aplicar cautelarmente las pautas vigentes, en concordancia con la Ordenanza 83/84 (AAF).
 2. Admitir Clubes de Campo.

La Ordenanza N° 83/84 en su Artículo 9° - Área Agroforestal (AAF) en el inciso 1.4.3.2 menciona que “no se permitirán subdivisiones en las que se formen parcelas menores a cien (100) hectáreas”.

Es por ello que el desarrollador solicita se le asignen indicadores urbanísticos, a través de la presentación de un proyecto que contempla la demanda habitacional y el crecimiento urbano de la ciudad, sujeto a la capacidad portante del suelo y del ambiente.

Luego de distintas reuniones mantenidas entre el desarrollador y profesional proponente y los representantes de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental, donde se explicaron algunos puntos de la propuesta obrante a fojas N° 56 a 62, se aclara que a foja N° 59, en el sector NIVEL DE URBANIZACIÓN III – RESIDENCIAL; COMERCIAL; MEDIA DENSIDAD, en el ítem:

Densidad de edificación, cantidad de viviendas y condiciones de construcción complementaria, corresponde:

- a. 2 unidades habitables con 1 comercio y 1 construcción auxiliar (de 80 m² como máximo) cada lote mínimo de 800 m²; ó
- b. 2 comercios cada lote mínimo de 800 m².

Por otro lado, se sugiere que en el sector NIVEL DE URBANIZACIÓN V – USO ESPECÍFICO; UNICO LOTE, se incorpore el ítem:

Densidad de edificación: 1 unidad habitable cada 200 m².

Finalmente, teniendo en cuenta estas observaciones, la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, a través de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental, brinda conformidad a la propuesta planteada, quedando sujeta la geometría parcelaria definitiva del proyecto a lo que arrojen los estudios ambientales correspondientes.

Sin otro particular, saludo cordialmente.

Yesica Lopez Orsi
Directora Catastro
Municipalidad SM Andes

Ard. Paula Gestetano
Directora General
de Planeamiento Urbano
y Gestión Ambiental
Municipalidad de S. M. Andes

Ard. Santiago M. Rojas
Secretario de Planificación
y Desarrollo Sostenible
Municipalidad de S.M. A.