

O/F. 331.9
S 27as

40444

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
II SECRETARÍA DE ESTADO DEL COPADE
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**ASESORÍA URBANÍSTICA
SOBRE LA FORMULACIÓN TÉCNICA
DE LAS DIRECTRICES PARA
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**PROVINCIA DEL NEUQUÉN
REPÚBLICA ARGENTINA**

**Thomas Sprechmann
Diego Capandeguy
Arquitectos**



**Informe de fin de 2ª Etapa
Noviembre 1996**

INTRODUCCIÓN

En las páginas siguientes se presenta el Informe de fin de la 2ª etapa de la Asesoría Urbanística sobre la formulación técnica de las directrices para la localidad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén.

Tal asesoría está financiada por el Consejo Federal de Inversiones de la República Argentina (C.F.I.), y la responsabilidad del contralor y evaluación técnica de dicho estudio esta a cargo de la Municipalidad de San Martín de los Andes y de la Secretaría de Estado del COPADE de la Provincia del Neuquén.

El presente informe consta de 3 partes que refieren a:

- I.- Los objetivos y actividades de la segunda etapa*
 - II.- La estructura del Anteproyecto de Ordenanza*
 - III.- El texto del Anteproyecto de Ordenanza*
- Anexos*

I

OBJETIVOS Y ACTIVIDADES DE LA SEGUNDA ETAPA

De acuerdo al correspondiente plan de trabajo acordado, cuyo cronograma se adjunta en el Anexo 1, con la entrega del presente informe culmina la Etapa 2 de esta asesoría.

Dicha etapa constó de:

1º.- La elaboración de un *Documento Interno de Trabajo*, identificado como "Documento Interno de Trabajo - Octubre 1996", el cual fue oportunamente elevado a la Municipalidad de San Martín de los Andes. En dicho documento se profundizó en los nuevos instrumentos de ordenamiento propuesto (Directrices, Producto urbanístico y Paisaje protegido), dejándose abierta la definición detallada de los aprovechamientos urbanísticos para ser discutidas a nivel local.

2º.- Un segundo viaje de trabajo a San Martín de los Andes, donde a partir del citado *Documento*, se procedió al trabajo y discusión conjunta con autoridades y técnicos del Ejecutivo Municipal, con legisladores comunales y con arquitectos locales. (El detalle de tales actividades se adjunta en el Anexo 2).

A partir de este viaje se realiza en Montevideo la formulación del presente Informe de Fin de 2ª Etapa, centrado en el texto de un Anteproyecto de Ordenanza, con tres partes resolutivas:

I.- Normas generales, definiéndose los nuevos instrumentos de las Directrices, Producto urbanístico y Paisaje protegido;

II.- Directrices del Casco Central;

III.- normas complementarias de zonificación, usos y aprovechamientos urbanísticos.

Tal texto intenta reflejar la voluntad político-social en materia territorial, habiéndose nutrido de los acuerdos alcanzados hasta la fecha; pero a su vez se trató de responder consistentemente a distintas inquietudes técnicas planteadas a nivel local. Se recuerda que mientras se esta realizando este trabajo urbanístico, rige una Ordenanza cautelar que suspende los permisos de edificación de edificios con alturas máximas mayores a 8.50

metros, norma oportunamente sugerida que facilita la presente tarea y evita mayores distorsiones en el área.

El gran desafío técnico fue concretar la concepción precisa de los nuevos instrumentos urbanísticos, para lo cual se contó con la invalorable asesoría del Dr. Carlos Delpiazzo, de reconocida trayectoria en el ámbito del Derecho Administrativo. Asimismo, se propone un nuevo ordenamiento urbanístico para el Casco Central, con orientaciones muy específicas y de detalle acordes con la condición de San Martín de los Andes de pueblo cordillerano con una fuerte cultura arquitectónica local.

Con este documento se llega a la fase final de ajuste, que culminará con el Proyecto de Ordenanza que se espera entregar en los próximos días, y cuya revisión final se realizará durante el tercer viaje a la localidad previsto para este mes.

A los efectos de proceder a la redacción final, se esperan incorporar:

- a) las delimitaciones precisas que se le han solicitado a la Oficina de Catastro Municipal, de acuerdo al recaudo gráfico oportunamente entregado;
- b) cuadros de referencia unitaria por zonas pues el texto legal puede presentar algunas dificultades de lectura dada la necesaria segmentación de pautas por directrices y normas complementarias por aprobarse legislativamente con distintos requerimientos de mayorías;
- c) las sugerencias y ajustes que sean planteadas a nivel local, tanto a nivel político como a nivel técnico;
- d) las consideraciones preliminares de coyuntura y de política urbanística a ser introducidas en el texto, a modo de Vistos y Considerandos.

Asimismo se considera conveniente elaborar en la próxima etapa un Proyecto de Reglamento de la Gestión por Producto Urbanístico, que precise criterios e incorpore otros aspectos procedimentales.

II

ESTRUCTURA DEL ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 Objetivos, instrumentos y principios

- 1 - Objetivos
- 2 - Instrumentos
- 3 - Principios

CAPÍTULO 2 Directrices

- 4 - Objetivos
- 5 - Contenidos
- 6 - Procedimiento
- 7 - Aplicación

CAPÍTULO 3 Productos urbanísticos

- 8 - Objetivo
- 9 - Procedimiento
- 10 - Constitución de la Comisión Técnica Asesora
- 11 - Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora
- 12 - Homologación del Producto Urbanístico
- 13 - Aplicación general
- 14 - Aplicación excepcional
- 15 - Requerimientos especiales

CAPÍTULO 4
Paisaje Protegido

- 16 - Objetivo
- 17 - Aplicación

TÍTULO II
DIRECTRICES DEL CASCO CENTRAL

CAPÍTULO 1
Disposiciones comunes

- 18 - Carácter general
- 19 - Declaración
- 20 - Delimitación
- 21 - Particularidades
- 22 - Régimen aplicable
- 23 - Altura máxima de cubreras
- 24 - Alturas en morfologías cerradas
- 25 - Alturas en morfologías abiertas
- 26 - Alturas en morfologías de transición
- 27 - Alturas en situaciones especiales
- 28 - Torretas
- 29 - Usos permitidos
- 30 - Régimen de usos
- 31 - Calidades y Productos Urbanísticos

CAPÍTULO 2
Área Centro Cívico

- 32 - Carácter general
- 33 - Delimitación Área Centro Cívico
- 34 - Delimitación de Sectores
- 35 - Carácter de los Sectores
- 36 - Sector Microcentro
- 37 - Sector Plaza San Martín
- 38 - Sector Plaza Sarmiento
- 39 - Calidades Área Centro Cívico
- 40 - Régimen Aplicable

CAPÍTULO 3 **Área Centro**

- 41 - Carácter Área Centro
- 42 - Calidades Área Centro
- 43 - Especificaciones

CAPÍTULO 4 **Otras Áreas**

- 44 - Carácter Área Parque
- 45 - Calidades Área Parque
- 46 - Carácter Área Residencial Intermedia
- 47 - Calidades Área Residencial Intermedia
- 48 - Carácter Área Residencial Norte
- 49 - Calidades Área residencial Norte
- 50 - Carácter Costanera, Pocahullo y Avda. Koessler
- 51 - Remisión

TÍTULO III **NORMAS DE ZONIFICACIÓN, USOS Y APROVECHAMIENTOS**

CAPÍTULO 1 **Área Centro Cívico**

- 52 - Régimen aplicable
- 53 - Delimitación
- 54 - Índices Urbanísticos
- 55 - Especificaciones particulares Sector Microcentro
- 56 - Especificaciones particulares Sector Plaza San Martín
- 57 - Especificaciones particulares Sector Plaza Sarmiento
- 58 - Usos permitidos del suelo

CAPÍTULO 2

Área Centro

- 59 - Régimen aplicable
- 60 - Delimitación
- 61 - Índices Urbanísticos
- 62 - Alturas en morfologías abiertas
- 63 - Usos permitidos del suelo

CAPÍTULO 3

Área Parque

- 64 - Régimen aplicable
- 65 - Delimitación
- 66 - Índices Urbanísticos
- 67 - Usos permitidos del suelo

CAPÍTULO 4

Área Residencial Intermedia

- 68 - Régimen aplicable
- 69 - Delimitación
- 70 - Índices Urbanísticos
- 71 - Usos permitidos del suelo
- 71 A - Especificaciones calle Elordi

CAPÍTULO 5

Área Residencial Norte

- 72 - Régimen aplicable
- 73 - Delimitación
- 74 - Índices Urbanísticos
- 75 - Usos permitidos del suelo

CAPÍTULO 6
Definiciones

76 - Definiciones

TÍTULO IV
NORMAS DE APLICACIÓN

77 - Vigencia

78 - Modificaciones y revisiones

79 - Derogaciones

80 - Disposiciones transitorias

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

EL CONSEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

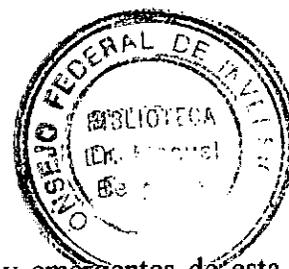
Artículo 1° (Objetivos).- El ordenamiento urbanístico de la Municipalidad de San Martín de los Andes se regirá por la presente Ordenanza (dictada de conformidad con lo preceptuado en el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por la ley N° 1812 de 1989), y tendrá por objetivo regular los aspectos urbanísticos compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural.

Artículo 2° (Instrumentos).- Además de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, son instrumentos de ordenamiento urbanístico los siguientes:

- a) las directrices
- b) la gestión por productos urbanísticos
- c) la declaración de paisaje protegido

Artículo 3° (Principios).- Los principios contenidos en este Título y emergentes de esta Ordenanza serán de aplicación directa.

Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones.



CAPÍTULO 2

DIRECTRICES

Artículo 4° (Objetivos).- Las Directrices son instrumentos de ordenamiento territorial que se aprobarán por vía de Ordenanzas (dictadas de conformidad con lo preceptuado en el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por la ley N° 1812 de 1989) y que tendrán los siguientes objetivos:

- a) establecer el marco de referencia pública y de alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal;
- b) fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos;
- c) articular acciones territoriales conjuntas con otros Municipios o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias;

Artículo 5° (Contenido).- Las directrices a que refiere el artículo anterior tendrán los siguientes contenidos:

- a) las orientaciones en materia territorial fundadas en sí mismas, consistentes entre sí y articuladas con otras políticas del estado, que reflejen claramente la intencionalidad político-social de la comunidad;
- b) las regulaciones de las acciones de los operadores territoriales, tanto públicos como privados, dentro de los términos municipales;
- c) las modalidades de articulación entre el Municipio y los otros operadores públicos y privados para el logro de acciones concretas, incluidas los procedimientos e instancias para la resolución de eventuales conflictos entre las partes;
- d) la delimitación de las piezas urbanísticas fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad;
- e) los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante;
- f) las condiciones infraestructurales y ambientales de las acciones de urbanización que se ponderan más convenientes para el desarrollo sustentable;

g) la definición de los ámbitos territoriales en que se valoren necesarios programas, planes especiales, proyectos o estudios, señalándose, en su caso, las condiciones y plazos a los que debe someterse su elaboración;

h) los criterios de aplicación y modificación de las directrices de ordenamiento territorial;

i) la determinación de los tiempos requeridos para cada caso.

Artículo 6° (Procedimiento).- La aprobación de las directrices urbanísticas se ajustará al siguiente procedimiento:

a) la iniciativa de formulación de las directrices de ordenamiento territorial recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Consejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes;

b) el alcance de las directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada;

c) en todos los casos, se promoverán instancias consultivas con otros operadores públicos y privados y con otros actores sociales, que expliciten sus evaluaciones y sugerencias; y

d) cuando la iniciativa corresponda al Ejecutivo Comunal, se confeccionará un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Consejo Deliberante para su consideración conjuntamente con el proyecto de Directriz.

Artículo 7° (Aplicación).- Las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación y urbanización cumplan con lo establecido en las Directrices.

CAPÍTULO 3

PRODUCTO URBANÍSTICO

Artículo 8° (Objetivo).- La gestión por producto urbanístico es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbanístico y arquitectónico privilegiando los rasgos urbanísticos cualitativos de los emprendimientos de que se trate, en concordancia con las Directrices pertinentes.

Artículo 9° (Procedimiento).- La homologación de los productos urbanísticos que se gestionen se realizará como un control de calidad externo a los autores del proyecto.

A tales efectos intervendrá la Comisión Técnica Asesora a que se refieren los artículos siguientes, la cual valorará la satisfacción de las orientaciones definidas en las Directrices correspondientes a cada área, procediéndose de la siguiente manera:

a) controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico;

b) tales variables se valorarán en relación a las características específicas de la tipología edificatoria y programática particular en la que se encuadra el proyecto;

c) las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:

- I) morfología respecto al entorno
- II) tratamiento de los espacios exteriores;
- III) tratamiento de todas las fachadas y techos;
- IV) condiciones de habitabilidad, cuando corresponda;
- V) calidad de la construcción y terminaciones; y
- VI) cobertura de instalaciones y equipamientos;
- vii) compatibilidades y armonías del programa respecto a los usos en el entorno contiguo;

d) por vía de Directrices podrán disponerse expresamente otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes;

e) la Comisión Técnica Asesora estudiará cada proyecto, categorizando cada una de las variables anteriores en problemáticas, regulares, buenas y muy buenas;

f) los criterios de calidad deseados para cada sector del territorio se definirán en las Directrices correspondientes;

g) la Comisión Técnica Asesora al valorar los proyectos en estudio no podrá apartarse de lo establecido en las Directrices.

Artículo 10° (Constitución de la Comisión Técnica Asesora).- La Comisión Técnica Asesora será un grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública, con las siguientes características constitutivas:

a) estará integrada por tres miembros titulares que serán un Arquitecto de la Municipalidad y dos Arquitectos honorarios externos a la Municipalidad, designados respectivamente por el Consejo Deliberante y por la Regional III del Colegio de Arquitectos de Neuquén;

b) los dos miembros honorarios titulares de la Comisión la integrarán durante un año, pudiendo permanecer en ella no más de dos periodos consecutivos;

c) a los efectos de asegurar el funcionamiento continuo de esta Comisión, conjuntamente con la designación de los tres miembros titulares, se nombrarán tres miembros alternos o suplentes que serán convocados extraordinariamente en caso de imposibilidad de la actuación de los miembros titulares;

Artículo 11° (Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora) .- Los miembros de la Comisión Técnica Asesora actuarán en la misma de acuerdo a su leal saber y entender a título individual en el marco de la normativa vigente, elaborando un Informe escrito para cada caso en estudio.

El Ejecutivo Comunal establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere convenientes.

Artículo 12° (Homologación del Producto Urbanístico).- En el Ejecutivo Comunal recae la decisión sobre la homologación de los proyectos de edificación y urbanización como productos urbanísticos de acuerdo a los contenidos de las directrices y otras normas complementarias, procediéndose de la siguiente manera:

a) las valoraciones contenidas en el Informe de la Comisión Técnica Asesora, cualquiera sea su naturaleza, orientan pero no obligan al Ejecutivo Comunal, en quien recaerá en cada solicitud de edificación o urbanización la decisión sobre su aprobación;

b) en caso de que la Comisión Técnica Asesora no se encuentre conformada en tiempo y forma, o de que no se expida dentro de los plazos que oportunamente establezca el Ejecutivo Comunal, este deberá homologar los productos urbanísticos que se gestionen apoyándose en los informes de sus oficinas técnicas competentes;

c) en situaciones extraordinarias, caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Comunal, a instancia propia, de la Comisión Técnica Asesora o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

Artículo 13° (Aplicación general).- Las solicitudes de edificación y urbanización deberán tramitarse como producto urbanístico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

- a) áreas con valores a lograr o a mantener;
- b) emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados; y
- c) emprendimientos poco calificados que pudieran afectar el carácter del área respectiva.

Artículo 14° (Aplicación excepcional).- La gestión por producto urbanístico puede ser solicitada por escrito al Ejecutivo Comunal por el solicitante de un permiso de edificación o urbanización que a su juicio cumple con las directrices pero no con algunas normas complementarias, siendo intención del interesado la solicitud de su aprobación excepcional con la correspondiente anuencia del Consejo Deliberante.

En tal caso, la Comisión Técnica Asesora observará muy especialmente el cumplimiento de las directrices y la naturaleza, racionalidad y magnitud del apartamiento de las normas complementarias.

Artículo 15° (Requerimientos especiales).- Las oficinas municipales competentes, a instancias propias o de la Comisión Técnica Asesora, podrán exigir al interesado:

- a) recaudos gráficos y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado del proyecto;
- b) estudios sectoriales de factibilidad; y
- c) garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada con las directrices, calidades y plazos acordados; .

CAPÍTULO 3

PAISAJE PROTEGIDO

Artículo 16° (Objetivo).- La declaración de paisaje protegido es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) se reconozca el valor cultural del territorio;
- b) se protejan y transformen armónicamente sus atributos esenciales;
- c) se vele por un manejo acorde con lo anterior, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y de mayor valor cultural.

Artículo 17° (Aplicación).- La declaración de Paisaje Protegido habilitará:

- a) la exigencia de garantías a favor del Municipio a ejecutarse en caso de apartamientos a lo previsto;
- b) a que las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de una solicitud de edificación o urbanización, puedan solicitar al interesado proceder a su gestión por producto urbanístico, al presumirse que la obra de referencia incumple los criterios de calidad establecidos para el área en la correspondiente directriz.

TÍTULO II DIRECTRICES DEL CASCO CENTRAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 18° (Carácter general) .- Se mantendrá el carácter de pueblo o aldea de montaña del Casco Central de San Martín de los Andes.

Artículo 19° (Declaración).- Declárase Paisaje Protegido al Casco Central de la localidad.

Artículo 20° (Delimitación).- El Casco Central comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal: ... (DELIMITAR)

Artículo 21° (Particularidades).- El Casco Central se gestionará reconociendo y afirmando las identidades y roles de sus distintos sectores, definiéndose los siguientes ámbitos territoriales: Área Centro Cívico, Área Centro, Área Parque, Área Residencial Intermedia, Área Residencial Norte y frentes de la Costanera al Lago Lácar, al Arroyo Pocahullo y la Avda. Koessler.

Dentro de la estrategia de gestión definida para cada uno de estos sectores, se prestará especial atención a la calificación del Área Centro Cívico, del Área Centro, del Área Parque, a los frentes sobre el Lago Lácar y el Arroyo Pocahullo, y a la entrada principal por la ciudad por la Avda. Koessler.

Artículo 22° (Régimen aplicable).- Los índices urbanísticos deberán posibilitar y potenciar las orientaciones señaladas en los artículos anteriores, definiéndose con el detalle y flexibilidad que corresponda tanto en las ordenanzas que contengan las directrices como en las normas complementarias de zonificación y aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 23° (Altura máxima de cumbres).- La altura máxima de cumbres será de 8.50 metros, correspondiente a un máximo de Planta baja y 2 plantas. Sólo se podrá superar tal altura en los casos especiales que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 24° (Alturas en morfologías cerradas).- En situaciones urbanísticas de morfología cerrada delimitadas en las directrices particulares, se admitirán edificios con alturas máximas de edificación mayores a 8.50, de cumplirse las siguientes condiciones:

- a) la altura máxima de edificación en las fachadas frontales será de 8.50 metros, tanto en las fachadas frontales coincidentes con la línea municipal como en las fachadas frontales retranqueadas;
- b) a partir de 8.50 metros se admitirá un plano inclinado de gálibo hacia la calle con pendiente no mayor a 30° , que podrá levantarse hasta una altura máxima de cumbreras de 12.00 metros, generándose un nivel superior de buhardilla;
- c) el número máximo de 4 plantas que comprende Planta Baja, 2 plantas altas y 1 planta de buhardilla;
- d) las construcciones sobreelevadas por encima de 8.50 metros no podrán estar a una distancia mayor de 20 metros de la línea municipal;
- e) la planta de buhardilla constituirá una planta excepcional, no una planta tipo.

Artículo 25° (Alturas en morfologías abiertas) .- En situaciones urbanísticas de morfología abierta delimitadas en las directrices particulares, se admitirán edificios de perímetro libre con alturas mayores a 8.50 metros en los dos casos siguientes:

- a) en predios de 700 metros cuadrados de superficie mínima, con 22 metros de frente mínimo de ser esquinero y con 25 metros de frente mínimo de no ser esquinero, se podrá alcanzar la altura máxima de cumbrera de 12.00 metros, con un número máximo de 4 plantas que comprenden: Planta Baja, 2 plantas altas y 1 planta de buhardilla;
- b) en predios de 900 metros cuadrados de superficie mínima, con 25 metros de frente mínimo de ser esquinero, y en predios de 1.100 metros cuadrados con 32 metros de frente mínimo de no ser esquinero, se podrá llegar hasta una altura máxima de cumbrera de 14 metros, con un número máximo de 5 plantas que comprende Planta Baja, 3 plantas altas y 1 planta de buhardilla.

En ambos casos el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) no será mayor al 50%; el Factor de Ocupación del Suelo Elevado (F.O.S.E.) sobre la altura de 8.50 metros no será mayor al 20% y el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) será definido en forma específica en las directrices particulares que se determinen para los sectores Centro Cívico y Área Centro en que se admite esta situación excepcional.

Las construcciones elevadas por encima de 8.50 metros tendrán un retiro posterior no menor a 40 % de la profundidad promedio del predio.

Artículo 26° (Alturas en morfologías de transición).- En situaciones urbanísticas de morfologías de transición delimitadas en las directrices particulares, se admitirán edificios con alturas máximas de edificación mayores a 8.50, de cumplirse las siguientes condiciones:

a) con un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) de 70%, sin retiros laterales y frontales obligatorios en las tres primeras plantas;

b) a partir de 8.50 metros se admitirá una cuarta planta retirada lateralmente de acuerdo a los valores que se defina en la norma complementaria, con un plano inclinado de gálibo hacia la calle con una pendiente no mayor a 30°, que podrá levantarse hasta una altura máxima de cumbreras de 12.00 metros.

c) las construcciones sobreelevadas por encima de 8.50 metros no podrán estar a una distancia mayor de 20 metros de la línea municipal;

Artículo 27° (Alturas en situaciones especiales).- En situaciones urbanísticas especiales delimitadas en las directrices particulares, se admitirán alturas máximas de edificación mayores:

a) en proyectos a ubicarse entre 2 edificios con medianeras vistas con alturas mayores a 8.50 metros se admitirá igualar la altura de ambos. En caso que los edificios linderos fuesen de diferente altura, se tomará como altura máxima la del edificio de menor altura. Estos criterios también podrán aplicarse si uno de los edificios con medianeras vistas esta contiguo al nuevo proyecto y el otro edificio con medianeras vistas dista una parcela de distancia;

b) en proyectos a ubicarse linderos a un edificio preexistente con medianeras mayores a 8.50 metros de altura en áreas de morfología abierta o de morfología de transición y en predios mayores a 22 metros de frente, se admitirá ocupar el área del retiro lateral sobre dicha medianera hasta una altura de cumbrera no mayor a los 11.00 metros con arreglo a las regulaciones complementarias que determine en el Título III de la presente Ordenanza.

Artículo 28° (Torretas).- En predios mayores de 1.000 metros cuadrados y frente mínimo de 25 metros, se podrá levantar una torreta exenta sobre la altura máxima general de 8.50 metros, de cumplirse con las siguientes condiciones:

a) se sobreelevará hasta 11.50 metros;

b) su área no será mayor a 12 metros cuadrados, con un lado mínimo de 3 metros;

c) su uso será compatible con los usos principales del programa;

d) estará tratada arquitectónicamente en todos sus lados;

e) se computará su superficie a los efectos del cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Artículo 29° (Usos permitidos).- Los usos permitidos en el Casco Central serán los siguientes, estableciéndose en las correspondientes normas particulares su aplicación detallada para cada área.

a) *Administración y seguridad pública*, comprendiendo: dependencias municipales; oficinas de correos y estafeta postal; policía; demás oficinas públicas no incluidas en los rubros siguientes.

b) *Cultura, culto y esparcimiento*: biblioteca local; salón bailable, disco? (A DISCUTIR SU MECÁNICA DE CONDICIONAMIENTO) salón de fiestas; cancha de tenis, frontón, fútbol 5; cine, teatro, auditorio; club deportivo, social o cultural con instalaciones cubiertas o al aire libre; cámaras y asociaciones comerciales o profesionales; galería de arte; gimnasio y complejo deportivo; museo; pista de patinaje; sala de exposiciones; templo.

c) *Comercio minorista*: antigüedades y objetos artísticos; artesanías; artículos deportivos, armería y cuchillería; artículos de culto y rituales; artículos del hogar, electrodomésticos e iluminación; automotores y náutica; autoservicio de productos alimenticios; bicicletas, motocicletas y accesorios; bazar; cerrajería; equipos y artículos de computación; fantasías y mercería; farmacia, perfumería, herboristería; ferretería, pinturería, herrajes y materiales eléctricos; florería, plantas, artículos para jardinería; fotografía, óptica; joyería, relojería; leña y carbón de leña; indumentaria y textiles; instrumentos musicales, de precisión científicos y ortopedia; maquinarias y herramientas agrícolas (exposición y ventas); materiales de construcción (exposición y venta); materiales de construcción (con depósito sin materias a granel); muebles para el hogar; papelería, librería, juguetería, artículos musicales; paseo de compras; quiosco; vidriería; vivero.

d) *Educación*: guardería, jardín de infantes; preescolar; primaria; secundaria; universitaria; institutos técnicos y academias.

e) *Residencia*: vivienda individual; vivienda colectiva; hogar infantil; residencia geriátrica.

f) *Hotelería*: hotel; hostería; residencial; cabañas.

g) *Sanidad*: clínica médica u odontológica; clínica veterinaria; prestación de primeros auxilios (consultorio externo); sanatorios.

h) *Servicios*: agencias comerciales; agencias de turismo; agencias inmobiliarias; agencias de juegos de lotería y similares; agencia noticiosa; alquiler de vehículos (sin y con estacionamiento propio de vehículos); banco y financiera; copias y reproducciones varias; editorial con depósito e imprenta reducidos; estación de radio y/o televisión; estética corporal, salón de belleza, peluquería; estudios y consultorios profesionales; fúnebres con

depósito y/o garaje; garaje (parking cerrado, abierto o cubierto); laboratorio de análisis clínico; lavandería; servicios gastronómicos en general (restaurante, pizzería, bar, café; casa de té, whiskería, heladería, lácteos y jugos naturales).

Artículo 30° (Régimen de Usos).- El régimen de usos se regirá por las siguientes orientaciones:

- a) los usos permitidos podrán ser usos predominantes, usos complementarios o usos condicionados de acuerdo a lo establecido en las normas particulares;
- b) sin perjuicio de lo anterior, cuando en una solicitud de edificación la Administración considere que su uso se aparta de lo establecido en las directrices y demás normas complementarias, podrá considerarlo como un uso condicionado a los requisitos especiales que se consideren pertinentes;
- c) los terrenos, edificaciones o estructuras en las que se desarrollan usos no permitidos a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, se entenderán como usos condicionados a los requisitos que oportunamente pueda establecer la Administración.

Artículo 31° (Calidades y Productos Urbanísticos).- Dada la naturaleza del Casco Central y su condición de Paisaje Protegido, se velará por su calidad, debiendo cumplir todas las construcciones con los niveles mínimos de calidad establecidos en las directrices particulares de cada área, debiéndose verificar su cumplimiento en las solicitudes de edificación normales como en las tramitaciones especiales por producto urbanístico.

A los efectos de estimular y asegurar la calidad urbanística de los emprendimientos, se deberán tramitar por producto urbanístico las solicitudes de edificación en los siguientes casos:

- a) en predios mayores a 900 metros;
- b) en los casos especiales de proyectos con alturas máximas de edificación mayores a 8.50 metros, tanto en situaciones de morfologías abiertas, de morfologías de transición, y especiales, señalados en los arts. 25°, 26° y 27° de la presente Ordenanza.
- c) si durante el trámite ordinario de una solicitud de edificación la Administración tiene la presunción fundada del eventual incumplimiento de tales pautas de calidad, puede solicitar al interesado la tramitación especial por producto urbanístico;

CAPÍTULO 2

ÁREA CENTRO CÍVICO

Artículo 32° (Carácter general).- Se potenciará la identidad y roles actuales del Área Centro Cívico, que comprende parte de la calle San Martín entre las Plazas Sarmiento y Plaza San Martín y alrededores, dada por los siguientes atributos :

a) su carácter emblemático y vital, al contener los principales espacios y edificios representativos de San Martín de los Andes, el comercio turístico y local más calificado y parte de la oferta turística residencial ;

b) su rol representativo institucional, recreativo y comercial ;

c) sus edificaciones de baja altura y gran calidad urbanística, con espacios públicos soleados, con escalas acotadas, con gran urbanidad y con una buena visualización de las líneas y cornisas de los cerros contiguos que encajonan el área.

Artículo 33° (Delimitación Área Centro Cívico).- (A COMPLETAR)

Artículos 34° (Delimitación de Sectores).- A los efectos operativos de la presente Ordenanza, dentro del Área Centro Cívico se definen 3 sectores:

a) Sector Microcentro, (A DELIMITAR)

b) Sector Plaza San Martín, (A DELIMITAR)

c) Sector Plaza Sarmiento, (A DELIMITAR)

Artículos 35° (Carácter de los Sectores).-

a) Sector Microcentro, entre las dos plazas, área de concentración comercial calificada, con algunos edificios altos con medianeras vistas no tratadas; sector con vocación como pequeño centro compacto de baja altura, con edificios contiguos con escasos retiros laterales, con un aprovechamiento en planta baja que podría maximizarse con Paseos de compras en galería;

b) Sector Plaza San Martín, corazón verde e institucional de la localidad; sector muy calificado de morfología predominantemente abierta, con calles perimetrales que se enfrentan a la masa verde central y a las vistas distantes de los Cerros contiguos; dicha identidad será afirmada;

c) Sector Plaza Sarmiento, pequeña área de escala acotada sobre la calle San Martín, con continuidad comercial, edificios de valor patrimonial, con ausencia de rupturas visuales por presencia de medianeras altas vistas; identidad a ser afirmada;

Artículo 36° (Sector Microcentro).- Se reconoce su identidad y vocación como área de morfología cerrada, aplicándose lo establecido en el art. 24° de la presente Ordenanza, cabiendo las siguientes especificaciones:

a) el Factor de Ocupación del Suelo Elevado (F.O.S.E.) sobre 8.50 metros de altura no podrá superar el 35%;

b) la profundidad del edificio por encima de 8.50 metros de altura no podrá ser mayor a 20 metros medido perpendicularmente a la línea municipal;

c) con destino exclusivo a Paseo de compras, se permite la ocupación del retiro posterior hasta 3.50 de altura, y hasta 6 metros de alturas a más de 4 metros de distancia de los bordes del predio y de edificaciones próximas, condicionado a la incorporación de áreas enjardinadas abiertas o cubiertas, debiéndose mantener un 10% de la superficie del predio como área abierta y permeable.

Artículo 37° (Sector Plaza San Martín).- Se reconoce su identidad y vocación como área de morfología abierta, aplicándose lo establecido en el art. 25° de la presente Ordenanza, cabiendo las siguientes especificaciones para el caso de edificios que superen la altura máxima de 8.50 metros:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo de 50%;

b) Factor de Ocupación del Suelo Elevado (F.O.S.E.) sobre 8.50 metros máximo de 20%;

c) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de 1.20, en edificios de perímetro libre con alturas de cumbreras de hasta 12 metros;

d) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de 1.40, en edificios de perímetro libre con alturas de cumbreras de hasta 14 metros;

e) Retiro Lateral de 3 metros en las construcciones hasta 8.50 metros de altura, con las afectaciones específicas que las ordenanzas complementarias determinan para cada área; el retiro lateral será de 6 metros por encima de los 8.50 metros de altura;

f) en los predios frentistas a la calle San Martín de la manzana N° 37, entre las calles Capitán Drury y Coronel Pérez, por tratarse de una cuadra con continuidad comercial y de transición entre dos situaciones morfológicas, se permitirán edificios con un Factor de

Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo de 70% válido hasta los 8.50 metros de altura, pudiéndose alcanzar alturas de cubreras de hasta 12.00 si:

- i. se retiran lateralmente 6 metros las construcciones a partir de 8.50 metros de altura,
- ii. se tratan arquitectónicamente todas las fachadas.

Artículo 38° (Sector Plaza Sarmiento).- En los predios frentistas a la calle San Martín en las manzanas N° 40 y 41, entre las calles Eduardo Elordi y Teniente Mascardi, por su continuidad comercial y su condición de área de transición entre dos situaciones morfológicas, se permitirán edificios con alturas de cubreras hasta 12.50 debiéndose:

- i. retirar lateralmente 6 metros las construcciones a partir de 8.50 metros de altura;
- ii. tratar arquitectónicamente todas las fachadas.

Artículo 39° (Calidades Área Centro Cívico).- En el Área Centro Cívico, por su doble condición de pieza emblemática y de Paisaje Protegido, no se admitirá edificación alguna clasificada por debajo de "bueno" a juicio de la Administración de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto Urbanístico.

Artículo 40° (Régimen aplicable).- Se aplican las normas del Capítulo 1 del presente Título.

CAPÍTULO 3 ÁREA CENTRO

Artículo 41° (Carácter Área Centro).- Se potenciará la identidad y roles actuales del Área Centro, sector estructurado longitudinalmente alrededor del Centro Cívico que comprende parte de la calle San Martín y los conectores de las calles Roca y Villegas, afirmándose los siguientes atributos:

- a) su rol de sector central de servicios que comprende partes claramente diferenciadas : un subsector sur con servicios focalizados hacia el turismo (gastronómicos, hoteleros y otros servicios) y un sector norte de servicios más diversificados;
- b) sus tejidos dominantes de morfología abierta con edificaciones de baja altura progresivamente calificadas hacia las proximidades de los barrios - jardín que le rodean;
- c) un subsector específico, con predominio de las morfologías cerradas con edificaciones de baja y mediana altura con medianeras expuestas, ubicado sobre la calle General Roca en el tramo delimitado por la calle Sarmiento y la mitad de cuadra entre las calles Belgrano y Capitán Drury; esta área se recalificará dada su proximidad con el Centro Cívico.

Artículo 42° (Calidades Área Centro).- No se admitirá edificación clasificada con alguna variable problemática a juicio de la Administración, de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto Urbanístico.

En los predios frentistas a la calle General Roca, en el tramo delimitado por la calle Sarmiento y la mitad de cuadra entre las calles Belgrano y Capitán Drury, no se admitirá edificación alguna clasificada por debajo de "bueno" dada su vinculación con el Área Centro Cívico.

Artículo 43°(Especificaciones).- Se admitirán edificaciones por encima de la altura de 8.50 metros en las siguientes áreas :

- a) En los predios frentistas al Centro Cívico por la calle General Roca, delimitados en el artículo anterior, regirán las regulaciones de edificación con alturas máximas de 12 metros en morfologías cerradas establecidas en el art. 24 de la presente Ordenanza, aplicándose las siguientes condiciones:
 - i) el Factor de Ocupación del Suelo Elevado (F.O.S.E.) sobre 8.50 metros de altura no podrá superar el 35%;
 - ii) la profundidad del edificio por encima de 8.50 metros de altura no podrá ser mayor a 20 metros medido perpendicularmente a la línea municipal;

b) En el resto del Área Centro delimitada por ... (COMPLETAR) regirán las regulaciones excepcionales para edificaciones de perímetro libre con alturas de 12 y 14 metros bajo las condiciones particulares que se determinen en las ordenanzas establecidas en el Título III de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO 4 OTRAS ÁREAS

Artículo 44° (Carácter Área Parque).- Se potenciará la identidad y vocación actual del Área Parque, ubicada a modo de corona entre el Área Centro y el frente costero sobre el Lago Lácar, afirmándose los siguientes atributos:

a) su perfil de barrio-jardín muy calificado, netamente residencial-turístico, constituidos básicamente por residencias unifamiliares, cabañas y hosterías.

b) sus distintas zonas con matices identitarios diferenciados como los tejidos primarios ubicados entre la calle Villegas y el pie del Cerro Comandante Díaz, el área de interfase en los alrededores del Hospital y la Terminal de Ómnibus, y las áreas de creciente calificación ubicadas al norte del arroyo Pocahullo en las proximidades de Rincón de los Andes.

Esta área constituye un sector de gran identidad y homogeneidad urbanística, debiendo transformarse preservando sus actuales atributos.

Artículo 45° (Calidades Área Parque).- No se admitirá edificación alguna clasificada por debajo de "bueno" a juicio de la Administración, de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto Urbanístico.

Artículo 46° (Carácter Área Residencial Intermedia).- Ubicada entre el Área Centro y el Arroyo Pocahullo, constituye un sector residencial calificado donde coexiste la residencia para la población local con servicios y equipamientos locales y con algunos alojamientos turísticos. Dentro de este sector emerge la calle Elordi con un perfil de subestructurador transversal.

Artículo 47° (Calidades Área Residencial Intermedia).- No se admitirá edificación clasificada con alguna variable problemática a juicio de la Administración, de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto Urbanístico.

Artículo 48° (Carácter Área Residencial Norte).- Área residencial al norte del Arroyo Pocahullo, con una ubicación muy buena dada su proximidad al Centro. Su rol es de área residencial netamente local, sin desarrollos turísticos.

Artículo 49° (Calidades Área Residencial Norte).- No se admitirá edificación clasificada con alguna variable problemática a juicio de la Administración, de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto Urbanístico.

Artículo 50° (Carácter Costanera, Pocahullo y Avda. Koessler).- Bordes muy singulares de áreas específicas. Su carácter se vincula a las operaciones de calificación que se hagan atendiendo especialmente los usos y el espacio público.

Artículo 51° (Remisión).- Se aplican las normas del Capítulo 1 del presente Título.

TÍTULO III

NORMAS COMPLEMENTARIAS DE ZONIFICACIÓN, USOS Y APROVECHAMIENTOS

CAPÍTULO 1 ÁREA CENTRO CÍVICO

Artículo 52° (Régimen aplicable).- Se aplican las Directrices para el Casco Central y las Directrices particulares para el área Centro Cívico contenidas en el Capítulo 1 y 2 del Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 53° (Delimitación).- Establecida en el art. 33° de la presente Ordenanza. .

Artículo 54° (Índices Urbanísticos).- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Frente mínimo del lote: 10 metros
- b) Superficie mínima del lote: 300 m²
- c) Factor de Ocupación del Suelo: 70%
- d) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- e) Retiro de Fondo: $0.5 \times (N - 20)$, siendo N la medida de la profundidad del lote
- f) Retiro de frente: no se exige

La aplicación de algunos de estos índices se modifica solamente en las situaciones especiales señaladas en las directrices para los casos de:

- i) morfologías cerradas del Sector Microcentro;
- ii) morfologías abiertas y de transición del Sector Plaza San Martín; y
- iii) morfologías de transición del Sector Plaza Sarmiento; rigiendo las especificaciones complementarias de los artículos siguientes.

Artículo 55° (Especificaciones particulares Sector Microcentro).- De acuerdo al art. 24° de la presente Ordenanza, en los casos de edificaciones con alturas máximas de fachada frontal de 8.50 que se levanten según un gálibo hasta una altura máxima de cumbreras de 12.50, se observará que:

- a) la pendiente del gálibo no sea mayor a 30°;

- b) la superficie de la cubierta secundaria que se eleva por encima del gálibo no será mayor al 20% de la proyección horizontal del plano del gálibo;
- c) la pendiente de la cubierta secundaria no podrá ser menor a 10°; y
- d) las lucarnas deben estar retiradas frontalmente un mínimo de 1 metro del plano de fachada.

Artículo 56° (Especificaciones particulares Sector Plaza San Martín).- Regirán las siguientes:

- a) se exigirá un retiro frontal de 3 metros sobre la acera que mira al este de la calle Mariano Moreno;
- b) en las situaciones de morfología abierta, para alturas máximas de cubreras de 12 metros el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) será 1.20 y para alturas máximas de cubreras de 14 metros el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) será 1.40; exigiéndose siempre un retiro frontal de 3 metros;
- c) en el caso del inciso anterior, los retiros laterales se pueden ocupar con construcciones de una altura máxima de 6.50 metros (con un máximo de Planta Baja y 1 Planta) a partir de 10 metros de profundidad de la línea municipal. Las superficies a construir sobre cada una de las áreas de retiro lateral no puede ser mayor a 60 metros cuadrados entre ambas plantas; estas superficies se computan en el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y en el Factor de Ocupación Total (F.O.T.).
- d) en el caso del inciso b., cuando se implanten edificios en terrenos con medianeras existentes, las construcciones sobre los retiros laterales se podrán adelantar hasta la línea de retiro frontal a condición de respetar las superficies libres verdes que resultan de las afectaciones del inciso anterior;
- e) en los predios frentistas de la manzana N° 37, entre las calles Capitán Drury y Teniente Coronel Pérez, el régimen aplicable es de morfologías de transición (art. 26° de la presente Ordenanza), con un Factor de Ocupación Total (F.O.T.) de 1.6.

Artículo 57° (Especificaciones particulares Sector Plaza Sarmiento).- Regirán las especificaciones de las directrices del Título II, con el régimen aplicable de morfologías de transición (art. 26° de la presente Ordenanza). El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) será de 1.6.

Artículo 58° (Usos permitidos del suelo).- Los usos permitidos para esta área serán los siguientes:

a) Uso predominante:

Administración y seguridad pública, comprendiendo: dependencias municipales; oficinas de correos y estafeta postal; policía; demás oficinas públicas no incluidas en los rubros siguientes.

Cultura, culto y esparcimiento: biblioteca local; cine, teatro, auditorio; club social o cultural; cámaras y asociaciones comerciales o profesionales; galería de arte; museo; sala de exposiciones; templo.

Servicios: agencias comerciales; agencias de turismo; agencias inmobiliarias; agencias de juegos de lotería y similares; agencia noticiosa; alquiler de vehículos (con estacionamiento propio de vehículos fuera del Área Centro Cívico); banco y financiera; copias y reproducciones; editorial; estética corporal, salón de belleza, peluquería; estudios y consultorios profesionales; servicios gastronómicos en general (restaurante, pizzería, bar, café; casa de te, whiskería, heladería, lácteos y jugos naturales).

Comercio minorista: antigüedades y objetos artísticos; artesanías; artículos deportivos, armería y cuchillería; artículos del hogar, electrodomésticos e iluminación; bicicletas, motocicletas y accesorios; bazar; equipos y artículos de computación; fantasías y mercería; farmacia, perfumería, herboristería; florería, plantas, artículos para jardinería; fotografía, óptica; joyería, relojería; indumentaria y textiles; instrumentos musicales, de precisión científicos y ortopedia; muebles para el hogar; papelería, librería, juguetería, artículos musicales; Paseo de compras.

Hotelería: hotel, hostería.

b) Uso complementario:

Educación: institutos técnicos y academias.

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva.

Sanidad: clínica médica u odontológica (consultorios externos).

c) Uso condicionado:

Las solicitudes de edificación y/o habilitación de los siguientes usos deberán gestionarse como productos urbanísticos, estando supeditada su aprobación a lo que la Administración establezca luego de evaluar los proyectos ejecutivos: pista de patinaje, salón de fiestas,

estación de radio y/o televisión de pequeña escala, automotores y náutica (sólo exposición y venta, no reparación); autoservicio de productos alimenticios.

CAPÍTULO 2 ÁREA CENTRO

Artículo 59° (Régimen aplicable).- Se aplican las Directrices para el Casco Central y las Directrices particulares para el Área Centro contenidas en el Capítulo 1 y 3 del Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 60° (Delimitación).- (...COMPLETAR)

Artículo 61° (Índices Urbanísticos).- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Frente mínimo del lote: 12.50 metros
- b) Superficie mínima del lote: 360 m²
- c) Factor de Ocupación del Suelo: 70%
- d) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- e) Retiro de Fondo: $0.5 \times (N - 20)$, siendo N la medida de la profundidad del lote
- f) Retiro de frente: no se exige

La aplicación de algunos de estos índices se modifica en las situaciones especiales señaladas en el Título II.

Artículo 62° (Alturas en morfologías abiertas).- En las situaciones urbanísticas de morfología abierta de edificios de perímetro libre con alturas mayores a 8.50 metros, caben las mismas prescripciones que las señaladas para el Sector Plaza Sarmiento del Área Centro Cívico.

Artículo 63° (Usos permitidos del suelo).- Los usos permitidos para esta área serán los siguientes:

a) Uso predominante:

Administración y seguridad pública, comprendiendo: dependencias municipales; oficinas de correos y estafeta postal; policía; demás oficinas públicas no incluidas en los rubros siguientes.

Cultura, culto y esparcimiento: biblioteca local;; cine, teatro, auditorio; club social o cultural; cámaras y asociaciones comerciales o profesionales; galería de arte; museo; sala de exposiciones; templo.

Servicios: agencias comerciales; agencias de turismo; agencias inmobiliarias; agencias de juegos de lotería y similares; agencia noticiosa; alquiler de vehículos; banco y financiera; copias y reproducciones; editorial con depósito e imprenta reducidos; estación de radio y/o televisión de escala acotada; estética corporal, salón de belleza, peluquería; estudios y consultorios profesionales; fúnebres con depósito y/o garaje; laboratorio de análisis clínico; lavandería; servicios gastronómicos en general (restaurante, pizzería, bar, café; casa de té, whiskería, heladería, lácteos y jugos naturales).

Comercio minorista: antigüedades y objetos artísticos; artesanías; artículos deportivos, armería y cuchillería; artículos de culto y rituales; artículos del hogar, electrodomésticos e iluminación; automotores y náutica (sólo exposición y ventas); autoservicio de productos alimenticios; bicicletas, motocicletas y accesorios; bazar; cerrajería; equipos y artículos de computación; fantasías y mercería; farmacia, perfumería, herboristería, ferretería, pinturería, herrajes y materiales eléctricos; florería, plantas, artículos para jardinería; fotografía, óptica; joyería, relojería; leña y carbón de leña; indumentaria y textiles; instrumentos musicales, de precisión científicos y ortopedia; maquinarias y herramientas agrícolas (exposición y ventas); materiales de construcción (exposición y venta); muebles para el hogar; papelería, librería, juguetería, artículos musicales; paseo de compras; vidriería; vivero.

Hotelería: hotel; hostería; residencial.

b) Uso complementario:

Educación: guardería, jardín de infantes; preescolar; primaria; secundaria; universitaria; institutos técnicos y academias.

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva; hogar infantil; residencia geriátrica.

Sanidad: clínica médica u odontológica; clínica veterinaria; prestación de primeros auxilios (consultorio externo).

c) Uso condicionado:

Las solicitudes de edificación y/o habilitación de los siguientes usos deberán gestionarse como productos urbanísticos, estando supeditada su aprobación a lo que la Administración establezca luego de evaluar los proyectos ejecutivos: salón bailable, salón de fiestas, pista de patinaje, sanatorios, garaje (parking abierto o cerrado).

CAPÍTULO 3 ÁREA PARQUE

Artículo 64° (Régimen aplicable).- Se aplican las Directrices para el Casco Central y las Directrices particulares para el Área Centro contenidas en el Capítulo 1 y 4 del Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 65° (Delimitación).- COMPLETAR

Artículo 66° (Índices Urbanísticos).- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Frente mínimo del lote: 12.50 metros
- b) Superficie mínima del lote: 360 m²
- c) Factor de Ocupación del Suelo: 50%
- d) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- e) Retiro de Fondo: $0.5 \times (N - 20)$, siendo N la medida de la profundidad del lote
- f) Retiro de frente: 3 metros

Artículo 67° (Usos permitidos del suelo).- Los usos permitidos para esta área serán los siguientes:

a) Uso predominante:

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva; hogar infantil; residencia geriátrica.

b) Uso complementario:

Administración y seguridad pública: policía.

Comercio minorista: quiosco.

Educación: guardería, jardín de infantes.

Hotelería: hotel; hostería.

CAPÍTULO 4 ÁREA RESIDENCIAL INTERMEDIA

Artículo 68° (Régimen aplicable).- Se aplican las Directrices para el Casco Central y las Directrices particulares para el Área Centro contenidas en el Capítulo 1 y 4 del Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 69° (Delimitación).- COMPLETAR

Artículo 70° (Índices Urbanísticos).- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Frente mínimo del lote: 12.50 metros
- b) Superficie mínima del lote: 360 m²
- c) Factor de Ocupación del Suelo: 50%
- d) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- e) Retiro de Fondo: $0.5 \times (N - 20)$, siendo N la medida de la profundidad del lote
- f) Retiro de frente: 3 metros

Artículo 71° (Usos permitidos del suelo).- Los usos permitidos para esta área serán los siguientes:

a) Uso predominante:

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva; hogar infantil; residencia geriátrica.

b) Uso complementario:

Administración y seguridad pública: policía.

Comercio minorista: artesanías; autoservicio de productos alimenticios; farmacia, perfumería, herboristería; quiosco.

Cultura, culto y esparcimiento: biblioteca local; cancha de tenis, frontón, fútbol 5 (DISCUTIR A NIVEL LOCAL);

Educación: guardería, jardín de infantes; preescolar; primaria.

Hotelería: hotel; hostería.

Sanidad: clínica médica u odontológica; clínica veterinaria; prestación de primeros auxilios (consultorio externo).

Servicios locales: copias; lavandería

c) Uso condicionado:

La habilitación de expendios de leña y carbón de leña estará supeditada a lo que la Administración establezca luego de evaluar cada caso.

Artículo 71A ° (Especificaciones calle Elordi).- En los predios rentistas a la calle Elordi, en el tramo comprendido entre la calle José Calderón y la calle General Roca, se aplicarán los índices urbanísticos y usos del suelo del Área Centro.

CAPÍTULO 5 ÁREA RESIDENCIAL NORTE

Artículo 72° (Régimen aplicable).- Se aplican las Directrices para el Casco Central y las Directrices particulares para el Área Centro contenidas en el Capítulo 1 y 4 del Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 73° (Delimitación).- COMPLETAR

Artículo 74° (Índices Urbanísticos).- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Frente mínimo del lote: 12.50 metros
- b) Superficie mínima del lote: 360 m²
- c) Factor de Ocupación del Suelo: 50%
- d) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- e) Retiro de Fondo: $0.5 \times (N - 20)$, siendo N la medida de la profundidad del lote
- f) Retiro de frente: 3 metros

Artículo 75° (Usos permitidos del suelo).- Los usos permitidos para esta área serán los siguientes:

a) Uso predominante:

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva; hogar infantil; residencia geriátrica.

b) Uso complementario:

Administración y seguridad pública: policía.

Comercio minorista: artesanías; autoservicio de productos alimenticios; farmacia, perfumería, herboristería; quiosco.

Cultura, culto y esparcimiento: biblioteca local; cancha de tenis, frontón, fútbol 5;

Educación: guardería, jardín de infantes; preescolar; primaria.

Sanidad: clínica médica u odontológica; clínica veterinaria; prestación de primeros auxilios (consultorio externo).

Servicios locales: fotocopias; lavandería

c) Uso condicionado:

La habilitación de expendios de leña y carbón de leña estará supeditada a lo que la Administración establezca luego de evaluar cada caso.

CAPÍTULO 6 DEFINICIONES

Artículo 76° (Definiciones).- Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en esta Ordenanza se les ha utilizado con el significado que se precisa a continuación:

a) relativas al terreno

Línea Municipal.- Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para una futura vía pública.

b) relativas a la edificación

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).- Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies cubiertas, incluidos subsuelos y/o sótanos, y de todas las superficies semicubiertas. No se computarán:

- i. aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
- ii. balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;

Factor de Ocupación Total (F.O.T.).- Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

Factor de Ocupación Elevado (F.O.S.E.) Indicador que refiere a la superficie cubierta edificable en cada nivel ubicado por encima de la altura máxima edificable general en relación al área total del predio.

Altura máxima de edificación.- Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida desde la cota natural de la parcela hasta el punto más alto de la cubierta, no computándose en dicha altura los siguientes elementos sobreelevados: conductos, chimeneas, balizamiento, tanques de agua y salas de máquinas de ascensores.

Altura máxima de cubrerías.- Refiere a la altura máxima de edificación tal como fue definido anteriormente.

Paseo de compras.- (ESCALA A PRECISAR A NIVEL LOCAL)

TÍTULO IV NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 77° (Vigencia).- La presente Ordenanza entrará en vigencia inmediatamente después de su promulgación.

Artículo 78° (Modificaciones y revisiones).- Cualquier modificación o revisión de los Títulos I y II de la presente Ordenanza requerirá dos tercios de votos del total de miembros del Consejo Deliberante (de conformidad con lo preceptuado en el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por ley N° 1812 de 1989).

Artículo 79° (Derogaciones).- Deróguense los arts. de la Ordenanza transitoria N° 83/84 y todas las demás disposiciones que, directa o indirectamente, se opongan a la presente Ordenanza.

Artículo 80° (Disposiciones transitorias).- Las solicitudes de permisos de edificación presentadas antes del 27 de agosto de 1996,

Artículo 81°.- Regístrese, comuníquese, etc.

ANEXO 1

II.- CRONOGRAMA E INFORMES

TRABAJO EXPERTOS 12 SEMANAS													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Etapa 1	Doc. Trabajo 1			Viaje 1	Informe Etapa 1								
	Estudio MSMA												
Etapa 2				Doc. Trabajo 2			Viaje 2	Informe Etapa 2					
				Estudio MSMA									
Etapa 3							Doc. Trabajo 3			Viaje 3	Informe Final		
							Estudio MSMA						
DURACIÓN MÁXIMA 24 SEMANAS - CALENDARIO													

Detalle de cada etapa:

Etapa 1 - Formulación primaria:

- agenda de directrices urbanísticas recomendadas
- avance de contenidos sustantivos de una nueva normativa de zonificación y edificación en el área piloto del casco central
- actividades de capacitación
- trabajo y discusión conjunta con distintos actores locales

Etapa 2 - Implementación general:

- profundización en las directrices
- avance normativas del casco central
- avance en la gestión urbanística del lote 58 y 59 (parte de dominio público municipal)
- actividades de capacitación
- discusión conjunta con los actores locales

Etapa 3 - De ajuste final:

- instrumentación final, en su dimensión normativa y procedimental
- capacitación operativa

ANEXO 2

ANEXO 3 - ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL SEGUNDO VIAJE

DÍA	ACTIVIDAD
Sábado 26/10	Salida de Montevideo a Bs. As. del Arq. Sprechmann y del Arq. Capandeguy
Domingo 27/10	Viaje Buenos Aires - Neuquen - San Martín Reunión con la Lic. Silvina Belaustegui, Secretaria Municipal de Turismo, Gestión Ambiental y Planificación
Lunes 28/10	Trabajo en la Municipalidad Recorrido del área Centro Reunión con Marketing Entrepreneur S.A.
Martes 29/10	Reunión de trabajo con el Dr. Carlos Delpiazzo. Reunión con la Lic. Silvina Belaustegui.
Miércoles 30/10	Reunión de trabajo de los consultores y el Dr. Carlos Delpiazzo con el Consejo Deliberante de San Martín de los Andes, con presencia de legisladores de todos los bloques políticos. Reunión con los Asesores Letrados de la Municipalidad.
Jueves 31/10	Reunión de trabajo de los consultores y el Dr. Carlos Delpiazzo con el Consejo Deliberante de San Martín de los Andes. Entrevista con la Intendente Sra. Luz Sapag. Reunión de trabajo con técnicos locales.
Viernes 1/11	Trabajo en la Municipalidad. Reunión con arquitectos locales.
Sábado 2/11	Trabajo en la Municipalidad.
Domingo 3/11	Trabajo en la Municipalidad. Descanso.
Lunes 4/11	Reunión con la Lic. Silvina Belaustegui. Reunión con técnicos locales. Regreso del Arq. Capandeguy a Mvdeo.
Martes 5/11	Reunión de trabajo con el Consejo Deliberante. Regreso del Arq. Sprechmann a Montevideo.