

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES  
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**

**Arq. Thomas Sprechmann  
Arq. Diego Capandeguy**



**INFORME FINAL  
DICIEMBRE 1996**

## **PRESENTACIÓN**

*El presente documento de trabajo constituye el Informe Final de la Asesoría urbanística sobre la formulación técnica de las Directrices para San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, Rca. Argentina. Tal consultoría estuvo a cargo del Arq. Thomas Sprechmann y del Arq. Diego Capandeguy, contándose con el asesoramiento jurídico del Dr. Carlos Delpiazzo.*

*El trabajo fue realizado entre setiembre y diciembre de 1996.*

*El mismo fue gestado por la Secretaría Municipal de Turismo, Gestión Ambiental y Planificación de la Municipalidad de San Martín de los Andes.*

*Este trabajo fue posible gracias al apoyo y confianza del Consejo Federal de Inversiones de la República Argentina (CFI), lo cual posibilitó su financiamiento.*

*La responsabilidad del contralor y evaluación de dichas tareas es de la Municipalidad de San Martín de los Andes y de la Secretaría de Estado del COPADE del Gobierno de la Provincia del Neuquén.*

*Esta consultoría internacional, por su naturaleza, se ha desarrollado iterativamente a partir de las propuestas del equipo consultor, testeadas posteriormente en todos sus planos a nivel local. Esta labor se ha realizado con la independencia técnica de estilo en este tipo de trabajos, asumiéndose su plena responsabilidad disciplinar y la convicción sobre su perfectibilidad.*

# I

## INTRODUCCIÓN

La materialización de este proyecto de nuevo Ordenamiento territorial de San Martín de los Andes es el resultado de la articulación de múltiples actores políticos, tanto a nivel local como provincial.

En tal sentido, destacamos la firme voluntad de cambio de la *Intendente de San Martín de los Andes Sra. Luz Sapag*, y de su *Concejo Deliberante*, debiéndose señalar particularmente la gestión de su Presidente el *Cjal. Ec. Martín Estevez* y el entusiasta involucramiento del *Cjal. Guillermo Carnaghi* y de la *Cjal. Arq. Stella Solanas*. En el mismo sentido se expresó la contribución del *COPADE* en la figura de su *Secretario de Estado Arq. Ramón Martínez Guarino*.

En este contexto resultó decisiva la gestión de coordinación técnico-política de la *Lic. Silvina Belaustegui*, Secretaria de Turismo, Gestión Ambiental y Planificación de la Municipalidad, quien tuvo la visión, empuje y capacidad de gerenciar y concretar este proyecto.

En el debate, ajuste y perfeccionamiento de las nuevas normas implementadas para San Martín de los Andes tuvieron relevante participación numerosas organizaciones locales intermedias y operadores territoriales públicos y privados. Particularmente corresponde destacar el aporte y la buena disposición de los directores y técnicos de la Municipalidad, en especial del *Arq. Alberto Pérez*, *Secretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial*; del *Ing. Martín Sagasti*, *Director de Catastro Municipal*; del *Arq. Omar Vitale*; de la *Arq. Alicia Pianelli*; de la *Ing. Sara Castañeda*; y del *Tec. Jorge Lara*.

También debe señalarse la contribución y los posicionamientos técnicos y político sectoriales de los directivos y distintos integrantes de la Regional San Martín de los Andes del Colegio de Arquitectos del Neuquén, y de otros técnicos liberales, entre ellos: *Arq. Francisco Amoroso*, *Arq. Ángel Barceló*, *Arq. Gabriel Bidone*, *Arq. Oscar Chatruc*, *Arq. De Nicolay*, *Arq. Daniel Gallo*, *Ing. Agrim. Federico Ponti*, *Arq. Guillermo Rey*, *Arq. Elbio Roccia*, *Arq. José Sosa Acevedo*, *Arq. Pablo Velazco* y *Arq. Cristina Welter*.

## 1.1.- EL PUNTO DE PARTIDA

Este trabajo se inscribió en una situación de partida muy particular de San Martín de los Andes, signada por las siguientes características:

- a) una gestión municipal cuyo proyecto político apunta al fortalecimiento de la condición turística del área y de sus calidades de vida, con un especial cuidado por mantener su imagen de *aldea de montaña* y su gran urbanidad, como lo pautan distintas iniciativas comunales;
- b) esta localidad estaba en una fase crítica de su desarrollo -que se tildó de *Emergencia Urbanística*, dada la caída generalizada del recurso territorial, con falta de suelo urbanizable, con una baja de la calidad global y un bloqueo de los distintos operadores para lograr una salida calificada.<sup>1</sup> Dentro de este bloqueo se inscribía la vigencia de la Ordenanza Transitoria de Zonificación (Ordenanza 83/84), norma inadecuada para un Ordenamiento territorial consistente con una inconveniente condición de provisoriedad; asimismo debe mencionarse las parálisis de las distintas instancias de Ordenamiento territorial que se intentaron llevar a cabo durante una década a partir de distintas iniciativas y de importantes estudios técnicos.

Esta trabazón generaba una situación de incertidumbre perjudicial para la sociedad local.

En este contexto, frente a una firme voluntad política de cambiar la situación urbanística existente, se plantea la presente asesoría, cuyo objetivo general fue concretar y efectivizar en un corto plazo un nuevo Ordenamiento territorial para San Martín de los Andes, expresada en las correspondientes normas jurídicas.

A tales efectos, se propuso impulsar nuevas figuras de ordenación, particularmente un conjunto acotado de *Directrices urbanísticas* adecuadamente implementadas en corto plazo en lugar de la formulación de un plan general exhaustivo y rígido, cuya aplicación a nivel internacional ha sido poco exitosa.

Tales *Directrices urbanísticas* se concibieron como pautas u orientaciones político-técnicas congruentes sobre los aspectos sustantivos de la materia territorial. Constituyen reglas de juego estables pero flexibles a ser acordadas como política de estado que orienten las distintas decisiones territoriales; sus contenidos deben ser viables y genéricos, aunque precisos y cualitativos, pudiéndose plantear a distintas escalas.

---

<sup>1</sup> MSMA-COPA-DE-CFI/ Spechmann, Th.; Capandeguy, D.; Danza, M. y Tuset, J.- ASESORÍA URBANÍSTICA SOBRE LA GESTIÓN TERRITORIAL DE PARTE DE LOS LOTES 58 Y 59 DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES (Informe final), Junio 1996, p. 4 y ss.

## 1.2.- ALCANCE DE LA CONSULTORÍA

La consultoría realizada fue un trabajo de naturaleza operativa, que comprendió los siguientes aspectos:

- a) la formulación e implementación de un nuevo marco de Ordenamiento territorial, generándose tres nuevas figuras de ordenación arquitectónica-urbanística consistentes en las *Directrices urbanísticas*, la *Gestión por Producto urbanístico* y el *Paisaje Protegido*;
- b) la instrumentación detallada de las *Directrices* del Casco Central y acceso este (Barrio Los Cipreses);
- c) la elaboración de nuevas disposiciones complementarias en materia de zonificación y aprovechamientos urbanísticos para dichas áreas;
- d) las instancias consultivas técnicas con los principales actores locales;
- e) la redacción de los correspondientes textos jurídicos;
- f) el fortalecimiento institucional del equipo técnico municipal para seguir operando a futuro con estos instrumentos ejecutivos de ordenamiento territorial.

## 1.3.- PRODUCTO PRINCIPAL OBTENIDO

Proyecto de Ordenanza Ómnibus donde se concretó el nuevo Ordenamiento territorial para San Martín de los Andes, con el alcance y contenidos antes señalados.

Dicho Proyecto denominado *Ordenanza de constitución de las Directrices Urbanísticas y de Ordenamiento Territorial del Casco Central de San Martín de los Andes*, constituido por una extensa ordenanza de casi 100 artículos, entró en vigencia hace algunos días, luego de su aprobación por el Concejo Deliberante de la localidad el pasado 11 de diciembre, adjuntándose dicho texto en el presente informe.

Es importante destacar un hecho excepcional que fue que esta disposición fue aprobada por una unanimidad de los integrantes de dicho cuerpo legislativo, pertenecientes a los tres bloques políticos representados en dicho Concejo; asimismo, es necesario señalar la fuerte y entusiasta participación de varios de sus integrantes en la fase previa de elaboración y consultas.

También es de interés anotar que, a sugerencia de este equipo consultor, durante los meses de trabajo de la presente asesoría, se suspendió la recepción de los permisos de

edificación con alturas máximas mayores a 8.50 metros. Con esta medida cautelar, se evito la aceleración de nuevas afectaciones no deseadas, lográndose un clima distendido necesario para este tipo de gestiones transformadoras.

## **1.4.- DESARROLLO DEL TRABAJO**

Al respecto pueden señalarse algunas breves consideraciones en relación a:

- las etapas de la asesoría
- la organización de cada etapa
- las articulaciones consultivas con los operadores locales

### **1.4.1.- Etapas de la asesoría**

El trabajo se desarrolló en 3 etapas: una primera de formulación primaria, una segunda de implementación general y una tercera de ajuste final.

La **etapa 1, de formulación primaria**, comprendió el planteo técnico de una agenda de *directrices urbanísticas* recomendadas, el avance de los contenidos sustantivos de una nueva normativa de zonificación y edificación en el área piloto del Casco Central, actividades de capacitación y el trabajo y la discusión conjunta de tales cuestiones con distintos actores locales.

En la **etapa 2, de implementación general**, se profundizó en las *directrices* anteriores, en las normativas del área-piloto del casco central, estudiándose su implementación en su faz técnica y jurídica. Asimismo también comprendió actividades de capacitación y la discusión conjunta de tales cuestiones con distintos actores locales.

La **etapa 3, de ajuste final**, se centró en una ardua instrumentación final, en su dimensión normativa y procedimental, culminándose con el Proyecto de Ordenanza ya mencionado.

### **1.4.2.- Organización de cada etapa**

En cada etapa el trabajo del equipo consultor externo comprendió dos partes:

- a) la elaboración de un *Documento de trabajo* con propuestas y consideraciones analíticas u operativas que fueron del caso en cada etapa; estos documentos se elevaron a la Municipalidad de San Martín de los Andes, siendo inductores de

consultas y negociaciones político-sociales con agenda orientada y abierta. La duración aproximada de esta actividad fue de 3 semanas de trabajo.

- b) un viaje a San Martín de los Andes donde se procedió a un intenso trabajo con los actores locales y a los análisis y verificaciones complementarios en el sitio. Su duración aproximada fue de una semana y media.

Al final de la primera y segunda fase, el equipo consultor elevó un *Informe de la Etapa* a la Municipalidad de San Martín de los Andes y a la Secretaría de Estado del COPADE.

#### **1.4.3.- Las articulaciones consultivas con los operadores locales**

Esta asesoría presentó la particularidad de una fuerte articulación con los distintos actores locales, tanto municipales (Ejecutivo y Legislativo comunal) como a nivel de la sociedad civil, especialmente con los directivos y otros integrantes de la Regional San Martín de los Andes del Colegio de Arquitectos de Neuquén.

La asistencia técnica externa se desarrolló según dos tipos de instancias de articulación consultiva:

- a) una instancia formal, a través de una *unidad de gestión política-técnica* de nivel municipal conformada especialmente a los efectos de gerenciar y concretar el ordenamiento urbanístico de referencia. Esta *unidad de gestión* tuvo la forma y mecánica de trabajo que a nivel local se consideró más adecuada, conformándose por algunos responsables político-técnicos del ordenamiento urbanístico, turístico, ambiental e infraestructural de la Municipalidad y por representantes del Colegio de Arquitectos, Comisión del POA, Consejo de Ingeniería, Agrimensura y Maestros Mayores de Obra, Cámara Inmobiliaria y ENSATUR. Esta instancia formal operó en la primera fase de la asesoría.
- b) multiplicidad de instancias informales con integrantes de dicha unidad y con otros expertos locales y formadores de opinión que, a título personal más que institucional, permitieron testear las propuestas realizadas. Estas instancias informales primaron en la segunda y tercera fase.

## II

### LOS NUEVOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Tal como ya se ha señalado, en este trabajo se procedió a la creación e implementación de nuevas figuras o instrumentos de Ordenamiento territorial, lo cual había sido fundamentado, recomendado y prefigurado en la anterior asesoría ya citada<sup>2</sup>.

Dichas figuras son: las *Directrices urbanísticas*, la *Gestión por Producto urbanístico* y el *Paisaje protegido*. Estos instrumentos no operan aisladamente sino articuladamente de acuerdo a cierta re-ingeniería instrumental y táctica.

En el texto adjunto de la Ordenanza-Ómnibus se definen y regulan dichos instrumentos de Ordenamiento territorial, estableciéndose con precisión sus funciones, contenidos, status normativo, y los correspondientes aspectos procedimentales.

Complementariamente, pueden agregarse algunas observaciones particulares respecto a:

- las *Directrices* como pautas urbanísticas,
- la Gestión por Producto Urbanístico, y
- la Declaratoria de Paisaje Protegido

#### 2.1.- LAS DIRECTRICES COMO PAUTAS URBANÍSTICAS

Entre las distintas cuestiones planteadas durante su elaboración, pueden destacarse algunas por su mayor relevancia:

- a) Las *Directrices urbanísticas* se concibieron como pautas u orientaciones político-técnicas congruentes sobre los aspectos sustantivos de la materia territorial. Constituyen **reglas de juego estables**, de alta visibilidad y flexibles a ser acordadas como política de estado que orienten las distintas decisiones territoriales. A los efectos de lograr dicha estabilidad, en el Derecho positivo de otros países, como en España, se reconocen las *Directrices de Ordenamiento Territorial* como normas jurídicas de jerarquía superior.<sup>3</sup> En el caso argentino esta vía jerárquica no es posible, pero se buscó esa mayor estabilidad al establecerse que la aprobación legislativa de las *Directrices* se haga por mayoría de dos tercios de votos, en concordancia con el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal de la localidad.

---

<sup>2</sup> Ibid., p. 51 y ss.

<sup>3</sup> Véase, por ejemplo, la Ley de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, del 30 de mayo de 1984 (Ley 10/1984).



- b) Otra cuestión planteada fue el **grado de profundización de los contenidos** dentro de la propia *Directriz*, aún limitándolos a prescripciones viables y genéricas. En este caso concreto, se consideró imprescindible precisar no sólo contenidos cualitativos sino también algunas pautas cuantitativas asociadas -caso de las alturas máximas de edificación en el Casco Central o delimitaciones precisas de las áreas más sensibles; tales definiciones exigían una estabilidad relativa a lograr.
- c) Las *Directrices* son acuerdos político-sociales en materia territorial concebidos de acuerdo a cierta aspiración de globalidad, los cuales **no deben ser forzados técnicamente en su implementación y tiempos políticos**. Por ejemplo, en la primera fase de esta asesoría, el equipo consultor agendó un menú de *Acuerdo o Pacto Territorial Global* que comprendía 6 a 7 grandes *Directrices*, tal como se presentan en el Anexo I; sin embargo, ya de partida, un pronunciamiento técnico-político consensuado sobre todas las orientaciones no parecía posible ni conveniente frente a las urgencias y los tiempos de los distintos operadores, lo cual llevó a centrarse en el perfeccionamiento del mecanismo genérico de las *Directrices*, lo cual habilitaba a establecer e instrumentar con facilidad consensos futuros; por otro lado, el esfuerzo se concentró en un profundo re-ordenamiento urbanístico de todo el Casco Central, que exigió profundizar en múltiples singularidades arquitectónicas que atendieran y afirmarían su identidad local.

## 2.2.- LA GESTIÓN POR PRODUCTO URBANÍSTICO

La Gestión por Producto urbanístico es una modalidad especial de implementación del Ordenamiento territorial que opera privilegiando los rasgos cualitativos de los emprendimientos o productos que se implantan en el territorio. Sus mecanismos de implementación y control están más próximos a los de la homologación de los productos industriales que a las prácticas urbanísticas convencionales, definiéndose los criterios de homologación en las correspondientes *Directrices* o normas subsidiarias.

Durante este tipo especial de tramitación, la Administración comunal consulta a un ente *ad-hoc* asesor, cuya constitución y funcionamiento se apoya en algunas consideraciones y supuestos que no son casuales:

- a) el convencimiento de que este tipo de entes *ad-hoc* o Comisiones Técnicas deben ser exclusivamente asesoras, no obligando ni sustituyendo a los auténticos decisores legítimos del poder político democrático;
- b) su carácter honorífico, de notabilidad técnica y visibilidad pública, actuando sus integrantes a título individual, más allá de quienes los hayan designado;

- c) tal Comisión Técnica Asesora evaluará el cumplimiento de ciertas dimensiones urbanísticas de los emprendimientos, no los proyectos arquitectónicos evaluados globalmente o compositivamente; aquí, a diferencia de lo planteado en entes *ad-hoc* de muchas otras realidades urbanas, la Comisión Asesora no opera como un grupo de notables que opinan discrecionalmente sobre un proyecto sino que lo hacen de acuerdo a ciertas variables en función de lo reglado por las *Directrices*;
- d) el trámite por Producto Urbanístico es una instancia excepcional, que complementa - no sustituye, las actuaciones de las oficinas técnicas competentes.

### **2.3.- LA DECLARATORIA DE PAISAJE PROTEGIDO**

Es una figura de Ordenamiento territorial que tiene por objeto reconocer el valor cultural del territorio, habilitando estrategias de manejo acordes para su conservación y para el logro de transformaciones armónicas con sus atributos esenciales.

Respecto a esta Declaratoria caben algunas observaciones:

- a) es una figura relevante considerando la escasa tradición de estos instrumentos aplicados en espacios antrópicos en transformación;
- b) su efectividad se vincula a su aplicación encadenada con los otros instrumentos;
- c) su aplicación debe ser excepcional, limitándose a pocos ámbitos territoriales, como en este caso al Casco Central o La Vega Plana;
- d) constituye una orientación político-social que puede adquirir un valor mercadotécnico, como sello o grifa singular y de calidad.

## IV

### **SOBRE LOS CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA EL ORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO - URBANÍSTICO DEL CASCO CENTRAL**

El nuevo ordenamiento arquitectónico-urbanístico del Casco Central no sólo incorporó las *Directrices* como figuras de ordenación sino también supuso nuevos contenidos con un gran grado de detalle y de apertura.

En el texto normativo se marcaron un conjunto de orientaciones *Directrices* entre las que pueden mencionarse la delimitación del área, la clasificación del suelo como Paisaje Protegido, y el mantenimiento del carácter de *aldea de montaña* del Casco Central.

El mantenimiento y fortalecimiento del carácter de *aldea de montaña* se apoya en su estructura morfológica predominantemente abierta, con operaciones de completación y sustitución sin grandes restricciones comparadas con los Centros Históricos de otras ciudades turísticas, en donde cuentan fuertemente el inventario edificatorio individual. Aquí lo fundamental fue el marco regulatorio de las morfologías, esto es, las grandes definiciones formales en un sentido más general, más allá de las definiciones estéticas particulares de cada proyecto de arquitectura.

En esta perspectiva, la normativa debía permitir que los indicadores urbanísticos de aprovechamiento jugasen combinadamente abriendo oportunidades y grados de libertad de proyecto, acorde con la calidad urbanística.

De ahí la re-ingeniería combinatoria presente en la normativa, con la que se buscó una congruencia y direccionalidad en la acción de las magnitudes de aprovechamiento fundamentales como las alturas máximas de edificación, los factores de ocupación, los retiros prediales, las salientes sobre-elevadas, la resolución de los techos, el tratamiento de las medianeras, etc. En tal sentido, cabe señalar que:

- a) dicha re-ingeniería combinatoria respondió al cumplimiento del contenido orientador y calificador de las *Directrices* primarias;
- b) la mayor libertad del proyecto arquitectónico se logra al plantearse distintas posibilidades de aprovechamiento urbanístico según sean las opciones arquitectónicas - urbanísticas con las que se opere (por ejemplo, una mayor altura si se resuelve exentamente el edificio, en congruencia con la estructura morfológica del sector, y con rangos de calidades especiales); esta mayor libertad de proyecto es potencialmente muy relevante considerando la tradición de calidad y las destacadas capacidades de la comunidad arquitectónica local;

- c) se incorporaron a la normativa indicadores no presentes en el ordenamiento anterior, como el F.O.T. (Factor de Ocupación Total) o el F.O.S.E. (Factor de Ocupación del Suelo Elevado), cuya definición precisa se encuentra en el texto legal adjunto;
- d) se establecieron pautas diferenciales de calidad, tanto por áreas y sectores, por distintas situaciones particulares, o ante presuntas afectaciones morfológicas o de usos no deseadas, jugándose frecuentemente con la variable escala.

Al final del presente Informe, se adjuntan una serie de cuadros sintéticos donde puede observarse la re-ingeniería normativa de cada área y sector del Casco Central.

## V

### LOS DESAFÍOS PRESENTES

En San Martín de los Andes se abren nuevas oportunidades para el planeamiento, al contar con instrumentos de Ordenamiento territorial de última generación, cuya pertinencia y capacidad local de maniobra se probará en el tiempo. Como se ha visto, estos instrumentos tienen la virtud de ser flexibles ante los cambios de los entornos turbulentos de nuestra época.

Este salto cualitativo reposiciona a San Martín de los Andes, ubicándose en la mira de otros municipios turísticos de la región.

En este contexto de operar con nuevos instrumentos, se ensayará su aplicación en el Casco Central, debiéndose evaluar y perfeccionar su aplicación; asimismo, esta nueva regulación del Casco Central, presionará sobre los puntos sensibles de otras áreas, debiéndose implementar a mediano plazo nuevas *Directrices* u orientaciones para tales áreas del Ejido.

## ANEXO I

### LA AGENDA URBANÍSTICA DE PARTIDA

En la primera fase de esta asesoría, se propuso como punto de partida la siguiente agenda urbanística a modo de *Acuerdo o Pacto Territorial Global*, focalizándose el trabajo posterior en la definición e implementación genérica de las nuevas figuras de ordenamiento, y en la profundización de su aplicación en el Casco Central.

#### 1.- LA AGENDA DE PARTIDA

Los contenidos de esta Agenda de *Directrices* de ordenamiento territorial del Municipio de San Martín de los Andes fueron los siguientes:

##### **1. La potenciación de la condición turística del Municipio, afirmándose su diversificación paisajística, urbanística y cultural, y las calidades compatibles con una adecuada dimensión ambiental.**

1.1.- Se apuesta a un desarrollo diversificado, calificado y sustentable.

1.2.- Todo el territorio dentro de la jurisdicción municipal, debería ser concebido y operado a nivel público local como un recurso turístico global, incluido las localizaciones residenciales de la población permanente y las áreas productivas.

##### **2. El mantenimiento del carácter de aldea de montaña del Casco Central.**

2.1.- Se declara con la calificación de Paisaje Protegido a todo el Casco Central.

2.2.- Se establece su delimitación.

2.3.- El mantenimiento del carácter de aldea de montaña se expresará en :

a) la gestión del sector Centro Cívico y de la calle San Martín como área emblemática con edificaciones en baja altura y gran calidad urbanística.

b) la potenciación del resto del Casco Central, que operará de la siguiente manera:

i. por un nuevo macro-ordenamiento, jerarquizándose algunos elementos urbanos;

ii. por la flexibilización de las alturas máximas de edificación, dentro de los rangos establecidos por la presente directriz, a cambio de mayores calidades morfológicas y de los espacios exteriores;

iii. por una regulación de usos y escalas de intervención compatibles con las pautas anteriores.

2.2.- La gestión de la pieza urbanística del Centro Cívico y de la calle San Martín se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) comprende un determinado ámbito territorial;
- b) la altura máxima de edificación se ubicará dentro de ciertos rangos;
- c) en los padrones mayores a ciertas superficies y con determinadas proporciones, por su vocación urbanística, se admitirán alturas de edificación mayores, gestionándose como Productos urbanísticos y exigiéndose otros indicadores que se precisarán en la correspondiente norma subsidiaria;
- d) no se consideran compatibles distintos usos y escalas de emprendimientos;
- e) no se admitirán edificaciones por debajo de la clasificación de "bueno" a juicio de la Administración, de acuerdo a los criterios de la Gestión por Producto urbanístico.

2.3.- La potenciación del resto del Casco Central se hará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) esta área, con cierta delimitación, comprenderá subzonas definidas en la correspondiente norma complementaria;
- b) la altura máxima de edificación será de 8.50 admitiéndose hasta 14 metros en los casos expresamente establecidos en la *Directriz*, debiéndose en tales casos ser gestionadas las correspondientes solicitudes como Producto urbanístico;
- c) no se consideran compatibles distintos usos y escalas de emprendimientos.

2.4.- Las solicitudes de edificación se tramitarán según una Gestión especial como Productos urbanísticos en cualquiera de las dos situaciones siguientes:

- a) cuando el interesado así lo gestione por estar incluido en las modalidades o causales de Producto urbanístico;

b) cuando a lo largo de la tramitación de una solicitud ordinaria de edificación, alguna de las instancias municipales considere y fundamente que la solicitud de referencia no cumple o puede no cumplir con los contenidos de la presente norma, solicitándose al interesado su presentación más afinada como Producto urbanístico.

2.5.- En un plazo máximo de 3 meses de aprobadas las presentes *Directrices*, se implementará una nueva ordenanza de zonificación y urbanización para el Casco Central.

2.6.- La Administración Municipal implementará en el tiempo y forma que considere más adecuado, operaciones de calificación de los bordes del Arroyo Pocahullo, de la calle San Martín y en la Costanera sobre el Lago Lácar.

### **3.- Se declara Área de Ensanche y Reestructura Urbanística a parte del suelo ocupado por el actual Regimiento del Ejército Argentino y áreas contiguas.**

3.1.- Tal área comprende el suelo no urbanizado de la Chacra 2 y Chacra 4 (casi en su totalidad de dominio del Ejército Argentino, que incluye el Regimiento y el Aeroclub) y el suelo urbanizado de distintos barrios (Villa Paur, Barrio El Arenal, COVISAL 1 y el predio de COVISAL 2).

3.2.- Esta área constituye la última gran alternativa de expansión racional de la localidad, señalándose el interés municipal por su transformación como suelo urbanizable, lo que se debería producir con orden en el tiempo y en el espacio, con un perfil de villa en el verde y con distintos aprovechamientos urbanísticos con mayor flexibilidad a nivel edificatorio y de escalas de usos que los admitidos en el resto del suelo urbanizable dentro del Ejido Municipal.

3.3.- En el sector de suelo aún no urbanizado de esta Área de Ensanche y Reestructura Urbanística, se establece como medida cautelar la no admisión de nuevos fraccionamientos ni la construcción de obras públicas o privadas hasta que se defina a nivel municipal un macro-trazado público y una clasificación primaria del suelo, incluidas las correspondientes áreas de reserva. En un plazo no mayor de 1 año (o 18 meses, a ajustar) se precisarán tales orientaciones primarias en una norma subsidiaria, apoyándose en los correspondientes estudios técnicos que desarrollarán las oficinas competentes.

3.4.- En un plazo no mayor a tres años, se desarrollará un Programa Estratégico de Actuaciones, que implemente acciones conjuntas con el Ejército Argentino para el logro de tales objetivos, apuntando a crear un Consorcio del Suelo.



#### **4.- Se cautela La Vega Plana como un área singular de importante valor ambiental y paisajístico.**

4.1.- Delimitación del área;

4.2.- se declara con la calificación de Paisaje Protegido a todo el área;

4.3.- no se admitirán nuevos fraccionamientos con parcelas menores a 5 hectáreas;

4.4.- en los predios frentistas a la Ruta N° 234 se establece una servidumbre *non edificandi* de 150 metros (o 200 m. a ajustar) medida perpendicularmente a partir de la línea de propiedad sobre dicha vía, a los efectos de mantener la calidad urbanística de este corredor vial y atenuar las posibles afectaciones sobre el área cautelada;

4.5.- regulación de usos admitidos y compatibles;

4.6.- toda solicitud de edificación pública o privada se tramitará según la gestión especial de Producto urbanístico;

4.7.- toda obra de construcción que no cumpla con las pautas anteriores deberá ser demolida por el propietario del terreno antes de pasado 6 meses de notificado de ello, sin perjuicio de otras sanciones que pudiesen aplicarse. Luego de transcurrido tal plazo, el Municipio tendrá la obligación de proceder a tal demolición, cobrándole al propietario del terreno los correspondientes costos de la misma.

#### **5.- El Cerro Comandante Díaz y las áreas contiguas de Puente Blanco y Paraje Trabunco, se operarán como una gran pieza compleja, con múltiples diversidades y alta sensibilidad, intensificándose su carácter global de área - parque calificada y su rol parcial de gran fachada del Casco Central.**

5.1.- Delimitaciones.

5.2.- Se habilitará la planicie del Hotel Sol y la Radio Nacional como un área hotelera - recreativa, con aprovechamientos urbanísticos acordes con un Programa Estratégico de Actuaciones que implemente la Municipalidad, el cual deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) delimitación;

b) viabilidad técnico-infraestructural de las actuaciones que se planteen, formulada a partir de los estudios particulares existentes;

c) los distintos emprendimientos se gestionarán como Productos urbanísticos;

5.3.- Las restantes áreas delimitadas se gestionarán como un Área cultural protegida, implementándose un Plan Especial de Calificación en los plazos que el Municipio lo considere conveniente, señalándose:

a) Hasta que no se formule el mismo:

i.- no se admitirá la construcción de nuevas obras públicas o privadas;

ii.- se intensificarán las acciones de policía territorial, a los efectos de contener los asentamientos irregulares.

b) En el Plan Especial de Calificación se delimitará una *servidumbre non edificandi* en la zona de cornisa de la planicie que balconea al barrio El Arenal.

## **6.- El Cerro Chapelco se gestionará como una gran pieza singular.**

6.1.- Delimitación.

6.2.- Toda solicitud de fraccionamiento o de edificación en el Cerro Chapelco se tramitará como Producto urbanístico.

6.3.- El Municipio habilitará acciones de cooperación con la Provincia del Neuquén para el establecimiento de criterios conjuntos de manejo urbanístico.

## **7.- Otras directrices sectoriales o por ámbitos territoriales.**

Se agregarán a esta agenda de ser considerado necesario.

## 2.- OBSERVACIONES SOBRE LA AGENDA TERRITORIAL

En la sección anterior se planteó la agenda de *Directrices* territoriales con la que partió el presente trabajo. Tales *Directrices* eran congruentes con la idea de un *plan de consistencia* planteada en la anterior asesoría en el área<sup>4</sup>.

Al culminar la primera fase, se plantearon distintas consideraciones interpretativas y alcances sobre los contenidos de tales directrices. Particularmente, pueden señalarse algunas cuestiones planteadas:

- a) La *potenciación de la condición turística del Municipio* constituye una gran orientación cualitativa que permite enfatizar una componente soslayada en el planeamiento convencional de áreas turísticas que es la importancia de la calidad de los espacios y paisajes contiguos a las ofertas de alojamiento, recreación y del ocio, lo cual es fundamental como atributo que goza la población estable y flotante. Esta directriz no es incompatible con la diversificación de actividades, cuya consistencia debe apoyarse en la capacidad de carga del soporte territorial y en la competitividad sistémica de las actividades a desarrollar.

Tal directriz constituye una componente relevante de un proyecto de desarrollo local, apoyado en la muy calificada naturaleza del recurso urbanístico, en la historia reciente de la localidad, en su competitividad multisectorial y en sus efectos dispersivos en el ámbito del empleo local. La asunción de esta directriz, juega de varias maneras pues:

- constituye una clara señal para los distintos inversores y para la población local sobre las apuestas comunitarias
- abre otras orientaciones subsidiarias, como la intensificación de las compatibilizaciones entre distintas actividades, cuestión frágil considerando la gestión de los usos del suelo
- actúa como clara referencia técnico-política de orden superior ante nuevos fenómenos urbanísticos hoy inciertos en los entornos crecientemente turbulentos de fin de siglo
- habilita un mejor posicionamiento del Municipio para desarrollar programas de cooperación y/o solicitar financiamientos de distinto tipo dentro y fuera del Estado.

- b) El *mantenimiento del carácter de aldea de montaña del casco central*, más allá de los nombres utilizados de imagen aldeana, casco, o pueblo cordillerano, es otra orientación fundamental. Ello supone la gestión del Centro Cívico de San Martín de los Andes (algo más amplio del hasta ahora delimitado) como área cautelada con edificaciones no sólo en baja altura sino de calidad urbanística, hoy restringida en el

---

<sup>4</sup> Ibid., p. 13 y ss.

actual marco de planeamiento; por otra parte, se potenciaría el resto del Casco Central, reconociendo en todos los casos las especificidades e identidades actuales y en menor medida también futuras.

Particularmente tal ordenamiento del Centro Cívico es una opción fundamental de la comunidad local, pues reconoce su valor como patrimonio cultural de la localidad - con su escala reducida y sus permanentes vistas a los perfiles de los cerros contiguos, lo cual además constituye un recurso territorial distintivo que está a punto de perderse y que otros centros turísticos ya lo han descuidado irreversiblemente.

Respecto a las otras directrices no se han anotado observaciones ampliatorias. Pueden sí señalarse algunas cuestiones que refieren a piezas existentes o de nueva conformación:

- a) los problemas concretos de ordenación en distintos faldeos;
- b) la ordenación de las nuevas urbanizaciones de los Clubes de Campos en el suelo rústico, con necesarios ajustes normativos;
- c) la cuestión industrial, con sus demandas locacionales e infraestructurales;
- d) la problemática vial, con múltiples dimensiones, tanto infraestructurales, urbanísticas y económicas;
- e) las prescripciones específicas desde el punto vista ambiental que orienten un desarrollo sustentable del territorio.

**ORDENANZA - C. D. N° 2.210/96.**  
**San Martín de los Andes, 11/12/96**

**ORDENANZA DE CONSTITUCION  
DE LAS DIRECTRICES  
URBANISTICAS  
Y  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL CASCO CENTRAL**

# **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

## **TITULO 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 cumbreras
- 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 - Remisión

#### **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 Área Residencial Los Cipreses
- 51 - Calidades Área Residencial Los Cipreses
- 52 - Carácter Costanera y Pocahullo
- 53 - Remisión

## **TÍTULO III**

### **NORMAS DE ZONIFICACIÓN, USOS Y APROVECHAMIENTOS**

#### **CAPÍTULO 1**

##### **Área Centro Cívico**

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

#### **CAPÍTULO 2**

##### **Área Centro**

- 60 - Régimen aplicable
- 61 - Delimitación
- 62 - Delimitación de sectores
- 63 - Índices Urbanísticos
- 64 - Alturas en morfologías abiertas
- 65 - Usos permitidos del suelo



### **CAPÍTULO 3**

#### **Área Parque**

- 66 - Régimen aplicable
- 67 - Delimitación
- 68 - Índices Urbanísticos
- 69 - Usos permitidos del suelo

### **CAPÍTULO 4**

#### **Área Residencial Intermedia**

- 70 - Régimen aplicable
- 71 - Delimitación
- 72 - Delimitación de sectores
- 73 - Índices Urbanísticos
- 74 - Especificaciones calle Elordi
- 75 - Usos permitidos del suelo

### **CAPÍTULO 5**

#### **Área Residencial Norte**

- 76 - Régimen aplicable
- 77 - Delimitación
- 78 - Índices Urbanísticos
- 79 - Usos permitidos del suelo

### **CAPÍTULO 6**

#### **Área residencial Los Cipreses**

- 80 - Régimen aplicable
- 81 - Delimitación
- 82 - Delimitación de sectores
- 83 - Índices urbanísticos
- 84 - Usos permitidos del suelo

**CAPITULO 7**  
**Disposiciones complementarias**

85 - Definiciones

**TÍTULO IV**  
**NORMAS DE APLICACIÓN**

86 - Delimitaciones.  
87 - Modificaciones y revisiones  
88 - Derogaciones  
89 - Revisión  
90 - Difusión  
91 - De Forma

**ORDENANZA N° 2.210/96**  
**San Martín de los Andes, 11/12/96**

**VISTO:**

La actual situación urbanística de San Martín de los Andes, que debe enfrentar nuevos desafíos que deben ser adecuadamente abordados, entre los que pueden citarse las transformaciones armónicas con el ambiente, las calidades del territorio, las identidades locales y las capacidades competitivas del Municipio en los dinámicos contextos regionales.

La necesidad planteada a nivel político y de otros actores sociales de efectivizar un cambio en la gestión territorial acorde con la situación señalada en el párrafo precedente, debiéndose expresar ello en una legislación y en una práctica del planeamiento adecuada a esta nueva situación, superando la Ordenanza de Zonificación Transitoria 83/84 y el persistente bloqueo posterior en la concreción de instancias superiores de planeamiento y de gestión territorial.

La expresión política de esa voluntad transformadora manifestada en el proyecto de Ordenanza de Modificación de Ordenadores Urbanísticos en el Area Centro y en la Ordenanza Cautelar N° 2089/96 del 23 de agosto de 1996, y el importante grado de consenso expresado por las distintas fuerzas político - sociales en el logro de la presente Ordenanza.

**CONSIDERANDO**

Que es conveniente disponer de instrumentos de ordenamiento territorial que destraben la situación existente y que permitan afrontar más adecuadamente la gestión del territorio.

Que es necesario precisar los contenidos del nuevo ordenamiento territorial en el marco de perspectivas globales, estables y consistentes.

Que las llamadas Directrices urbanísticas, la Gestión por Producto urbanístico y el Paisaje protegido constituyen instrumentos contemporáneos de ordenamiento territorial que actúan concomitantemente, siendo necesario precisar su definición y regulación, debiéndose establecer claramente sus funciones, contenidos, jerarquía normativa, carácter vinculante y aspectos procedimentales específicos acordes con la realidad concreta de San Martín de los Andes.

Que las Directrices urbanísticas presentan los siguientes atributos que se valoran como positivos:

- a.- su condición de orientaciones político - sociales que expresan con simplicidad la voluntad mayoritaria en materia territorial;
- b.- su accionar como reglas de juego globales, claras y estables de referencia para los distintos operadores territoriales;
- c.- su flexibilidad y capacidad de ser articuladas progresivamente de acuerdo a las prioridades que se establezcan;
- d.- su agilidad y rápida implementación.

Que la adopción del instrumento procedimental de la Gestión por Producto urbanístico constituye un control de calidad arquitectónico - urbanístico acorde con la voluntad y sensibilidad social en la materia.

Que la figura de Paisaje protegido constituye un instrumento complementario específico para ciertas áreas antrópicas.

Que estos instrumentos asignan nuevas potencialidades a las ordenanzas tradicionales que regulan las normas de zonificación, usos y aprovechamiento urbanísticos las que, al requerir mayorías simples para su aprobación, pueden ser ajustadas y perfeccionadas con mas naturalidad que en el pasado en el marco de políticas globales estables y persistentes .

Que es necesario velar y potenciar los atributos esenciales del territorio.

Que el Casco Central constituye un ámbito histórico y vital de la comunidad, con una fuertísima identidad en la región andino - patagónica expresada por su singulares atributos geográficos y urbanísticos, cuya gestión exige un ordenamiento más adecuado a sus problemáticas y desafíos actuales.

Que dentro del Casco Central, el Área Centro Cívico se caracteriza por 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.

Que es necesario velar por un urbanismo calificado con edificaciones de calidad, que eviten los impactos urbanísticos negativos que habilita el ordenamiento anterior, ya sea por las afectaciones de altura y/o por los efectos desagradables de las medianeras altas y profundas.

Que es deseable asegurar un ordenamiento normativo que asegure mayores grados de libertad arquitectónica cuando los proyectos aportan una calidad destacada en la construcción humana del territorio.

Por ello:

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

**TÍTULO I  
NORMAS GENERALES**

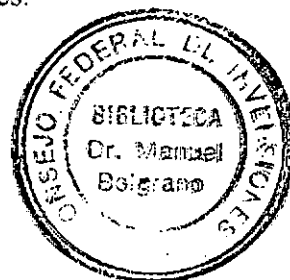
**CAPÍTULO I**

**OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS**

**Artículo 1º (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 2º (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 3º (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.

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

## **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 Concejo 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 Concejo 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 8º (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 9º (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 Concejo Deliberante y por la Regional III del Colegio de Arquitectos de Neuquén;

El miembro designado por el Concejo Deliberante se elegirá por mayoría simple.

b) los dos miembros honorarios titulares de la Comisión la integrarán durante un año, pudiendo permanecer en ella no más de dos períodos 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, las cuales serán aprobadas y/o modificadas por el Concejo Deliberante.

**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;

---

**Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96**

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.

Una vez cumplidos estos trámites, la homologación final de los proyectos gestionados como Producto urbanístico deberá recaer en el Concejo Deliberante, el que dispondrá de 15 días para tratarlo. En caso de no hacerlo, la anuencia se considerará concedida al cabo de dicho plazo.

**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;
- c) proyectos de reforma o ampliación a realizar en edificios de valor patrimonial declarados de interés municipal;
- d) usos de carácter condicionado y 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 Concejo 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 generales o de detalle 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 4**

### **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 y natural 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;
- d) se declare de interés municipal la protección de edificios de valor patrimonial.

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

- a) la exigencia de garantías a favor del Municipio a ejecutarse en caso de apartamentos 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 o afecte y altere los valores arquitectónicos de los edificios de valor patrimonial.

## **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 : “ Partiendo de la intersección del veril sud-este de la calle Domingo Ragusi con el eje de la calle Sarmiento con rumbo sud-este hasta la intersección de los ejes de esta última calle con la de 3 de Caballería; siguiendo por el eje de esta última hasta la intersección del eje de calle Misionero Mascardi; por este eje hasta la margen norte del arroyo Pocahullo; se sigue esta margen hasta su nacimiento siguiendo por la margen norte del arroyo Calbuco hasta la intersección de esta margen con la prolongación del eje de la calle Del Bosque; se sigue este último eje hasta la intersección con el eje de la Av. Koessler; se sigue por este último eje hasta la intersección con la prolongación de la línea divisoria entre las Quintas contiguas 2 y 3; se sigue la poligonal por los fondos de los lotes frentistas a la Av. Koessler de su veril sur; se sigue por el mencionado veril hasta el eje de la calle Cacique Curruhinca; por ésta hasta el veril sur de la calle 27; siguiendo el mencionado veril hasta el eje del camino al Hotel Sol; se sigue por este último eje hasta la intersección con el eje de la calle 27 (de acuerdo a la mensura original de SMA, sin apertura práctica por su topografía); por el eje de esta última hasta el límite del ejido municipal , coincidente con la costa del lago Lacar; siguiendo este último límite hasta la intersección con el límite sur del Lote pastoral 28; se sigue por los límites este del mencionado lote hasta su intersección con el eje de calle 3 de Caballería; por este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Coronel Rohde; por este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Carlos Weber; por este último eje hasta la intersección con el veril nor-este de la calle Rivadavia (línea municipal sud-oeste de la Quinta urbana 1); siguiendo este veril hasta la intersección con el veril sud-este de la calle de la calle Domingo Ragusi.; siguiendo este último veril hasta el encuentro con el punto de partida de esta delimitación.”

**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, Área Residencial Los Cipreses y frentes de la Costanera al Lago Lácar, y al Arroyo Pocahullo.

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 cubreras).**- La altura máxima de cubreras 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, se admitirán edificios entre medianeras con alturas máximas de edificación mayores a 8.50 metros, 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 la altura de 8,50 metros se admitirá un nivel superior de buhardilla generado con una cubierta con pendientes hacia la calle con una inclinación comprendida entre 30 y 35 grados;
- c) el nivel superior de buhardillas podrá levantarse hasta una altura máxima de cubreras de 12,50 metros;
- d) la altura de 8,50 metros de fachada se mide en el punto de encuentro del plano de la línea municipal con el plano superior de la cubierta;
- e) se admiten aleros en la cubierta superior con un saliente no mayor a 0.80 mts;

- f) el número máximo de 4 plantas que comprende Planta Baja, 2 plantas altas y 1 planta de buhardilla;
- g) las construcciones sobreelevadas por encima de 8.50 metros tendrán un Factor de Ocupación del Suelo Elevado (F.O.S.E) del 35% y su profundidad no podrá ser mayor a 20 metros medido perpendicularmente a la línea municipal;
- h) 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, 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 en predios de 900 metros cuadrados y con 25 metros de frente mínimo de no ser esquinero, se podrá alcanzar la altura máxima de cumbrera de 12.50 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.

- c) Se deberán tratar arquitectónicamente todas las fachadas, las cubiertas y los elementos sobreelevados.

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

- a) en predios de 700 metros cuadrados de superficie mínima y con 22 metros de frente mínimo de ser esquinero, y en predios de 900 metros cuadrados de superficie mínima y 25 metros de frente mínimo de no ser esquinero se admitirá a partir de 8.50 metros de altura una cuarta planta sobreelevada de perímetro libre con las alineaciones que se

definan en la norma complementaria, que podrá levantarse hasta una altura máxima de cumbreras de 12.50 metros;

b) las tres primeras plantas hasta la altura de 8.50 metros (basamento) tendrán un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) de 70%;

c) Las construcciones sobreelevadas por encima de 8.50 metros serán de perímetro libre ; tendrán un Factor de Ocupación del Suelo Elevado (F.O.S.E.) del 20%; el Factor de Ocupación Total (F.O.T) será definido en forma específica en las Directrices particulares;

d) se deberán tratar arquitectónicamente todas las fachadas.

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

a) en proyectos a ubicarse entre 2 edificios con medianeras vistas con alturas iguales mayores a 8.50 metros se admitirá igualar la altura de ambos. En caso que los edificios linderos fuesen de diferente altura comprendidos entre 11.00 y 14.00 metros ; y en el caso de estar comprendidos entre 8.50 y 11.00 metros se tomará como altura máxima de proyecto 8.50 metros. 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 una altura máxima de 11.00 metros;

b) su área no será mayor a 12 metros cuadrados, con un lado máximo de 4 metros;

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

d) estará tratada arquitectónicamente en todos sus lados y su cubierta se resolverá con pendientes de techo comprendidos entre 35 y 45 grados;

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

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

f) se podrán agregar torretas complementarias cada 1000 metros cuadrados de superficie adicional del predio;

g) las torretas deberán respetar un retiro lateral no inferior a 3.00 metros.

**Artículo 29º (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, 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 con su fabricación; 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 embolsado; indumentaria y textiles; instrumentos musicales, de precisión científicos y ortopedia; quiosco, 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; vidriería; vivero; boutique, carnicería, pescadería, verdulería y frutería.

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; apart-hotel; cabañas, de acuerdo al Decreto N° 2308/79 disposición N° 022/89

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).

*Talleres y manufactura* : Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas, fabricación de masas y tortas finas, fábricas de pan, facturas y otros productos de panificación, fabrica de galletitas - alfajores y bizcochos, fabricas de helados y hielo, fabrica de pastas frescas, fabrica de chocolates, caramelos, confituras, bombones, confección de artículos de lona, fabrica de tejidos de punto, talleres de confección y costuras, carpintería de madera artesanal, talleres de fabricación de carteles, fabricación de artículos de caña y mimbre, encuadernación de libros, talleres de cerámica artesanal, gomería, lavaderos de automóviles, ahumaderos . Los usos incluidos en este literal, cuando tengan un tamaño reducido y condiciones especiales de tratamientos y resolución podrán ser admitidos en algunos sectores del casco Central en calidad de usos condicionados. En cada caso la Administración evaluará si corresponde su trámite como Producto urbanístico.

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

a) los usos permitidos podrán ser usos predominantes o complementarios de acuerdo a lo establecido en las normas particulares;

b) usos condicionados: aquellos usos que, de acuerdo a los siguientes casos y que a juicio de la Administración estén sujetos a ser evaluados como Producto urbanísticos.- La Administración deberá reglamentar, en un plazo no mayor a 30 días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, el procedimiento para el tratamiento como Producto urbanístico de los siguientes usos condicionados:

1- Los que se aparten de lo establecido en las Directrices y demás normas complementarias;

2- los que, por su tamaño reducido y condiciones especiales de tratamientos y resolución puedan ser admitidos en algunos sectores del Casco Central;

3 - los terrenos, edificaciones o estructuras en las que se desarrollan usos no permitidos a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza;

4 - los que no estuvieren previstos en el presente texto.

**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) sí durante el trámite ordinario de una solicitud de edificación la Administración tiene la presunción fundada del eventual incumplimiento de tales pautas de calidad, en especial en los usos declarado como condicionados, puede solicitar al interesado la tramitación especial por Producto urbanístico;

d) en proyectos a realizar en predios con edificios de valor patrimonial declarados de interés municipal, el trámite por Producto urbanístico procurará armonizar las medidas cautelares que se propongan, sin disminuir el Factor de Ocupación Total (FOT) que rijan para el referido predio.

## **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).**- El área Centro Cívico estará definida por la siguiente poligonal: Partiendo del centro de la Manzana 13 se sigue con rumbo nor-este hasta el centro de la Manzana 16; desde ultimo punto con rumbo sud-este hasta el eje de la calle General Roca; se sigue este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Misionero Mascardi.; por este último eje hasta la intersección de la prolongación de la línea definida por la unión del centro de la Manzana 41 y el centro de la Manzana 35, que pasa por el centro de las Manzanas 36, 37, 38,39 y 40; desde el centro de la Manzana 35 con dirección nord-oeste hasta el centro de la Manzana 13 punto de arranque de esta delimitación.

**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, estará definido por la siguiente poligonal : Partiendo desde el punto de intersección de los ejes de las calles Capitán Drury y General Roca, se sigue con rumbo nor-este por el eje de esta última calle hasta su intersección con el eje de la calle Eduardo Elordi; a partir de este punto se sigue por el eje de esta última calle hasta la intersección con la prolongación de la línea que une los centros de las Manzanas 38 y 39; a partir de este último punto y con rumbo sud - oeste y continuando la línea anteriormente descripta se llega al punto de intersección el eje de la calle Capitán Drury; siguiendo con dirección nord-oeste por el eje de esta última calle se llega al punto de arranque de esta delimitación .

b) Sector Plaza San Martín, estará delimitado por la siguiente poligonal: Partiendo del centro de la Manzana 13 con dirección nord-este se unen los centros de las Manzanas 14, 15 y 16; a partir de este último centro y con dirección sud-este, por la prolongación del eje de esta última manzana se llega a su intersección con el eje de la calle General Roca; a partir de este último punto y siguiendo el mencionado eje se llega a su intersección con el eje de la calle Capitán Drury; se sigue este último eje hasta su intersección con la prolongación de la línea que une los centros de las Manzanas 35, 36 y 37; se sigue esta última línea hasta el centro de la Manzana 35; a partir de este último centro se cierra la poligonal con el punto de partida de esta delimitación pasando por el eje de la Manzana 30.

c) Sector Plaza Sarmiento, delimitado por la siguiente poligonal: partiendo del punto de intersección entre los ejes de las calles Eduardo Elordi y General Roca, rumbo nord-este se sigue el eje de esta última calle hasta su intersección con el eje de la calle Misionero Mascardi; se sigue por el eje de esta última calle hasta su intersección con la prolongación de la línea que une los centros de las Manzanas 40 y 41; se sigue esta última línea hasta su intersección con el eje de la calle Elordi; siguiendo este último eje hasta el punto de partida de esta delimitación.

**Artículos 35° (Carácter de los Sectores).-** En los diferentes sectores del Área Centro Cívico se privilegiará el siguiente carácter:

a) en el Sector Microcentro, entre las dos plazas, su vocación de área comercial calificada a la manera de un pequeño centro compacto de baja altura, con edificios contiguos con escasos retiros laterales, con un aprovechamiento en planta baja que podrán maximizarse con la incorporación de Paseos de compras en galería;

b) en el Sector Plaza San Martín se afirmará su identidad como corazón verde e institucional de la localidad, afirmándose su muy calificada morfología predominantemente abierta, con calles perimetrales que se enfrentan a la masa verde central y a las vistas distantes de los Cerros contiguos;

c) en el Sector Plaza Sarmiento, se afirmará su carácter de pequeña área de escala acotada sobre la calle San Martín, con continuidad comercial, edificios de valor patrimonial y su ausencia de rupturas visuales por presencia de medianeras altas vistas.

**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.

Se agregan las siguientes especificaciones para regular la ocupación de los retiros de fondo con espacios destinados exclusivamente a Paseo de Compras:

a) se permite la ocupación del retiro de fondo con edificaciones de hasta 4.00 metros de altura;

b) se admiten construcciones livianas de 7 metros de altura máxima retirados a más de 4 metros de distancia de los bordes del predio y de edificaciones próximas;

c) se condiciona esta ocupación del retiro de fondo a la incorporación de áreas enjardinadas abiertas o cubiertas, debiéndose mantener un mínimo del 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 complementarias para el caso de edificios que superen la altura máxima de 8.50 metros:

a) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de 1.20, en edificios de perímetro libre con alturas de cumbreras de hasta 12.50 metros;

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

c) Retiro bilateral de 3 metros en las construcciones hasta 8.50 metros de altura (basamento), con las afectaciones específicas que las ordenanzas complementarias determinan para cada área;

d) Las edificaciones sobreelevadas por encima de los 8.50 metros de altura tendrán un retiro frontal del 3.00 metros; un retiro bilateral de 6 metros y un retiro de fondo equivalente al 40% de la superficie del predio;

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 alturas de cumbreras de hasta 12.50 metros definidos en el Art. 26 cabiendo las siguientes especificaciones complementarias:

i. Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo 1.60.

ii. No se exigen retiros frontales y laterales para las edificaciones hasta 8.50 metros de altura.

iii. Las edificaciones sobreelevadas por encima de los 8.50 metros de altura tendrán un retiro frontal de 3.00 metros, un retiro bilateral de 6.00 metros y un retiro de fondo equivalente al 40 por ciento de la superficie del predio.

**Artículo 38° (Sector Plaza Sarmiento).**- En los predios del 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 cumbreras hasta 12.00 con las mismas especificaciones complementarias establecidas en el art. 38 literal e.

**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° (Remisión).**- En lo no previsto en este capítulo, se aplicarán las normas del Capítulo I del presente título en lo pertinente.

### **CAPÍTULO 3**

#### **ÁREA CENTRO**

**Artículo 41° (Carácter Área Centro).**- Se potenciará la identidad y roles actuales del Área Centro, 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) El sector de la calle General Roca con predominio de las morfologías cerradas con edificaciones de baja y mediana altura de medianeras expuestas dominado por la presencia de servicios muy diversificados. Se localiza 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.

b) El sector Central de morfología abierta focalizado hacia la prestación de servicios turísticos (gastronómicos, hoteleros y otros servicios). Se ubica en los alrededores del Centro Cívico en el área comprendida entre los ejes de la calle Villegas y la calle General Roca.

c) Los sectores Perimetrales de morfologías abiertas caracterizados por servicios turísticos muy calificados por su proximidad a los barrios residenciales de baja altura que le rodean al sur y al norte de los ejes de las calles Villegas y General Roca respectivamente.

**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 12.50 metros en morfologías cerradas establecidas en el art. 24 de la presente Ordenanza, aplicándose las siguientes condiciones.

b) En el resto del Área Centro regirán las regulaciones excepcionales para edificaciones de perímetro libre con alturas de 12.50 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.

Este 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 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 Área Residencial Los Cipreses).**- Comprende dos sectores diferenciados:

a) El Sector de la Av. Koessler, marco de entrada al Casco Central de San Martín de los Andes, actualmente poco calificado en especial por el inadecuado tratamiento del espacio público, situación a revertir por su importante rol urbanístico.

b) El Sector Barrio Jardín, ubicado entre los Arroyos Pocahullo, Calbuco y Trabunco que le confieren fuerte identidad y calidad ambiental, con un perfil de barrio-jardín muy calificado de baja altura, constituido básicamente por residencias unifamiliares y alojamientos turísticos, debiendo transformarse preservando sus actuales atributos.

**Artículo 51° (Calidades Área Residencial Los Cipreses).**- En toda el Área no se admitirán edificaciones clasificadas por debajo de "bueno" a juicio de la Administración, de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto Urbanístico.

**Artículo 52° (Carácter Costanera y Pocahullo).**- 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 53° (Remisión).**- En lo no previsto en este capítulo, se aplicarán las normas del Capítulo I del presente título en lo pertinente.

# **TITULO III**

## **NORMAS COMPLEMENTARIAS DE ZONIFICACIÓN, USOS Y APROVECHAMIENTOS**

### **CAPÍTULO 1 ÁREA CENTRO CÍVICO**

**Artículo 54° (Régimen aplicable).**- En el Área Centro Cívico, delimitada en el art. 33, Se aplican las Directrices para el Casco Central y las Directrices para el Área Centro Cívico contenidas en el Capítulo 1 y 2 del Título II de la presente Ordenanza.

**Artículo 55° (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos generales aplicables a las edificaciones de hasta 8.50 metros de altura serán los siguientes:

- a) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- b) Frente mínimo del lote: 10 metros
- c) Superficie mínima del lote: 300 m<sup>2</sup>
- d) Factor de Ocupación del Suelo: 70%
- e) Factor de Ocupación Total a definir para cada sector.
- f) Retiro de Fondo:  $0.5 \times (N - 20)$ , siendo N la medida de la profundidad del lote
- g) Retiro de frente: no se exige
- h) Pendientes de techos exigidas: Ver norma general Art. 85

La aplicación de algunos de estos índices se modifica parcialmente en los distintos Sectores para edificaciones con 8.50 metros de altura que se detallan en artículo siguiente, y en las situaciones especiales señaladas en las Directrices para edificios sobreelevados en 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 56° (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 deberá estar comprendida entre 30 y 35 grados;
- b) la ejecución de lucarnas por encima del gálibo podrá ser realizada sin avanzar sobre el plano de la línea municipal. En conjunto las lucarnas no podrán afectar más que el 30 % del ancho de la fachada;
- c) la pendiente de las cubiertas secundarias no podrá ser menor a 10°.

**Artículo 57° (Especificaciones particulares Sector Plaza San Martín).-** Regirán las siguientes:

- a) En el caso de edificios con alturas no mayores a 8.50 metros se ajustarán los siguientes indicadores particulares :

Factor de ocupación del suelo (FOS)	60%
Factor de ocupación total (FOT)	1.40
Retiro de frente	3.00 metros
Retiro unilateral	3.00 metros ( frentes mayores a 12.50 metros)
Retiro bilateral	3.00 metros (frentes mayores a 20 metros )

Asimismo valen las siguientes prescripciones :

Las áreas de retiros laterales pueden ser ocupados bajo las siguientes condiciones:

- i. con construcciones de dos plantas con una altura máxima de 6.50 metros retirados 6.00 metros de la línea municipal. Las superficies a construir no podrán tener una longitud mayor al 60% de la distancia comprendida entre el retiro frontal y el retiro de fondo correspondiente para el predio. Estas superficies se computarán a los efectos del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT).
- ii. En el caso del literal anterior, en proyectos localizados en terrenos con edificios linderos con medianeras existentes con alturas mayores a 6,50 metros, las construcciones sobre los retiros laterales podrán adelantarse hasta la línea de retiro frontal cubriendo la fachada lindera con medianeras vistas, a condición de respetar las superficies verdes de retiro frontal que correspondan de acuerdo a las alineaciones establecidas en el literal anterior.

Para ello, como compensación de las áreas libres ocupadas lateralmente, deberán replegarse otros sectores alineados en el plano de fachada, debiéndose respetar los índices de ocupación de los retiros laterales indicados en este literal.

b) En el caso de edificios de morfología abierta que superen la altura de 8.50 metros caben los indicadores particulares:

Retiro frontal	3.00 metros
Retiro bilateral ( hasta 8.50 metros de altura)	3.00 metros

Los retiros bilaterales hasta la altura de 8.50 metros, se podrán ocupar con construcciones de una altura máxima de 6.50 metros (con un máximo de Planta Baja y l Planta Alta), a partir de 10 metros de profundidad de la línea municipal, a lo que se agregan todos los criterios adicionales establecidos en los ítems i. e i.i. del literal anterior.

c) En los predios frentistas de la Manzana 37 entre las calles Capitán Drury y Tte. Cnel.Perez el régimen aplicable es de Morfologías de transición (Art. 26 de la presente Ordenanza), con un FOT de 1.6.

**Artículo 58° (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 59° (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); 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

---

**Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96**

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; quiosco; Paseo de compras; despensa; almacén; fiambrería; rotisería; panadería.

Hotelería: hotel de Tres, Cuatro y Cinco Estrellas; hostería Tres Estrellas; Apart Hotel Tres Estrellas.

b) Uso complementario:

Educación: institutos técnicos y academias.

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva.

Sanidad: clínica médica u odontológica (consultorios externos).

c) Uso condicionado:

Pista de patinaje, salón de fiestas, estación de radio y/o televisión de pequeña escala, automotores y náutica (sólo exposición y venta, no reparación), paseo de compras, autoservicio de productos alimenticios no mayor a 800 metros cuadrados de superficie total, elaboración de dulces, mermeladas y jaleas, fabricación de masas y tortas finas, fábricas de pan, facturas y otros productos de panificación, fabrica de galletitas, alfajores y bizcochos, fábricas de helados y hielo, fabrica de pastas frescas, fábrica de chocolates, caramelos, confituras, bombones, confección de artículos de lona, fabricación de artículos de caña y mimbre, talles de cerámica artesanal, talleres mecánicos. Los usos incluidos en este literal, cuando tengan un tamaño reducido y condiciones especiales de tratamientos y resolución, podrán ser admitidos en algunos sectores del Casco Central en calidad de usos condicionados. En cada caso la Administración evaluará si corresponde su trámite como Producto urbanístico.

## **CAPÍTULO 2**

### **ÁREA CENTRO**

**Artículo 60° (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 61° (Delimitación).**- Comprenderá el área encerrada por la siguiente poligonal: partiendo del centro de la Manzana 16, con rumbo Nord-Este, y atravesando los ejes de las Manzanas 17, 18, 19, 20 y 21 se llega al eje de la calle Cacique Curruhinca, por el eje de ésta última calle se sigue hasta su intersección con el veril sur de la calle 27, se sigue este veril hasta su intersección con la prolongación del eje de la calle Misionero Mascardi, se sigue éste último eje, hasta su intersección con la prolongación de la línea que definía los solares de la Manzana 45; se sigue por esta última línea descripta, atravesando los ejes de las Manzanas 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52, hasta el eje de la calle Coronel Rohde; se sigue por este eje hasta su intersección con la prolongación del eje de la Manzana 12, por este último eje se sigue hasta el centro de la Manzana 13, desde este último punto se sigue con rumbo Sud-Este por los ejes de las Manzanas 13, 30 y 35 hasta el centro de esta última manzana; se sigue por la línea que une los centros de las manzanas 35, 36, 37, 38, 39, 40, y 41, hasta su intersección con el eje de la calle Misionero Mascardi; se sigue por este último eje, hasta su intersección con el eje de la calle General Roca; siguiendo este eje hasta su intersección con la prolongación del eje de la Manzana 16; y por éste último eje hasta el punto de partida de ésta delimitación.-

**Artículo 62° (Delimitación de sectores).**-

a) Sector Calle General Roca (morfología cerrada): está delimitado por la siguiente poligonal: partiendo del centro de la Manzana 16 con dirección nord-este se sigue la línea que une los centros de las Manzanas 16, 17 y 18 hasta su intersección con el eje de la calle Sarmiento; se sigue el mencionado eje hasta su intersección con el eje de la calle General Roca; en dirección sud-oeste y siguiendo dicho eje se llega al punto intersección con la prolongación del eje de la Manzana 16; siguiendo dicho eje se llega al punto de partida de esta delimitación.

b) Sector Central (morfología abierta): está delimitado por la siguiente poligonal: partiendo de la intersección de los ejes de las calles Coronel Rohde y General Roca se sigue con rumbo nord-este por el eje de esta última calle hasta su intersección con la prolongación del eje central de la Manzana 30; se sigue por este eje hasta el punto central de la Manzana 35; a partir de este punto y por la línea que une los centros de las Manzanas 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41 se llega hasta el eje de la calle Misionero Mascardi; se sigue por este último eje hasta su intersección con el eje de la calle

General Roca; se sigue este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Cacique Curruhinca; se sigue este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Villegas; se sigue este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Coronel Rohde; siguiendo este último eje se llega al punto de partida de esta poligonal.

c) Sector Perimetral (morfología abierta): compuesto por tres subsectores:

El primero definido por la siguiente poligonal: partiendo de la intersección de los ejes de las calles General Roca y Coronel Rohde, se sigue en dirección nord-oeste por este último hasta su intersección con la prolongación del eje central de la Manzana 12; se sigue por esta última línea hasta el centro de la Manzana 13; a partir de este último punto y con dirección sud-este se sigue por el eje central de la Manzana 13 hasta su intersección con la calle General Roca; se sigue este último eje hasta el punto de partida de esta poligonal.

El segundo subsector definido por la siguiente poligonal: partiendo del punto de intersección del eje de la calle General Roca y el eje de la calle Sarmiento se sigue en dirección nord-oeste por el eje de esta última calle hasta su intersección con la línea que une los centros de las Manzanas 19, 20 y 21; siguiendo esta última línea descripta se llega hasta la intersección con el eje de la calle Cacique Curruhinca; se sigue este último eje hasta su intersección con el eje de la calle General Roca; siguiendo este último eje hasta el punto de partida de esta poligonal.

El tercer subsector definido por la siguiente poligonal: partiendo del punto de intersección de los ejes de las calles Coronel Rohde y General Villegas se sigue en dirección nord-este por el eje de esta última calle hasta su intersección con el eje de la calle Cacique Curruhinca; se sigue por este último eje hasta su intersección con el veril sur de la calle 27; se sigue por este último veril hasta su intersección con la línea que une los centros de las Manzanas 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46 y 45; siguiendo por esta última línea descripta hasta su intersección con el eje de la calle Coronel Rohde; sigue este último eje hasta el punto de partida de esta delimitación.

**Artículo 63° (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos aplicables para los edificios no mayores a 8.50 metros de altura, para cada uno de los sectores que componen el área Centro presentan particularidades diferenciadas.

En el sector Calle General Roca (morfologías cerradas) rigen los siguientes indicadores

- |    |                                |                                       |
|----|--------------------------------|---------------------------------------|
| a) | Altura máxima de edificación:  | 8.50 metros (Planta Baja y 2 plantas) |
| b) | Frente mínimo del lote:        | 12.50 metros                          |
| c) | Superficie mínima del lote:    | 360 m <sup>2</sup>                    |
| d) | Factor de Ocupación del Suelo: | 70%                                   |
| e) | Factor de Ocupación Total      |                                       |
| f) | Retiro de Fondo:               | 0.5 x (N - 20) máximo 10 metros       |

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96



- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| g) Retiro de frente:   | no se exige               |
| h) Pendientes exigidas | ver norma general Art. 85 |

En el sector Central (morfologías abiertas) se modifican los siguientes indicadores

- |                              |      |
|------------------------------|------|
| a) Factor de Ocupación Total | 1.40 |
|------------------------------|------|

En el sector de Perimetral (morfologías abiertas ) se modifican los siguientes indicadores

- |                                  |      |  |
|----------------------------------|------|--|
| a) Factor de Ocupación del Suelo | 50%  |  |
| b) Factor de Ocupación Total     | 1.40 | Predios frentistas a las calles Roca y Villegas. |
| c) Factor de Ocupación Total     | 1.00 | Predios frentistas a las calles laterales.       |
| d) Retiro frontal                | -    | Predios frentistas a las Calles Roca y Villegas  |
| e) Retiro frontal                | 3.00 | Predios frentistas a las calles laterales.       |

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

**Artículo 64° (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 65° (Usos permitidos del suelo).**- Los usos permitidos en esta área, en el Sector General Roca, el Sector Central y los predios frentistas a la calle Roca y Villegas del Sector perimetral, 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; despensa; almacén; fiambrería; rotisería; panadería y supermercado de una superficie máxima de 800 metros cuadrados.

Hotelería: hotel de Dos, Tres, Cuatro y Cinco Estrellas; hostería de Dos y Tres Estrellas; Apart Hotel de Tres Estrellas.

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, disco, salón de fiestas, pista de patinaje, sanatorios, garaje (parking abierto o cerrado). Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas, fabricación de masas y tortas finas, fabricas de pan facturas y otros productos de panificación, fabrica de galletitas - alfajores y bizcochos, fabricas de helados y hielo, fabrica de pastas frescas, fabrica de

chocolates, caramelos, confituras, bombones, encuadernación de libros. Los usos incluidos en este literal, cuando tengan un tamaño reducido y condiciones especiales de tratamientos y resolución, podrán ser admitidos en algunos sectores del Casco Central en calidad de usos condicionados. En cada caso la Administración evaluará si corresponde su trámite como Producto urbanístico.

Los usos permitidos para las calles laterales a las calles General Roca y Villegas del Sector perimetral, serán los siguientes :

a) Uso predominante:

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

b) Uso complementario:

Administración y seguridad pública.

Comercio minorista : quiosco.

Educación: guardería, jardín de infantes

Hotelería : hotel, hostería.

### **CAPÍTULO 3**

#### **ÁREA PARQUE**

**Artículo 66° (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 67° (Delimitación).**- Comprenderá el área encerrada por la siguiente poligonal : Partiendo desde el punto intersección del eje de la calle Misionero Mascardi y el veril sur de la calle 27, se sigue por este veril hasta su intersección con el eje del camino al Hotel Sol; se sigue por éste último eje hasta su intersección con el eje de la calle 28 (de acuerdo al Duplicado N° 176, mensura original de SMA); por el eje de esta ultima hasta el limite de ejido municipal, coincidente con la costa del lago Lacar; siguiendo este último límite hasta la intersección con el limite sur del Lote pastoril 28; se sigue por el limite Este del mencionado lote hasta su intersección con la prolongación del eje de la calle Asunción Fosbery; por este ultimo eje hasta el eje central de la Quinta urbana 29; siguiendo por este eje hasta su intersección con el eje de la calle Calderón; por este eje hasta su intersección con el eje de la calle Mariano Moreno; se sigue este eje hasta la intersección con el eje de la calle Rudecindo Roca, por este eje hasta el eje central de la Quinta urbana 40; sigue la poligonal por este eje hasta el centro de la manzana 13; desde este último punto y con rumbo Sud-Oeste pasando por los ejes de las Manzanas 13 y 12 hasta la intersección con el eje de la calle Coronel Rohde; se sigue este último eje hasta su intersección con la prolongación de eje central de la Manzana 52; desde este último punto y por la línea que une los centros de las Manzanas 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46 y 45 se llega al punto de arranque de esta delimitación. -

**Artículo 68° (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Altura máxima de edificación: 8.50 metros ( Planta Baja y 2 plantas)
- b) Frente mínimo del lote: 12.50 metros
- c) Superficie mínima del lote: 360 m<sup>2</sup>
- d) Factor de Ocupación del Suelo: 50%
- e) Factor de Ocupación Total 1.00
- f) Retiro de Fondo: 0.5 x (N - 20) máximo 10 metros
- g) Retiro de frente: 3.00 metros
- h) Retiros unilaterales 3.00 metros (en predios con frente mayor a 12.50 mts )
- i) Retiros bilaterales 3.00 metros (en predios con frente mayor a 20 mts)
- j) Pendientes de techos exigidas. Ver norma general Art. 85.

Con relación al régimen de ocupación de los retiros laterales valen las especificaciones establecidas en el Art. 57.

---

**Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96**

**Artículo 69° (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. Idem Inciso a), artículo 29

Comercio minorista: quiosco.

Servicios : Agencia de turismo, Inmobiliarias, Agencia noticiosa, Estación de radio y/o TV, Estudios y Consultorios profesionales.

Educación: guardería, jardín de infantes.

Hotelería:

Area Parque Norte: Hotel, Hosteria, Apart Hotel y cabañas en todas las categorías.

Area Parque Sur: Hotel de Tres, Cuatro y Cinco estrellas. Hosteria Tres Estrellas, Cabañas Tres Estrellas y Apart Hotel Tres Estrellas

**c) Uso condicionado:**

Servicio gastronómico; despensa; almacén; fiambrería; rotisería ; panadería; antigüedades y objetos artísticos; artesanías ( con su fabricación); boutiques; farmacia y perfumería.

## **CAPÍTULO 4**

### **ÁREA RESIDENCIAL INTERMEDIA**

**Artículo 70° (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 71° (Delimitación).**- Comprenderá el área encerrada por la siguiente poligonal: Partiendo desde el punto definido por la intersección del eje de la calle Cacique Curruhinca con la prolongación de la línea central de la Manzana 21, con rumbo Sud-Oeste, se sigue la línea que une los centros de las Manzanas 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, hasta el centro de esta última manzana; desde este punto y con rumbo Nord-Oeste, siguiendo el eje de la Manzana 13 y de la Quinta urbana 40, hasta la intersección con el eje de la calle Rudecindo Roca; por este ultimo eje hasta su intersección con el eje de la calle Mariano Moreno; se sigue este eje hasta su intersección con la margen Sur del Arroyo Pocahullo; se sigue por dicha margen hasta la intersección con el eje de la calle Cacique Curruhinca, siguiendose por dicho eje hasta el punto de partida de esta delimitación.

**Artículo 72° (Delimitación de sectores).**-

Dentro del Area Residencial Intermedia se distingue el subsector denominado calle Elordi delimitado por la siguiente poligonal: partiendo de el punto intersección entre la prolongación de la línea que une los centros de las Manzanas 17, 8 y 2 con el eje de la calle José Calderón se sigue el eje de esta última calle hasta su intersección con la prolongación de la línea que une los centros de las Manzanas 3, 7 y 18 hasta el centro de la Manzana 18, a partir de éste último punto se sigue por la línea que une los centros de las manzanas 18 y 17 hasta el centro de esta última manzana; a partir de este último punto se sigue la línea que une los centros de las Manzanas 17, 8 y 2 hasta el punto partida de esta delimitación.

**Artículo 73° (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| a) Altura máxima de edificación:  | 8.50 metros (Planta Baja y 2 plantas) |
| b) Frente mínimo del lote:        | 12.50 metros                          |
| c) Superficie mínima del lote:    | 360 m <sup>2</sup>                    |
| d) Factor de Ocupación del Suelo: | 50%                                   |
| e) Factor de Ocupación Total      | 1.20                                  |
| f) Retiro de Fondo:               | 0.5 x (N - 20) máximo 10 metros       |
| g) Retiro de frente:              | 3.00 metros                           |

- h) Retiros laterales 3.00 metros (en predios con frente mayor a 12.50 mts.)
- i) Retiros bilaterales 3.00 metros ( en predios con frente mayor a 20.00 mts.)
- j) Pendientes de techos exigidas ver norma general Art.85

Con relación al régimen de ocupación de los retiros laterales valen las especificaciones establecidas en el Art.57.

**Artículo 74° (Especificaciones calle Elordi).**- En los predios frentistas 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 que admiten la construcción de edificios de perímetro libre de 12.50 y 14.00 metros de altura de morfología abierta.

**Artículo 75° (Usos permitidos del suelo).**- Los usos permitidos para esta área ,con excepción a los predios frentistas a la calle Elordi, serán los siguientes :

a) Uso predominante:

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

b) Uso complementario:

Administración y seguridad pública: Idem Artículo 29, Inciso a)

Comercio minorista: Idem Artículo 29, Inciso c)

Cultura, culto y esparcimiento: biblioteca local; Educación: guardería, jardín de infantes; preescolar; primaria y secundaria.

Hotelería: hotel; hostería; Apart hotel y cabañas en todas las categorías .

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

Servicios: Idem Artículo 29, Inciso h)

c) Uso condicionado:

Cancha de tenis, frontón, fútbol 5 salón bailable, disco, salón de fiestas, pista de patinaje, sanatorios, garaje (estacionamiento abierto o cerrado). Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas, fabricación de masas y tortas finas, fabricas de pan facturas y

---

**Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96**

otros productos de panificación, fabrica de galletitas - alfajores y bizcochos, fabricas de helados y hielo, fabrica de pastas frescas, fabrica de chocolates, caramelos, confituras, bombones, fabricación de artículos de caña y mimbre, encuadernación de libro. Los usos incluidos en este literal, cuando tengan un tamaño reducido y condiciones especiales de tratamientos y resolución, podrán ser admitidos en algunos sectores del Casco Central en calidad de usos condicionados. En cada caso, la Administración evaluará si corresponde su tramite como Producto urbanístico.

Los usos permitidos en los predios frentistas a la calle Elordi serán los admitidos en el Area Centro para el sector General Roca.



## **CAPÍTULO 5**

### **ÁREA RESIDENCIAL NORTE**

**Artículo 76° (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 77° (Delimitación).**- Comprenderá el área encerrada por la siguiente poligonal: Partiendo del punto definido por la intersección del límite este del Lote pastoril 28 y el eje de la calle Asunción Fosbery, se sigue por este límite en dirección Nord - Oeste hasta el eje de la calle Tres de Caballería; por este último eje hasta la intersección con el eje de la calle Coronel Rohde; por este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Carlos Weber; por este último eje hasta la intersección con el veril nord-este de la calle Rivadavia (línea municipal sud-oeste de la quinta urbana 1); siguiendo este veril hasta la intersección con el veril sur-este de la calle Domingo Ragusi; siguiendo este último veril hasta su intersección con el eje de la calle Sarmiento; siguiendo este eje hasta su intersección con el eje de la calle Tres de Caballería, por este último eje se sigue hasta su intersección con el eje de la calle Misionero Mascardi; por este último eje se sigue hasta su intersección con la margen norte del arroyo Pocahullo, se sigue por la mencionada margen hasta su intersección con el eje de la calle Mariano Moreno, por este último eje se sigue hasta su encuentro con el eje de la calle Calderón; se sigue por este eje hasta su intersección con la prolongación de la línea central de la Quinta urbana 29, por esta última línea se sigue hasta su encuentro con el eje de la calle Asunción Fosbery; por este último eje se sigue hasta el punto origen de esta delimitación.-

**Artículo 78° (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

- a) Altura máxima de edificación : 8.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- b) Frente mínimo del lote: 12.50 metros
- c) Superficie mínima de lote : 360 m<sup>2</sup>
- d) Factor de Ocupación Total 1.00
- e) Factor de Ocupación Total 1.00
- f) Retiro de Fondo: 0.5 x (N - 20) máximo 10 metros
- g) Retiros unilaterales 3.00 metros ( en predios con frente mayor a 12.50mts)
- h) Retiros bilaterales 3.00 metros ( en predios con frente mayor a 20.00 mts)
- i) Pendientes de techos exigidas Ver norma general Art. 85.

**Artículo 79° (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: Idem Artículo 29 Inciso a)

Comercio minorista: Idem Artículo 29 , Inciso c)

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 : Idem Artículo 29, Inciso h)

Hotelería: Hotel, Apart hotel, Cabañas y hosterías en todas las categorías.

c) Uso condicionado: Rigen los mismos usos que para el Area Residencial Intermedia.

## **CAPITULO 6**

### **AREA RESIDENCIAL LOS CIPRESES**

**Artículo 80° (Régimen aplicable).**- Se aplican las Directrices para el Casco Central y las directrices particulares contenidas en el Capítulo 1 y 4 del Título II de la presente Ordenanza.

**Artículo 81° (Delimitación).**- Comprenderá el área encerrada por la siguiente poligonal: Partiendo desde el punto intersección entre el eje de la calle Cacique Curruhinca con la línea de margen norte del arroyo Pocahullo, se sigue dicha margen hasta su nacimiento, siguiendo por la margen norte del arroyo Calbuco hasta la intersección de esta margen con la prolongación del eje de la calle Del Bosque; se sigue este último eje hasta la intersección con el eje de la Av. Koessler; se sigue por este último eje hasta su intersección con la prolongación de la línea divisoria de las Quintas contiguas 2 y 3; se sigue por la poligonal formada por las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Koessler de su veril Sur; se sigue por la mencionada poligonal hasta su intersección con el eje de la calle Cacique Curruhinca, por dicho eje se sigue hasta el punto origen de esta delimitación.-

**Artículo 82° (Delimitación de sectores).**- Dentro del área Residencial Los Cipreses se distinguen dos sectores:

el primero sector Av. Koessler que involucra a todas las parcelas que tienen su frente a esta Avenida;

definiéndose el segundo sector como Barrio Jardín al resto del área Residencial Los Cipreses.

**Artículo 83° (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos aplicables serán los siguientes:

Para el sector Av. Koessler rigen los siguientes indicadores:

- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| a) Altura máxima de edificación:  | 8.50 metros (Planta Baja y 2 plantas) |
| b) Frente mínimo del lote:        | 12.50 metros                          |
| c) Superficie mínima del lote:    | 360 m <sup>2</sup>                    |
| d) Factor de Ocupación del Suelo: | 50%                                   |
| e) Factor de Ocupación Total      | 1.20                                  |
| f) Retiro de Fondo:               | 0.5 x (N - 20) máximo 10 metros       |
| g) Retiro de frente:              | 3.00 metros                           |
| h) Pendientes de techos exigida   | Ver norma general Artículo 85.        |

Para el sector del Barrio Jardín, rigen los siguientes indicadores:

- a) Altura máxima de edificación: 8.50 metros (Planta Baja y 2 plantas)
- b) Frente mínimo del lote: 15.00 metros
- c) Superficie mínima del lote: 450 m<sup>2</sup>
- d) Factor de Ocupación del Suelo: 30%
- e) Retiro de Fondo: 0.5 x (N - 20) máximo 10 metros
- f) Retiro frontal 3.00 metros
- g) Retiros unilaterales 3.00 metros ( en predios con frente mayor a 12.50mts)
- h) Retiros bilaterales 3.00 metros (en predios con frente mayores a 20.00mts).
- i) Pendientes de techos exigidas Ver norma general Art.85.

No se permite la ocupación con edificaciones en los retiros laterales del sector Barrio Jardín.

#### **Artículo 84° (Usos permitidos del suelo).-**

Para el sector Barrio Jardín 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: Idem Artículo 29, Inciso a)

Comercio minorista: quiosco.

Educación: guardería, jardín de infantes.

Hotelería: hotel; hostería, Apart hotel; cabañas en todas las categorías

c) Usos condicionados: Idem Area Parque.

Para el Sector Av. Koessler 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; Apart hotel y cabañas en todas las categorías.

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, disco, salón de fiestas, pista de patinaje, sanatorios, garaje (estacionamiento abierto o cerrado).

## **CAPÍTULO 7**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 85° (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;
- iii. Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 30% de la superficie libre.

*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, los cuales deben ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

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

*Altura máxima de edificación en la fachada.*- 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 en el plano de la línea municipal y el encuentro con el plano superior de la cubierta

*Cubierta Principal.*- Techumbre con pendiente con uno o más faldones; excluye los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías. Debe ser visible desde la fachada

*Cubierta Secundaria.*- Techumbre con pendiente constituida por los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías claramente distinguibles de la cubierta principal.

*Pendientes de techos exigidas:* Los techos principales o secundarios de la edificación en todo el Casco Central deberán tener como mínimo un 60% de las superficies cubiertas con pendientes comprendidas entre 30 y 45 grados. El 40% restante puede ser resuelto con pendientes de techos comprendidos entre 10 y 45 grados.

Las cubiertas de las construcciones auxiliares ubicadas en retiros de fondo pueden tener pendientes comprendidas entre 20 y 45 grados.

c) relativas a la forma urbana

*Morfología.*- Configuración o forma abstracta sustancial que resulta de la distribución de los edificios y espacios abiertos en un determinado ámbito territorial.

*Morfología abierta.*- Configuración que resulta de la agregación de edificaciones de perímetro libre en el espacio.

*Morfología cerrada.*- Configuración que resulta de la agregación de edificaciones con volúmenes contiguos en el ámbito territorial de referencia.

*Morfología de transición.*- Configuración híbrida caracterizada por una morfología cerrada en el basamento y primeros niveles y por una morfología abierta y libre en la parte superior.

d) relativas al uso

*Uso.*- El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura asentados en él, ha sido proyectado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

---

**Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96**



*Uso predominante.-* El que se considera principal para una determinada área, deseándose su mantenimiento y/o localización prospectiva.

*Uso complementario.-* El que se considera compatible con el uso predominante, pudiéndolo afirmar al satisfacer funciones subsidiarias o enriquecedoras del uso predominante. La complementación de los usos puede darse en una misma parcela, edificación o en distintas parcelas.

*Uso condicionado.-* El que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera ser incompatible con los usos predominantes, complementarios, o con el carácter del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos.

## TÍTULO IV

### NORMAS DE APLICACIÓN

**Artículo 86° (Delimitaciones).**- Las líneas que delimitan áreas, sectores y parcelas dentro del Casco Central de San Martín de los Andes, será la poligonal que resulta de los recaudos gráficos adjuntos en el Anexo I, los que a este solo efecto se les considera parte integrante de esta Ordenanza.

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o mas áreas y sectores distintos, se respetaran en cada una de las subdivisiones resultantes, las Directrices y normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.

**Artículo 87° (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 88° (Derogaciones).**- Deróguense los siguientes artículos e incisos obrantes en el texto de la Ordenanza transitoria N° 83/84 :

a) Considerandos: Area Centro Cívico (ACC), Area Central (AC), Area Residencial 2 (AR2), Area Residencial Turística 1 (ART1), Area Residencial 3 (AR3) y Area Residencial Turística 2 (ART2).

b) Art. 1° :     1.1 Area Centro Cívico (ACC)  
                  1.1 Area Central (AC)  
                  1.2 Area Residencial 2 (AR2)  
                  1.3 Area Residencial Turística 1 (ART1)  
                  1.4 Area Residencial 3 (AR3)  
                  1.5 Area Residencial Turística 2 (ART2)

c) Art. 2°     Area Centro Cívico (ACC), en su totalidad.

d) Art. 3°     Area Central (AC), en su totalidad.

e) Art. 4°     Area Residencial 2 (AR2) y Area Residencial Turística 1 (ART1) en su totalidad.

f) Art. 5°     Area Residencial 3 (AR3), en su totalidad.

g) Art. 6°     Area Residencial Turística 2 (ART2) en su totalidad.



---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

- h) Art. 17º De las definiciones: La totalidad de los siguientes incisos:
- 1.2 Uso Predominante
  - 1.3 Uso Complementario
  - 1.4 Uso Condicionado
  - 1.7.5 Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

i) Para el caso de normas modificatorias de la Ordenanza 83/84 y/o Código de Edificación y/o cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieren presentar discrepancias con algún punto o concepto de la presente Ordenanza, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en ésta última.

**Artículo 89º.-** Considerando que la presente Ordenanza, constituye una nueva experiencia de complejidad para el Casco Central, la misma deberá ser revisada en el término de UN (1) año a los efectos de observar su aplicación.

**Artículo 90º.-** Dése amplia difusión a la presente.-

**Artículo 91º.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dése al Archivo Municipal.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, en Sesión Especial N° 1 de fecha 10 de Diciembre de 1.996, según consta en Acta correspondiente.-

Marta Inés Gimenez  
Secretaria Parlamentaria  
Concejo Deliberante

Dr. Guillermo J. Calvo  
Vice-Presidente 1º  
a/c Presidencia C.D.

# **ANEXO 1**

## **DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS CASCO CENTRAL DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**ORDENANZA N° 2.210/96  
San Martín de los Andes, 11/12/96.-**

### **RESUMEN SINTÉTICO**

El resumen sintético de las directrices y especificaciones normativas complementarias que se adjunta en el presente Anexo, tiene un objetivo meramente indicativo para orientar y facilitar la lectura de la referida Ordenanza.

En tal sentido la interpretación cabal de sus contenidos cualitativos y cuantitativos sólo puede ser realizada plenamente en su propio texto.

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

**AREA: CENTRO CIVICO**

**SECTOR: MICRO CENTRO**

**1. DELIMITACION:** Art. 33 y Art. 34, literal.a

**2.DIRECTRICES GENERALES (CASCO)**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN : 8.50 metros

**3. DIRECTRICES PARTICULARES**

**CENTRO CIVICO:** Carácter emblemático y vital Rol representativo, institucional, recreativo y comercial. Baja altura y gran calidad urbanística.

**MICROCENTRO:** Area comercial calificada como centro compacto baja altura.

Identidad y vocación morfología cerrada.

**4.GESTIÓN POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt2.

Cumplimiento calidad urbanística. Nivel mínimo BUENO. (Trámite a criterio de la Administración)

**5. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES**

Altura de edificación	8.50 metros (Fachadas frontales)
Frente mínimo de lote	10metros
Superficie mínima de lote	300 metros2
Factor de ocupación del suelo (FOS)	70%
Factor de ocupación total (FOT)	---
Retiro de frente	---
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máximo 10 metros
Retiro lateral	---
Usos permitidos	Ver Art. 59

**6.NORMAS PARTICULARES EDIFICACIONES EN ÁREAS DE MORFOLOGIA CERRADA**

Altura de edificación	12.50 mts. (Altura a alcanzar como culminación de un plano inclinado que parte de la fachada ( altura 8.50 mts) hacia atrás con pendientes entre 30 y 35 grados)
Número máximo de plantas	4 plantas (PB, dos plantas altas y buhardilla
Fact ocu de suelo elev. (FOSE)	35%
Factor de ocu. total (FOT)	---
Profundidad de Edificación sobre 8.50 mts	20 mts de la línea municipal

**7.OBSERVACIONES**

Con destino de Paseo de compras se admite ocupar retiro de fondo ( art. 36)

Se admiten cubiertas secundarias y lucarnas hacia el frente con las limitaciones establecidas por el

Art. 56 de la Ordenanza.

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

**AREA: CENTRO CIVICO**

**SECTOR: PLAZA SAN MARTIN**

**1.DELIMITACIÓN:** Art.33 y Art. 34 Literal b.

**2. DIRECTRICES GENERALES (CASCO)**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

**3. DIRECTRICES PARTICULARES**

AREA CENTRO CIVICO: Carácter emblemático y vital. Rol representativo, institucional, recreativo y comercial, Baja Altura y gran calidad urbanística.

SECTOR PLAZA SAN MARTIN. Corazón verde e institucional. Morfología predominantemente abierta

**4. GESTION POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt2.

Edificaciones que superen la altura de 8.50 metros.

Cumplimiento calidad urbanística: Nivel mínimo BUENO (Trámite a criterio de la administración)

**5. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL)**

	GENERAL	FRENTE M. MORENO
Altura de edificación	8.50 metros ( PB y dos niveles altos )	8.50 Metros
Frente mínimo de lote	10 metros	10 metros
Superficie mínima de lote	300m2	300 mt2
Factor de ocupación del suelo (FOS)	70%	60%
Factor de ocupación total (FOT)		1.40
Retiro de frente		3.00 metros
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10 mts.	0,5 x(N-20)
Retiro unilateral		3.00mts(Art.57)
Retiro bilateral		3.00mts(Art.57)
Usos	Ver Art. 59	

**6. EDIFICIOS CON ALTURAS MAYORES A 8.50 mts. (TRAMITE POR PRODUCTO URBANISTICO).**

**6.1 NORMAS GENERALES**

**MORFOLOGIA ABIERTA**

**MORF TRAN.**

	12.50 mt 3 Pisos y buhardilla)	14.00mt 4 Pisos y buhardilla	12.50 Mts (4 Pisos) 3 Pisos y Buhardilla
Frente mínimo de lote	22.00 mt (esq) 25.00 (no esq)	25.00 mt (esq) 32.00 mt (no esq)	22.00 Mts (esq) 25.00 Mts (no esq)
Superficie mínima de lote	700 mt2 (esq) 900 mt2 (no esq)	900 mt2 (esq) 1100mt2 (no esq)	700 mt2 (esq) 900 mt2 (no esq)
Fact ocup de suelo (FOS)	50 %	50 %	70 %
Factor de ocu. total (FOT)	1.20	1.40	1.60
Retiro bilateral basamento	3.00 mts (2)	3.00 mts (2)	

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

## 6.2 EDIFICACION SOBREELEVADA

Fact. ocu de suelo elev. (FOSE)	20 %	20 %	20%
Retiro de frente sobre 8,50	3.00 mts	3.00 mts	3,00 mts
Retiro de fondo sobre 8.50	40 %	40%	40%
Retiro bilateral sobre 8.50 mts	6.00 mts	6.00 mts	6.00 mts

## 7. OBSERVACIONES

Los retiros laterales se pueden ocupar de acuerdo a lo establecido en el Art. 57. Alturas en situaciones especiales ver Art. 27 (medianeras existentes mayores a 8,50 metros) y Art. 28 (torretas).

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

AREA: CENTRO CIVICO

SECTOR: PLAZA SARMIENTO

---

**1. DELIMITACIÓN:** Art. 33 y Art. 34 Literal.c.

---

**2. DIRECTRICES GENERALES (CASCO)**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

---

**2. DIRECTRICES PARTICULARES**

**CENTRO CÍVICO:** Carácter emblemático y vital Rol representativo institucional recreativo y comercial. Baja altura y gran calidad urbanística.

**PLAZA SARMIENTO** Ambito de escala acotada, continuidad comercial, baja altura y edificaciones de valor patrimonial. Morfología de transición.

---

**3. GESTION POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt2.

Edificaciones que superen la altura de 8.50 metros.

Cumplimiento calidad urbanística Nivel mínimo BUENO. (Trámite a criterio de la administración)

---

**4. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL)**

Altura de edificación	8.50 metros( PB y dos niveles altos )
-----------------------	---------------------------------------

Frente mínimo de lote	10 metros
-----------------------	-----------

Superficie mínima de lote	300m2
---------------------------	-------

Factor de ocupación del suelo (FOS)	70 %
-------------------------------------	------

Factor de ocupación total (FOT)	
---------------------------------	--

Retiro de frente	
------------------	--

Retiro de fondo	0.5x(N-20)máx.10mts.
-----------------	----------------------

Retiro lateral	
----------------	--

Usos	Ver Art. 59
------	-------------

---

**5. EDIFICIOS CON ALTURAS MAYORES A 8.50 mts. (TRAMITE POR PRODUCTO URBANISTICO).**

**MORF. TRANSICION**

**5.1 NORMAS GENERALES**

Altura de edificación	12.50 (3 plantas y buhardilla)
-----------------------	--------------------------------

Frente mínimo de lote	22.00 mts (esq)
-----------------------	-----------------

	25.00 (no esq)
--	----------------

Superficie mínima de lote	700 mt2 (esq)
---------------------------	---------------

	900 mt2 (no esq)
--	------------------

Fact. ocup. de suelo (FOS)	70 %
----------------------------	------

Factor de ocu. total (FOT)	1.60
----------------------------	------

Retiro lateral basamento	
--------------------------	--

---

**5.2 EDIFICACION SOBREELEVADA**

Fact. ocu. de suelo elev. (FOSE)	20 %
----------------------------------	------

Retiro de frente sobre 8.50	3.00 mts
-----------------------------	----------

Retiro de fondo sobre 8.50	40 %
----------------------------	------

Retiro lateral sobre 8.50 mts	6.00 mts
-------------------------------	----------

---

**6. OBSERVACIONES**

Alturas en situaciones especiales. Ver Art. 27 (medianeras existentes mayores a 8.50 mts.) y Art 28 (Torretas)

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96



**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

**AREA: CENTRO                      SECTOR: CALLE ROCA (MORFOLOGÍA CERRADA)**

---

**1. DELIMITACION:** Art. 61 y Art. 62

---

**2. DIRECTRICES GENERALES (CASCO)**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE

**PROTEGIDO**

**ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN :** 8.50 metros

---

**3. DIRECTRICES PARTICULARES**

**CENTRO:** I Estructurado en torno al Centro Cívico focalizado a la prestación de servicios

**SECTOR CALLE ROCA:** Comprende servicios diversificados con predominio de morfologías cerradas de baja y mediana altura con medianeras expuestas. A recalificar por proximidad al Centro Cívico.

---

**4. GESTION POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt2.

Cumplimiento calidad urbanística: Nivel mínimo BUENO. (Trámite a criterio de la Administración)

---

**5. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES**

---

Altura de edificación	8.50 metros (Fachadas frontales)
-----------------------	----------------------------------

---

Frente mínimo de lote	12,50 metros
-----------------------	--------------

---

Superficie mínima de lote	360m2
---------------------------	-------

---

Factor de ocupación del suelo (FOS)	70%
-------------------------------------	-----

---

Factor de ocupación total (FOT)	
---------------------------------	--

---

Retiro de frente	
------------------	--

---

Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10 mts.
-----------------	----------------------------

---

Retiro lateral	
----------------	--

---

Usos permitidos	Ver Art. 65
-----------------	-------------

---

**6. NORMAS PARTICULARES EDIFICACIONES EN ÁREAS DE MORFOLOGIA CERRADA**

Altura de edificación	12.50 mts ( Altura a alcanzar como culminación de un plano inclinado que parte de la fachada (altura 8.50 mts) hacia atrás, con pendientes entre 30 y 35 grados
-----------------------	---

---

Número máximo de plantas	4 plantas (PB, dos plantas altas y buhardilla
--------------------------	---

---

Fact ocu de suelo elev. (FOSE)	35%
--------------------------------	-----

---

Factor de ocu. total (FOT)	
----------------------------	--

---

Profundidad de edificación sobre 8.50 mts	20 mts de la línea municipal
---	------------------------------

---

**7. OBSERVACIONES**

Se admiten cubiertas secundarias y lucarnas hacia el frente con las limitaciones establecidas por el Art. 56 de la Ordenanza.

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

**AREA: CENTRO (MORFOLOGÍA ABIERTA)**

**1. DELIMITACIÓN: Art.61 Y 62**

**2. DIRECTRICES GENERALES (CASCO)**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

**2. 1. DIRECTRICES PARTICULARES**

SECTOR CENTRO: Área central de servicios estructurado en torno al Centro Cívico.

SUBSECTOR MOFGOLOGIAS ABIERTAS: Comprende un vasto sector (SECTOR CENTRAL) con servicios al turismo edificaciones de baja altura. Se califican progresivamente con valor residencial al sur y al norte de las calles Villegas y Roca (SECTOR PERIMETRAL)

**3. GESTIÓN POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt2. Edificaciones que superen la altura de 8.50 metros.

Cumplimiento calidad urbanística: No se admite edificación con alguna variable clasificada como PROBLEMÁTICA (Trámite a criterio de la administración)

**4. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL)**

	SECTOR CENTRAL	SECTOR PERIMETRAL
Altura de edificación	8.50 metros ( PB y dos niveles altos )	8.50 Mts
Frente mínimo de lote	12.50 metros	12,50 metros
Superficie mínima de lote	360m2	360 mts
Factor de ocupación del suelo (FOS)	70%	50 %
Factor de ocupación total (FOT)	1.40	1.40 (Art. 63)
Retiro de frente		3.00 Mts
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10mts.	0,5x(N-20)máx10mt
Retiro lateral		
Usos	Ver Art. 65	Ver Art. 65

**5. EDIFICIOS CON ALTURAS MAYORES A 8.50 mts. (TRAMITE POR PRODUCTO URBANISTICO).**

**5.1 NORMAS GENERALES**

**MORFOLOGIA ABIERTA**

Altura de edificación	12.50 mt	14.00mt
	3 Pisos y buhardilla	4 pisos y buhardilla
Frente mínimo de lote	22.00 mt (esq)	25.00 mt (esq)
	25.00 (no esq)	32.00 mt (no esq)
Superficie mínima de lote	700 mt2 (esq)	900 mt2 (esq)
	900 mt2 (no esq)	1100mt2 (no esq)
Fact ocup de suelo (FOS)	50 %	50 %
Factor de ocu. total (FOT)	1.20	1.40
Retiro bilateral basamento	3.00 mts (2)	3.00 mts (2)

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

## 5.2 EDIFICACION SOBREELEVADA

Fact. ocu de suelo elev. (FOSE)	20 %	20 %
Retiro de frente sobre 8.50	3.00 mts (2)	3.00 mts (2)
Retiro de fondo sobre 8.50	40 %	40%
Retiro bilateral sobre 8.50 mts	6.00 mts	6.00 mts

## 6. OBSERVACIONES

- (1) Todos los edificios implantados con frente a las calles laterales ubicadas al sur de la Calle Villegas y al norte de la calle Roca tienen retiro frontal de 3.00 mts. (Art.63)
- (2) Régimen de regulación de retiros laterales en basamento se rige por normas especiales Art. 55 c. y d.
- (3) Alturas en situaciones especiales ver Art. 27 (medianeras existentes y Art. 28 (Torretas)

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

**AREA: PARQUE**

---

**1. DELIMITACION Art. 67**

---

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA  
Declaración: PAISAJE PROTEGIDO  
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

---

**2 . DIRECTRICES PARTICULARES**

---

Barrio jardín muy calificado, netamente residencial-turístico, conformado por residencias, cabañas y hosterías. Se distinguen matices identitarios diferenciados en especial al norte del arroyo Pocahullo

Se debe transformar preservando sus atributos.

---

**3. GESTION POR PRODUCTO**

---

Edificaciones en predios mayores a 900 mt2.  
Cumplimiento calidad urbanística: No se admite edificación clasificada por debajo de BUENO.  
(Trámite a criterio de la administración)

---

**4. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL)**

---

Altura de edificación	8.50 metros ( PB y dos niveles altos )
Frente mínimo de lote	12 metros
Superficie mínima de lote	360m2
Factor de ocupación del suelo (FOS)	50%
Factor de ocupación total (FOT)	1.00
Retiro de frente	3.00 mts
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10mts.
Retiro lateral o bilateral	300 metros (según ancho del predio) (Art.57 literal a)
Usos	Ver Art. 69

---

**5. OBSERVACIONES**

Alturas en situaciones especiales ver Art. 28 (Torreta)

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

AREA: RESIDENCIAL INTERMEDIA

**1. DELIMITACIÓN:** Art. 71 y 72

**2. DIRECTRICES GENERALES CASCO**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

**3. DIRECTRICES PARTICULARES**

Sector residencial calificado con atributos mixtos (residenciales para población local, servicios y equipamientos con algunos alojamientos turísticos. Sector Calle Elordi se define como subestructurador transversal. A calificar afirmando su perfil actual.

**4. GESTION POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt<sup>2</sup>.

Edificaciones que superen la altura de 8.50 metros.

Cumplimiento calidad urbanística: No se admite edificación con alguna variable clasificada como PROBLEMÁTICA (Trámite a criterio de la administración)

**5. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL) (Ver observaciones calle Elordi)**

Altura de edificación	8.50 metros ( PB y dos niveles altos )
Frente mínimo de lote	12 metros
Superficie mínima de lote	360m <sup>2</sup>
Factor de ocupación del suelo (FOS)	50%
Factor de ocupación total (FOT)	1.20
Retiro de frente	3.00 mts
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10mts.
Retiro lateral o bilateral	3.00 metros ( según ancho del predio
Usos	Ver Art. 75

**6. EDIFICIOS CON ALTURAS MAYORES A 8.50 mts. SOBRE CALLE ELORDI Art. 75 (TRAMITE POR PRODUCTO URBANISTICO).**

**6.1 NORMAS GENERALES**

**MORFOLOGIA ABIERTA**

Altura de edificación	12.50 mt 3 Pisos y buhardilla	14.00mt 4 pisos y buhardilla
Frente mínimo de lote	22.00 mt (esq) 25.00 (no esq)	25.00 mt (esq) 32.00 mt (no esq)
Superficie mínima de lote	700mts.2.(esq.) 900mts.2.(no esq.)	900mts.2.(esq) 1.100mts2(no esq)
Fact. ocup. de suelo (FOS)	50%	50%
Fact.ocup.total (FOT)	1.20	1.40
Retiro Frontal basamento	---	--

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

<b>Retiro bilateral basamento</b>	<b>3,00 mts.(2)</b>	<b>3,00 mts (2)</b>
-----------------------------------	---------------------	---------------------

## 6.2 EDIFICACION SOBREELEVADA

<b>Fact ocu de suelo elev. (FOSE)</b>	<b>20 %</b>	<b>20 %</b>
<b>Retiro frontal sobre 8,50</b>	<b>3,00 mts</b>	<b>3,00 mts</b>
<b>Retiro de fondo sobre 8,50</b>	<b>40 %</b>	<b>40%</b>
<b>Retiro bilateral sobre 8,50 mts</b>	<b>6,00 mts</b>	<b>6,00 mts</b>

## 7.OBSERVACIONES

Régimen especial calle Elordi (Ver. Art.74)

Régimen de regulación de retiros laterales en basamento se rige por normas especiales Art. 56 c. y d.

Alturas en situaciones especiales ver Art. 27 (medianeras existentes y Art 28 (Torretas)

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

**AREA: RESIDENCIAL NORTE**

---

**1. DELIMITACIÓN: Art. 77**

---

**2- DIRECTRICES GENERALES CASCO**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

---

**3. DIRECTRICES PARTICULARES**

Area netamente residencial sin desarrollo turístico de buena centralidad por su proximidad al Centro. A calificar a partir de sus roles actuales.

---

**4. GESTION POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt<sup>2</sup>.

Edificaciones que superen la altura de 8.50 metros.

Cumplimiento calidad urbanística: No se admite edificación con alguna variable clasificada como PROBLEMÁTICA (Trámite a criterio de la administración)

**5. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL)**

Altura de edificación	8.50 metros ( PB y dos niveles altos )
Frente mínimo de lote	12.50 metros
Superficie mínima de lote	360m <sup>2</sup>
Factor de ocupación del suelo (FOS)	40%
Factor de ocupación total (FOT)	1.00
Retiro de frente	3.00 mts
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10mts.
Retiro lateral o bilateral	3.00 metros ( según frente del predio ( Art.78 )
Usos	Ver Art. 79

---

**6.OBSERVACIONES**

Alturas en situaciones especiales ver Art. 28 (Torretas)

---

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS**  
**CASCO CENTRAL SAN MARTÍN DE LOS ANDES**  
**RESUMEN SINTÉTICO ORDENANZA N 2.210/ 96**

AREA: RESIDENCIAL LOS CIPRESES

**1. DELIMITACIÓN: Art. 81**

**2. DIRECTRICES GENERALES CASCO**

Carácter: ALDEA O PUEBLO DE MONTAÑA

Declaración: PAISAJE PROTEGIDO

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 8.50 metros

**3. DIRECTRICES PARTICULARES**

Barrio residencial de nítida identidad muy calificado. El Sector Barrio Jardín presenta excelentes condiciones ambientales en especial por la presencia del arroyo Pocahuyo.

El Sector Av. Koessler evidencia una situación poco calificada por su condición de principal acceso a la ciudad. Merece atención el mejoramiento del espacio público.

**4. GESTION POR PRODUCTO**

Edificaciones en predios mayores a 900 mt<sup>2</sup>.

Cumplimiento calidad urbanística: En el sector del Barrio Jardín no se admite edificación clasificada por debajo de BUENO. En el Sector de la Av. Koessler no se admiten construcciones con alguna variable considerada como PROBLEMÁTICA. (Trámite a criterio de la administración)

**5. INDICES URBANÍSTICOS GENERALES (TRAMITE NORMAL)**

	SECTOR AV. KOESSLER	SECTOR BARRIO JARDIN
Altura de edificación	8.50 metros (3 Niveles)	8,50 Metros (3 niveles)
Frente mínimo de lote	12.50 metros	15.00 metros
Superficie mínima de lote	360m <sup>2</sup>	450 metros cuadrados
Factor de ocupación del suelo (FOS)	50%	30%
Factor de ocupación total (FOT)	1.20	---
Retiro de frente	3.00 mts	3.00 mts
Retiro de fondo	0.5 x (N - 20) máx.10mts.	0,5 x (N - 20) máx.10mts.
Retiro lateral		3.00mts.(según ancho art.83)
Usos	Ver Art. 84	

**6.OBSERVACIONES**

Ordenanza de constitución de las Directrices urbanísticas y de Ordenamiento territorial del  
Casco Central de San Martín de los Andes  
Ord. C.D. N° 2.210/96