

015.331.9
527as

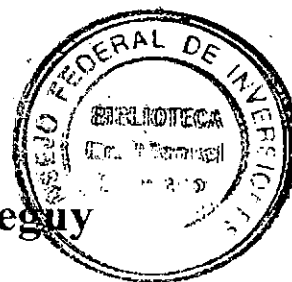
40443

I 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**

Thomas Sprechmann y Diego Capandeguy
Arquitectos



Informe de fin de 1ª Etapa

Setiembre 1996

INTRODUCCIÓN

En las páginas siguientes se presenta el Informe de fin de la 1ª etapa de la Asesoría Urbanística sobre la formulación técnica de las directrices para la localidad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén.

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

El presente informe consta de 7 partes que refieren a:

- I.- Los objetivos y actividades de la primera etapa*
- II.- Las directrices como instrumentos de ordenamiento territorial*
- III.- La agenda primaria de directrices y sus contenidos sustantivos*
- IV.- Cuestiones a incorporar en la agenda*
- V.- La gestión por productos urbanísticos*
- VI.- Algunos criterios urbanísticos para la elaboración de la nueva norma de ordenamiento territorial del casco central*
- VII.- Consideraciones finales*

1.- OBJETIVOS Y ACTIVIDADES DE LA PRIMERA ETAPA

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

Dicha etapa constó de:

1º.- La elaboración de un *Documento Interno de Trabajo*, identificado como Documento CI, que se adjunta en el Anexo 2, el cual fue oportunamente elevado a la Municipalidad de San Martín de los Andes. En dicho documento se definen:

- las directrices como instrumento de ordenamiento, con distintas delimitaciones operativas
- una agenda primaria de directrices y contenidos fundamentales
- la gestión por *productos urbanísticos*
- los criterios tentativos para la nueva norma de ordenamiento territorial del casco central.

2º.- Un primer viaje de trabajo a San Martín, donde a partir del *Documento Interno de Trabajo CI*, se procedió al trabajo y discusión conjunta con autoridades y técnicos del Ejecutivo Municipal, con legisladores comunales y con otros grupos de operadores. Asimismo se cumplió con la actividad de capacitación convenida que consistió en una presentación abierta sobre los Paradigmas arquitectónicos-urbanísticos contemporáneos realizado con el Equipo Técnico Municipal en el área del ordenamiento territorial. (El detalle de tales actividades se adjunta en el Anexo 3).

En los puntos siguientes se comentarán sintéticamente algunas cuestiones medulares de esta etapa.

2.- LAS DIRECTRICES COMO INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Estos instrumentos contemporáneos de ordenamiento territorial se conciben como grandes orientaciones o pautas político-técnicas sobre los aspectos sustantivos de la materia territorial. Una cuestión fundamental que emergió en distintas oportunidades fue como las directrices juegan como pautas de planeamiento superior flexibles y cualitativas concebidas según una dimensión global. Ello permite destrabar las difíciles aprobaciones e implementaciones de los Planes Generales en los que es necesario expedirse sobre multiplicidad de cuestiones y niveles de problemas, lo cual constituye una limitación insoslayable.

Asimismo no se han constatado dificultades jurídicas relevantes para la instrumentación de las directrices en el marco del ordenamiento municipal de San Martín.

En el *Documento Interno de Trabajo C1* que figura en el Anexo 2, se profundiza en distintos aspectos instrumentales de las directrices, estableciendo sus funciones, contenidos, jerarquía normativa, carácter vinculante, y aspectos procedimentales.

3.- LA AGENDA PRIMARIA DE DIRECTRICES Y SUS CONTENIDOS SUSTANTIVOS

En el citado *Documento Interno* se planteó una primera agenda de directrices territoriales acordes con la idea de un *plan de consistencia* planteada en la anterior asesoría en el área¹. Tal agenda comprendió las siguientes directrices:

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

2º.- El mantenimiento del carácter de aldea de montaña del Casco Central.

¹ MSMA-COPADE-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. 13 y ss.

3°.- La declaración como Área de Ensanche y Reestructura Urbanística a parte del suelo ocupado por el actual Regimiento del Ejército Argentino y áreas contiguas.

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

5°.- El manejo del Cerro Comandante Díaz y las áreas contiguas de Puente Blanco y Paraje Trabunco 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.

6°.- La gestión del Cerro Chapelco como una gran pieza singular.

En esta etapa se plantearon distintas consideraciones interpretativas y alcances sobre los contenidos de tales directrices. Particularmente, pueden señalarse algunas cuestiones particulares.

En primer lugar, respecto a la *potenciación de la condición turística del Municipio*, esta gran orientación cualitativa 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.

En segundo lugar, *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 (algo más amplio del actualmente delimitado) como área cautelada con edificaciones no sólo en baja altura sino de calidad urbanística, hoy restringida en el 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 nuevas observaciones ampliatorias o cuestionadores de lo señalado en el *Documento Interno de Trabajo*.

4.- CUESTIONES A INCORPORAR EN LA AGENDA

Pueden señalarse las siguientes cuestiones que refieren a piezas existentes o de nueva conformación:

1° Problemas concretos de ordenación en distintos faldeos.

2° La ordenación de las nuevas urbanizaciones de los Clubes de Campos en el suelo rústico, con necesarios ajustes normativos.

3° La cuestión industrial, con sus demandas locacionales e infraestructurales.

4° La problemática vial, con múltiples dimensiones, tanto infraestructurales, urbanísticas y económicas.

5° Prescripciones específicas desde el punto vista ambiental que orienten un desarrollo sustentable del territorio.

5.- LA GESTIÓN POR PRODUCTOS URBANÍSTICOS

La gestión por *productos urbanísticos* como modalidad especial de implementación del ordenamiento territorial generó distintos posicionamientos y sugerencias a nivel local. En tal sentido en la próxima etapa se estudiará su eventual homologación con algunos de los procedimientos en curso aplicados en la gestión del Impacto Ambiental, como también algunos indicadores específicos para las instancias de calificación. Asimismo se explorarán mecanismos simples para la gran mayoría de los proyectos, y mecanismos más complejos y democráticos para los proyectos de mayor magnitud.

6.- ALGUNOS CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LA NUEVA NORMA DE ORDENAMIENTO DEL CASCO CENTRAL

En el *Documento C1* adjunto se explicitan algunos criterios morfológicos como la regulación más estricta del tipo de techos, de los tanques de agua, de las medianeras, la flexibilización de los distintos aprovechamientos urbanísticos, etc.

Dentro de estos componentes pueden señalarse otros como:

- los estacionamientos
- los factores de ocupación por niveles y totales
- las compensaciones urbanísticas en grandes predios que permitan nuevos aprovechamientos más intensos si el propietario conviene cautelar alguna construcción valiosa en su predio, etc.

7.- CONSIDERACIONES FINALES

Se ha culminado la Etapa 1, cumpliéndose los objetivos acordados. La próxima etapa, de implementación general, exige precisiones técnicas importantes, profundizándose en las directrices y en la formulación del proyecto de nueva normativa del casco central, con distintas articulaciones a nivel local.

ANEXO 1

II.- CRONOGRAMA E INFORMES

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

Detalle de cada etapa:

Etapa 1 - Formulación primaria:

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

Etapa 2 - Implementación general:

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

Etapa 3 - De ajuste final:

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

ANEXO 2

**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**

**Thomas Sprechmann y Diego Capandeguy
Arquitectos**

Documento Interno de Trabajo C1

Agosto 1996

INTRODUCCIÓN

El presente texto constituye un documento interno de trabajo dentro del proceso de formulación de las grandes directrices urbanísticas que esta llevando a cabo la Municipalidad de San Martín de los Andes con la colaboración de otros operadores locales.

La actual situación de Emergencia Urbanística en la que se encuentra la localidad hace recomendable acordar a corto plazo tales orientaciones territoriales, privilegiando las problemáticas y áreas más estratégicas. Ello deberá reflejar claramente la intencionalidad político - social de la comunidad, apoyándose en los múltiples estudios técnicos que se han realizado sobre el área.

Por la misma función de este documento, su texto es sintético, con un inventario de cuestiones precisas cuyos contenidos serán objetos de los ajustes y precisiones que se consideren convenientes a nivel local.

Consta de 4 partes que refieren a:

- I.- Las directrices como instrumentos de ordenamiento territorial*
- II.- Los contenidos particulares de las directrices de ordenamiento territorial*
- III.- La gestión por productos urbanísticos*
- IV.- Algunos criterios urbanísticos para la nueva norma de ordenamiento territorial del casco central*

I

LAS DIRECTRICES COMO INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El objeto del presente texto es la definición y regulación del instrumento de ordenamiento territorial de las directrices, estableciendo sus funciones, contenidos, jerarquía normativa, carácter vinculante, y aspectos procedimentales.

1.- FUNCIONES

Las directrices de ordenamiento territorial tendrán las siguientes funciones:

- 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 de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos.
- c.- Formular las pautas para la compatibilización y coordinación de las distintas políticas sectoriales.
- d.- Proponer acciones territoriales conjuntas con otros Municipios o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias.

2.- CONTENIDOS

Los contenidos de las directrices de ordenamiento territorial serán los siguientes:

- 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.- Los criterios de modificación de las directrices de ordenamiento territorial.

Causales, tiempos de revisión periódica, cambios en las políticas territoriales, etc.

e.- 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.

f.- Los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante. Cuando su ejecución se programe a corto y mediano plazo, las directrices podrán contener definiciones primarias de localización y los criterios preliminares para su diseño.

Por ejemplo, la relocalización de la Terminal de Ómnibus como programación de mediano plazo.

g.- Las condiciones infraestructurales y ambientales de las acciones de urbanización que se ponderan más convenientes para el desarrollo sustentable.

Especificaciones por tipo de propuesta (countries, ...) y/o localizaciones en faldeos por encima de tal cota, estableciéndose las condiciones para la apertura de suelo.

h.- 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.

3.- JERARQUÍA NORMATIVA

a.- Las directrices urbanísticas son figuras de planeamiento de jerarquía superior, que conforman en su conjunto un Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial.

b.- Los Planes Estratégicos de Ordenamiento Territorial constituyen una modalidad de Plan Regulador.

4.- CARÁCTER VINCULANTE

a.- Las directrices de ordenamiento territorial tendrán carácter vinculante, pudiéndose manifestar en cualquiera de las modalidades siguientes:

1.- Directamente, por constituir normas de aplicación directa, cuyo cumplimiento será exigible sin la intermediación de otras figuras de ordenamiento territorial.

Con fuerza de directriz pueden incluirse pautas con distinto grado de detalle.

2.- Indirectamente, a través de otras figuras de ordenamiento que desarrollen el contenido de las directrices.

Normas subsidiarias (normativas específicas de zonificación y alturas), estudios de detalle, Planes Especiales de Calificación, Programas Estratégicos de Actuaciones, etc.

Ejemplo: "En el área del Regimiento no se admitirá ninguna forma de fraccionamiento salvo ... "

La vinculación entre las directrices y las figuras de ordenamiento operará de las siguientes maneras:

i.- Por exclusión de cualquier otro criterio, jugando como una determinación jerárquica.

ii.- Por elección entre distintas alternativas contenidas dentro de las directrices de ordenamiento.

iii.- Por orientación flexible.

b.- Las determinaciones de las directrices de ordenamiento territorial tendrán distintos tiempos de implementación que se precisarán en cada caso. Las normas subsidiarias de ordenamiento deberán adaptarse a ellas dentro de los plazos y modalidades procedimentales que a tal efecto determinen las propias directrices.

Esta precisión temporal es clave para evitar una parálisis normativa, como ocurriría si caducarán los paquetes normativos, caso de la Ordenanza Transitoria 83/84, sin sustituciones adecuadamente implementadas.

c.- Constituyen figuras subsidiarias de ordenamiento territorial los Programas Estratégicos de Actuación y los Planes Especiales de Calificación.

d.- Los Programas Estratégicos de Actuación contendrán:

- i.- La estructuración general del ámbito territorial de su delimitación.
- ii.- El señalamiento de los usos y aprovechamientos ciertos y la indicación de los ámbitos y componentes de incertidumbre.
- iii.- Las prescripciones infraestructurales, y eventuales trazados primarios, de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, evacuación de aguas pluviales, energía eléctrica, gas, comunicaciones, y demás servicios que se prevean.
- iv.- Pautas de etapabilidad, incluida la división del territorio para su desarrollo en fases.

e.- Los Planes Especiales de Calificación tendrán por objeto establecer y llevar a cabo acciones aisladas y/o de reforma interior en áreas focalizadas, comprendiendo:

- i.- Operaciones de micro-estructura territorial dentro de su delimitación
- ii.- Creación y/o mejora de infraestructuras básicas, equipamientos y servicios.
- iii.- Calificación del espacio público y del espacio privado.

6.- ASPECTOS PROCEDIMENTALES

La formulación y aprobación de las directrices de ordenamiento territorial se ajustarán al siguiente procedimiento:

- a.- La iniciativa de formulación de las directrices de ordenamiento territorial recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Consejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes.
- b.- Corresponderá al Ejecutivo Comunal la decisión sobre la oportunidad de elaboración de las directrices de ordenamiento territorial. El Ejecutivo Comunal deberá fundamentar tal decisión, señalando las causas que justifican tal elaboración, las finalidades pretendidas y los plazos en los que se elaborará el Documento Previo al que se hará referencia en el artículo siguiente.
- c.- El Documento Previo será elaborado por el Ejecutivo Comunal, siendo sometido al informe fundado de las distintas secretarías y oficinas técnicas. Asimismo se convocarán e

implementarán instancias consultivas con el Consejo Deliberante, con otros operadores públicos y privados y con otros actores sociales, que expliciten sus evaluaciones y sugerencias.

La Municipalidad implementará y acordará en cada caso los procedimientos de consulta que considere más adecuados.

d.- El Documento Previo en su última versión, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, será elevado al Consejo Deliberante para su aprobación.

Se sugiere estudiar la posibilidad de alguna instancia ágil y efectiva de audiencia pública, a partir de la correspondiente aprobación inicial del Consejo Deliberante.

e.- La aprobación y/o modificación legislativa del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial, en concordancia con el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal -y con el punto 3 de este documento, requerirá dos tercios de votos del total de miembros del Consejo Deliberante.

II

SOBRE LOS CONTENIDOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los contenidos de las directrices de ordenamiento territorial del Municipio de San Martín de los Andes serán 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, será concebido y operado a nivel público local como un recurso turístico global, incluido las localizaciones residenciales de la población permanente y las áreas productivas.

Esta directriz deberá profundizarse en sus límites instrumentales, especialmente en relación a los problemas sectoriales (de ingeniería ambiental, de localización industrial y forestal).

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.- Dicho sector esta delimitado por ...

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.

El sector Centro Cívico y calle San Martín comprende el ámbito territorial delimitado por...

b.- la potenciación del resto del casco central, que operará de la siguiente manera:

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

Asesoría urbanística - San Martín de los Andes
Documento Interno C1
Agosto de 1996

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 el ámbito territorial delimitado por ...

b.- La altura máxima de edificación se ubicará entre los 6 y 8.50 metros (a ajustar...)

c.- En los padrones mayores a m^2 y con determinadas proporciones (a ajustar), por su vocación urbanística, se admitirán alturas de edificación hasta de 11.50 m... (ajustar) para emprendimientos hoteleros calificados gestionados como productos urbanísticos, exigiéndose otros indicadores urbanísticos que se precisarán en la correspondiente norma subsidiaria.

Se ajustará el tamaño mínimo de los padrones a computar, que será del orden de los 1.250 o 1.500 m^2 , con determinadas relaciones proporcionales entre sus lados.

d.- No se consideran compatibles los siguientes usos, 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 enunciados en la sección III.

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

a.- Esta área estará delimitada por ..., definiéndose subzonas en la correspondiente norma complementaria.

b.- La altura máxima de edificación será de 8.50 admitiéndose hasta 14 metros cuando se gestione como producto urbanístico, tal como se precisa en la sección III.

c.- Se consideran incompatibles los siguientes usos, escalas de emprendimientos...

El área se caracteriza por sus morfologías abiertas, no admitiéndose rupturas ni incompatibilidades morfológicas no calificadas.

Entre las mismas pueden mencionarse las cabañas entendidas como conjuntos de edificios dispersos localizadas en predios urbanos (precisar, ...).

Discriminación por subzonas y calles, de acuerdo a normativa.

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

Solicitudes de edificación en obra nueva y en reforma o rehabilitación.

i.- Cuando el interesado así lo gestione por estar incluido en las modalidades o causales de producto urbanístico de acuerdo a los artículos correspondientes del presente texto.

Por ejemplo, por solicitar una flexibilización de la altura de edificación contra un aumento de sus retiros voluntarios.

ii.- 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.

Por ejemplo en una solicitud en el Centro Cívico, cuando por la naturaleza del emprendimiento se presupone una baja en la calidad media de las terminaciones y materiales.

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....

Asesoría urbanística - San Martín de los Andes
Documento Interno C1
Agosto de 1996

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, apoyado en los correspondientes estudios técnicos que desarrollarán las oficinas competentes.

Delimitación precisa del área.

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.- Tal área esta delimitada por... :

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 dicho corredor vial y atenuar las posibles afectaciones sobre el área cautelada.



Se podría agregar alguna pauta sobre las normativas de bajo FOS.

4.5.- Regulación de usos admitidos y compatibles.

A profundizar.

4.5.- Toda solicitud de edificación pública o privada se tramitará según la gestión especial de producto urbanístico.

Se podría agregar obras visibles de infraestructura (viales y tendidos aéreos), sin perjuicio de los correspondientes Estudios de Impacto Ambiental.

Idem. referencia a plazos de terminación de obras.

4.6.- Toda obra de construcción que no cumpla con las pautas anteriores deberá ser demolida por el propietario del terreno antes de 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.

Articulación con las legislaciones locales. Discutir implementación del catastro de base y los mecanismos de policía. Idem. subdivisiones informales.

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...

Lotes 58 y 59 de dominio municipal, Puente Blanco lote 69...

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.- Se delimitará por ...

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.- Tal área esta delimitada por ...

6.2.- Toda solicitud de fraccionamiento o de edificación en el Cerro Chapelco se tramitarán 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 si ello fuese requerido.

III

LA GESTIÓN POR PRODUCTOS URBANÍSTICOS

a.- La gestión por productos urbanísticos es una modalidad especial de implementación del ordenamiento territorial que tiene por objetivo dar el marco de desarrollo arquitectónico y urbanístico a las expansiones de las actividades económicas calificadas.

b.- Opera privilegiando los rasgos cualitativos de los emprendimientos o productos que se implantan en el territorio.

c.- Esta modalidad de gestión será establecida en las directrices de ordenamiento territorial o en otras normas subsidiarias, operando de las siguientes maneras no excluyentes:

i. por tratarse de áreas de valor estratégico por sus especificidades a lograr o a mantener.

ii. por la naturaleza de los emprendimientos, sea por su complejidad, su función, o sus eventuales afectaciones urbanísticas.

d.- Sus mecanismos de implementación y control están más próximos a los de la homologación de los productos industriales que a los prácticas urbanísticas convencionales.

e.- Los criterios de homologación se definirán en las correspondientes directrices o normas subsidiarias, que atenderán los siguientes aspectos:

i.- las especificidades del ámbito territorial en que se localizará el emprendimiento.

ii.- la tipificación del emprendimiento según el tamaño, calidad y presencia de los servicios que se prestarán. A los efectos de esta tipificación se podrán utilizar categorizaciones sectoriales consistentes, sean nacionales o internacionales.

Pueden mencionarse como ejemplo las categorizaciones en el sector de los servicios de alojamiento turístico.

iii.- las características cualitativas del edificio y la magnitud y calidad del tratamiento de los espacios exteriores.

e.- En toda solicitud de fraccionamiento y/o edificación que deba gestionarse como producto urbanístico, se procederá a un trámite especial por las oficinas competentes, conformándose una Comisión Técnica Asesora para su homologación final, con las distintas características que serán definidas a nivel local.

Tentativamente se propone el siguiente esbozo de constitución:

- i.- Será un grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública, integrado por un Arquitecto de la Municipalidad y 2 Arquitectos honorarios externos a la Municipalidad designados respectivamente por la Municipalidad y por la Regional del Colegio de Arquitectos de Neuquén.
- ii.- Los 2 integrantes honorarios de tal grupo no podrán ser reelegidos en periodos consecutivos.
- iii.- Se evaluará su posible mecánica de trabajo y asistencias externas según sea el número y naturaleza de las solicitudes.
- iv.- Podrían incorporarse mecanismos extraordinarios de audiencia pública, a aplicarse en casos muy especiales de gran impacto urbanístico.

f.- La citada Comisión Técnica Asesora, luego de los correspondientes pronunciamientos técnicos sectoriales y actuando de acuerdo al contenido de las directrices de ordenamiento territorial y demás figuras y normas subsidiarias, tipificará las solicitudes de emprendimientos según 4 calificaciones: malo, regular, bueno y muy bueno.

Las variables a evaluar serán las siguientes:

- 1.- Tratamiento de los espacios exteriores
- 2.- Tratamiento de todas las fachadas y techos
- 3.- Condiciones de habitabilidad
- 4.- Calidad de la construcción y terminaciones.
- 5.- Cobertura de instalaciones y equipamientos.

La definición de las calificaciones de tales variables se profundizarán de acuerdo a los criterios locales.

Ningún producto urbanístico podrá ser homologado si alguna de estas variables es evaluada como mala y si más de 2 de estas son regulares, o si no se cumplen con mayores requerimientos de calidad exigidos en las directrices específicas (a ajustar).

También se ajustarán los criterios totales de ponderación.

g.- A nivel procedimental, las oficinas municipales competentes, a instancias propias o de la Comisión, podrán exigir al interesado

- i.- la solicitud de recaudos gráficos y escritos complementarios a los presentados en trámites normales.
- ii.- la presentación de estudios sectoriales de factibilidad
- iii.- la consulta por parte del Municipio a entidades sectoriales sobre la aplicación de criterios específicos de homologación.

Por ejemplo, ENSATUR, en programas hoteleros.

- iiii.- la solicitud de una caución a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplirse con las directrices y con las calidades acordadas de los emprendimientos o de no culminarse las obras superados ciertos plazos.

IV

SOBRE ALGUNOS CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LA NUEVA NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CASCO CENTRAL

1.- GENERALIDADES

En la presente sección se desarrollarán algunas cuestiones complementarias sobre el contenido de la directriz de ordenamiento territorial del casco central.

En el texto principal de la directriz - y por tanto con jerarquía normativa superior, se marcaron un conjunto de orientaciones, entre las que pueden mencionarse:

- 1.- La delimitación del área
- 2.- La clasificación del suelo como Paisaje Protegido.
- 3.- El mantenimiento del carácter de aldea de montaña del casco central.
- 4.- El establecimiento de zonas y subzonas con especificidades y estrategias diferenciales de ordenamiento, como:
 - a.- el sector Centro Cívico y de la calle San Martín a ser gestionado como área emblemática con edificaciones en baja altura y gran calidad urbanística.
 - b.- el resto del casco central, el cuál será potenciado, operándose de la siguiente manera:
 - i. por un nuevo macro-ordenamiento, jerarquizándose algunos elementos urbanos y ajustando las subzonas de planeamiento reconocidas en la Ordenanza de Zonificación 83/84 y en los estudios técnicos existentes.
 - 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.

5.- Las magnitudes de aprovechamiento fundamentales como el rango de alturas máximas de edificación.

Todos estas orientaciones directrices se integrarán en el texto definitivo de la nueva norma de ordenamiento territorial del casco central junto a las normas subsidiarias que desarrollan sus contenidos. En tal sentido se sugieren los siguientes criterios particulares para la revisión y perfeccionamiento del planeamiento en el área

2.- SOBRE LOS CRITERIOS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Es constatable un bloqueo del planeamiento, con prácticas transgresoras al contenido primario de la presente directriz, con incertidumbres que generan un escenario de alta inestabilidad para inversiones calificadas.

El mantenimiento y fortalecimiento del carácter de aldea de montaña debe apoyarse su estructura morfológica abierta, con operaciones de completación y sustitución sin grandes restricciones - a diferencia de los Centros Históricos de otras ciudades turísticas. Para ello es fundamental 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 morfológica, la normativa de edificación debe permitir que los indicadores urbanísticos de aprovechamiento jueguen combinadamente abriendo oportunidades y grados de libertad de proyecto, acorde con la calidad urbanística. En este contexto, la altura de edificación debe verse en relación a los otros indicadores urbanísticos como la resolución de los techos, el tratamiento de las medianeras, los retiros prediales, y los retranqueos de la edificación.

Al respecto, en la revisión de la presente norma se recomienda profundizar en los siguientes criterios:

a.- La regulación más estricta de la resolución de elementos calificadoros como:

i.- el techo a 45°, que cumple un rol de ablandamiento de los volúmenes, generadora de buhardillas que deben jugar como tales y no como plantas-tipo.

ii.- la inclusión de los tanques dentro de las cubiertas inclinadas.

b.- La flexibilización de la altura máxima de edificación dentro de los rangos establecidos por la directriz, si se logran mayores calidades morfológicas y de los espacios exteriores, lo cual podría estimularse estableciendo:

i.- la restricción de las medianeras vistas a alturas de edificación bajas, para minimizar sus impactos urbanísticos; si el edificio es más alto podría exigirse la minimización de las superficies planas continuas, por ejemplo por resolución del edificio en varios cuerpos; o en rangos superiores la prohibición de medianeras vistas y la conformación de edificios exentos en el predio, lo cual se asocia con los indicadores siguientes.

ii.- la exigencia de retiros uni y bilaterales a partir de cierto tamaño de predios y de emprendimientos.

iii.- premiar con un aumento de la altura el retranqueo en los distintos planos de fachada (frontal, posterior)

ANEXO 3

ANEXO 3 - ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL PRIMER VIAJE

Sábado 14/9	Salida de Montevideo a Bs. As. del Arq. Sprechmann y del Arq. Capandeguy
Domingo 15/9	Viaje Buenos Aires-Neuquén, Neuquén-San Martín Reunión con la Lic. Silvina Belaustegui, Secretaria Municipal de Turismo, Gestión Ambiental y Planificación.
Lunes 16/9	Reuniones de trabajo en la Municipalidad con el Equipo Técnico Municipal de la Unidad de Gestión recientemente conformada. Reunión con el Colegio de Arquitectos
Martes 17/9	Reuniones varias con los técnicos municipales. Reunión con el Consejo Deliberante de San Martín de los Andes, con presencia de legisladores comunales de todos los bloques políticos. Reuniones en la Municipalidad con la Cámara Inmobiliaria y con el Grupo POA.
Miércoles 18/9	Actividad de capacitación sobre los Paradigmas Arquitectónicos-Urbanísticos contemporáneos, dirigido a los técnicos municipales de la esfera del ordenamiento territorial. Reunión de trabajo con los operadores hoteleros y turísticos, con asistencia de la Intendente Sra. Luz Sapag.
Jueves 19/9	Entrevista con la Intendente Sra. Luz Sapag. Reuniones de trabajo con técnicos locales.
Viernes 20/9	Reuniones de trabajo con técnicos locales de la Municipalidad. Trabajo de campo en el casco central de la localidad.
Sábado 21/9	Trabajo de campo en el casco central de la localidad. Recorridas focalizadas en la Microregión.
Domingo 22/9	Trabajo de campo en el casco central de la localidad. Descanso
Lunes 23/9	Reuniones con la Lic. Belaustegui y con técnicos municipales. Reunión con el Colegio de Arquitectos (Regional San Martín). Regreso del Arq. Sprechmann a Neuquén - Bs.As. - Mvdeo.
Martes 24/9	Reunión con la Lic. Silvina Belaustegui. Reunión con miembros del Consejo Deliberante. Regreso del Arq. Capandeguy a Neuquén y Buenos Aires.
Miércoles 25/9	Regreso del Arq. Capandeguy a Mvdeo.