

0/F.331.9

524ae

1998

II

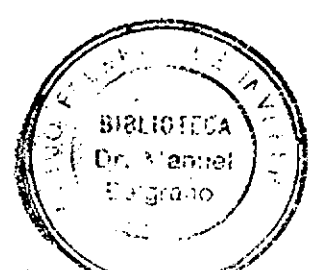
(ej.2)

4123

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

**ASESORÍA SOBRE
EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA VEGA PLANA Y ÁREAS CONTIGUAS**

**SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
REPÚBLICA ARGENTINA**



PROYECTO DE ORDENANZA

ANEXO 1 - CUADROS SINTÉTICOS

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

JULIO 1998

ANEXO 1

DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS DE LA VEGA Y ÁREAS CONTIGUAS DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

CUADROS SINTÉTICOS

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.

ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN

CUADRO SINTÉTICO I
VEGA PLANA

DIRECTRICES GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo no urbanizable. Art. 31 • Directrices urbanísticas. Art. 33 • Status Ambiente protegido. Art. 32 	
	VEGA PLANA CENTRAL	PUNTAS DE LA VEGA
DIRECTRICES	<ul style="list-style-type: none"> • Potenciar rol como área mix productiva - turística y recreativa. Art.40 	<ul style="list-style-type: none"> • Potenciar rol como área mix productiva - y de servicios. Art. 57
PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS	<ul style="list-style-type: none"> • Tutela hidrobiológica. Art. 34 • Macro-trazado vial oficial. Art. 35 • Tratamiento suelo no edificado. Art. 37 • Autorización de módulos autónomos de actuación Art.43 	
SUPERFICIES	<p style="text-align: center;">5 Ha. (R. 234 y Callejón Gingsins)</p> <p style="text-align: center;">3 Ha. (Callejón de Bello y Torres)</p> <p style="text-align: center;">8 Ha. (Predios no frentistas)</p> <p style="text-align: center;">Art. 44</p>	<p style="text-align: center;">3 Ha. (R. 234 y Callejón Gingsins)</p> <p style="text-align: center;">1.5 Ha. (Callejón de Bello y Torres)</p> <p style="text-align: center;">5 Ha. (Predios no frentistas)</p> <p style="text-align: center;">Art. 60</p>
FRENTE MINIMO DE LA PARCELA	<p style="text-align: center;">100 mts (sobre R. 234 y callejones)</p> <p style="text-align: center;">150 mts. (otros predios)</p>	<p style="text-align: center;">100 mts (sobre R. 234)</p> <p style="text-align: center;">80 mts. (sobre callejones)</p>
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	12.50 mts (altura de cumbreras)	12.50 mts (altura de cumbreras)
OCUPACION DEL SUELO EN PLANTA BAJA	<p style="text-align: center;">1.000 mt2 (construcciones principales)</p> <p style="text-align: center;">300 mt2 (construcciones auxiliares)</p> <p style="text-align: center;">Art. 45</p>	<p style="text-align: center;">1.000 mt2 (construcciones principales)</p> <p style="text-align: center;">300 mt2 (construcciones auxiliares)</p>
RETIRO FRONTAL	<p style="text-align: center;">35 mts (sobre R. 234)</p> <p style="text-align: center;">25 mts. (Sobre callejones)</p>	<p style="text-align: center;">35 mts (sobre R. 234)</p> <p style="text-align: center;">25 mts. (Sobre callejones)</p>
RETIRO LATERAL	15 mts.	15 mts.
RETIRO POSTERIOR	25 mts.	25 mts.
TRATAMIENTO DEL SUELO Y NORMAS ESPECIALES	Art. 42	Art. 42

CUADRO SINTÉTICO I (hoja 2)
VEGA PLANA

MODALIDADES ESPECIALES
MODULO AUTONOMO DE ACTUACION

	VEGA PLANA CENTRAL Art. 54/55	PUNTAS DE LA VEGA Art. 69
SUPERFICIES	15 Ha. (Sobre R. 234 y Callejón Gingsins)	8 Ha. (Sobre R. 234 y Callejón Gingsins)
FRENTE MINIMO DE LA PARCELA	240 mts	150 mts
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	12.50 mts (altura de cumbresas)	12.50 mts (altura de cumbresas)
OCUPACION DEL SUELO	2 Ha. (micropoligono de actuación)	1.5 Ha. (micropoligono de actuación)
SUPERFICIE EDIFICABLE POLÍGONO	3.000 mt2 (construcciones principales) 900 mt2 (construcciones auxiliares)	3.000 mt2 (construcciones principales) 900 mt2 (construcciones auxiliares)
RETIRO FRONTAL	35 mts (sobre R. 234 y callejones)	35 mts (sobre R. 234 y callejones)
RETIRO LATERAL	30 mts.	20 mts.
RETIRO POSTERIOR	30 mts.	20 mts.
NORMAS ESPECIALES	<ul style="list-style-type: none"> • Gestión por Producto Urbanístico • Afectaciones nulas fuera micropoligono (falta grave) • Regularización dominial Art. 70/84	<ul style="list-style-type: none"> • Gestión por Producto Urbanístico • Afectaciones nulas fuera micropoligono (falta grave) • Regularización dominial Art. 70/84

ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN

CUADRO SINTETICO II
BARRIOS DE LA VEGA PLANA
RUCAHUE

	BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL	RUCAHUE
DIRECTRICES GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> Potenciación vocación área residencial con coexistencia servicios compatibles Art. 85 	<ul style="list-style-type: none"> Consolidarlo como viejo asentamiento en una localización excepcional (alta visibilidad, singularidad topográfica y paisajística) Art. 245
SUPERFICIES MINIMA	450 mt2	2.000 mt2
FRENTE MINIMO DE LA PARCELA	15.00 mts	20 mts (
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	8.50 mts (altura de cumbreras)	8.50 mts (altura de cumbreras)
OCUPACION DEL SUELO	FOS 40 % FOS 60% galpones	FOS 15 % No más de 2 viviendas p/ predio
RETIRO FRONTAL	3 mts	7 mts
RETIRO LATERAL	unilateral de 3 mts. sí f > 12.50 bilateral de 3 mts. sí f > 12.50 Art. 92 Ocup. parcial Art. 94	3 mts.
RETIRO POSTERIOR	20% área predial Ocup. parcial Art. 95	20% área predial Ocup. parcial
NORMAS ESPECIALES	galpones Art. 96	galpones Art. 255
	BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL	RUCAHUE

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN**

**CUADRO SINTÉTICO III
FALDEO DE LA VEGA NORTE (FDVN 1)**

DIRECTRICES GENERALES DE FALDEOS	<ul style="list-style-type: none"> • Se diferencian tres <i>bandas</i>: PIE DE FALDEO, INTERMEDIA Y BOSQUE. Art. 102 • Se admiten cuatro modalidades de <i>asentamientos</i>: A PIE DE FALDEO, EN BANDA INTERMEDIA, EN BANDA BOSQUE Y BANDEJAS INTERMEDIAS. Art. 106 • URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA. Art. 121/48. • Obligatoriedad de infraestructuras y servicios. Art. 113 • Apertura de caminos principales y secundarios condicionados por normas. Art. 114/117. • Restricciones al dominio proximidades a cursos agua. Art. 118/119 • Se regula incorporacion de forestacion no nativa Art. 120. 			
NORMAS ESPECIFICAS PARA EL FALDEO NORTE	<ul style="list-style-type: none"> • Se urbaniza como suelo de montaña. Art. 160 • Se afirman usos residenciales, respetando vocación área boscosa. Art. 151 • Se reconoce su heterogeneidad ambiental y urbanistica. Art. 152 • Comprende el FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN1), AREA DE REGULARIZACION DOMINIAL (ARD), AREA DE URBANIZACION DIFERIDA LOMA REDONDA (SUD). Art. 153 • Regimen de tutela forestal con condicionamiento de los proyectos de construccion, forestación y trazados viales primarios de comunicación. Art. 154/155. • Fraccionamientos deben admitir senderos y miradores. 			
DIRECTRICES GENERALES FVN1	<ul style="list-style-type: none"> • Se clasifica como suelo urbanizable. Art. 159 • Se afirma uso residencial calificado. Art. 160 			
PAUTAS CUALITATIVAS FVN1.	<ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones nivel constructivo medio y alto. Art. 162 • Se admiten unicamente usos visualmente calificados. 			
	BANDA A PIE DE FALDEO	BANDA INTERMEDIA	BANDA BOSQUE	BANDEJAS
DIRECTRICES	<ul style="list-style-type: none"> • buena conectividad y accesibilidad Art. 107 	<ul style="list-style-type: none"> • buena accesibilidad desde circulaciones publicas • Troncal de acceso principal con trazado adecuado. Art. 108 	<ul style="list-style-type: none"> • buena accesibilidad desde circulaciones publicas • Troncal de acceso principal con trazado adecuado. Art. 109 	<ul style="list-style-type: none"> • buena accesibilidad desde circulaciones publicas • Troncal de acceso principal Art. 111 • 3 ha sup. minima

CUADRO SINTÉTICO III (Hoja 2)
FALDEO DE LA VEGA NORTE (FDVN 1)

	BANDA A PIE DE FALDEO	BANDA INTERMEDIA	BANDA BOSQUE	BANDEJAS
SUPERFICIES MINIMAS	800 mt2. (Pendientes menores a 12%) 1.200 mt2. (Pendientes entre 12% y 20%)	2.500 mt2. (superficie mínima)	5.000 mt2. (superficie mínima)	1.200 mt2. (Pendientes menores a 12%) 1.500 mt2. (Pendientes entre 12% y 20%)
FRENTE MINIMO DE LA PARCELA	15 mts (predios entre 800 y 1200 mt2) 25 mts (predios mayores a 1200 mt2) Puede reducirse 40% en predios ubicados sobre cul de sac	35 mts (puede reducir un 40% en predios ubicados sobre cul de sac))	50 mts (puede reducir un 40% en predios ubicados sobre cul de sac)	25 mts (predios mayores a 1200 mt2) Puede reducirse 40% en predios ubicados sobre cul de sac
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	8.50 mts (altura de cumbreras)	8.50 mts (altura de cumbreras)	8.50 mts (altura de cumbreras)	8.50 mts (altura de cumbreras)
OCUPACION DEL SUELO (FOS)	20% (Predios de 800 mts) (creo que esta bien)	15 %	800 mt2 (ocupacion total en planta baja)	20%
RETIRO FRONTAL	4.00 mts	9.00 mts	15.00 mts	4.00 mts.
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	4.00 mts.	7.00 mts.	10.00 mts.	4.00 mts.
TRATAMIENTO DE TECHOS.	• No se admiten terminacion es brillantes.	• No se admiten terminacion es brillantes.	• No se admiten terminacio nes brillantes.	• No se admiten terminaciones brillantes.

ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN

CUADRO SINTÉTICO IV

AREA DE REGULARIZACION DOMINIAL (ARD)

DIRECTRICES GENERALES DE FALDEOS	<ul style="list-style-type: none"> • Se diferencian tres <i>bandas</i>: PIE DE FALDEO, INTERMEDIA Y BOSQUE. Art. 102 • Se admiten cuatro modalidades de <i>asentamientos</i>: A PIE DE FALDEO, EN BANDA INTERMEDIA, EN BANDA BOSQUE Y BANDEJAS INTERMEDIAS. Art. 106 • URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA. Art. 121/48. • Obligatoriedad de infraestructuras y servicios. Art. 113 • Apertura de caminos principales y secundarios condicionados por normas. Art. 114/117. • Restricciones al dominio proximidades a cursos agua. Art. 118/119 • Se regula incorporacion de forestacion no nativa Art. 120.
NORMAS ESPECIFICAS PARA EL FALDEO NORTE	<ul style="list-style-type: none"> • Se urbaniza como suelo de montaña. Art. 160 • Se afirman usos residenciales, respetando vocación área boscosa. Art. 151 • Se reconoce su heterogeneidad ambiental y urbanística. Art. 152 • Comprende el FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN1), AREA DE REGULARIZACION DOMINIAL (ARD), AREA DE URBANIZACION DIFERIDA LOMA REDONDA (SUD). Art. 153 • Regimen de tutela forestal con condicionamiento de los proyectos de construccion, forestación y trazados viales primarios de comunicación. Art. 154/155. • Fraccionamientos deben admitir senderos y miradores.
DIRECTRICES GENERALES AREA DE REGULARIZACION DOMINIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Se clasifica como suelo urbanizable. Art. 173 • Su estatuto como área de regularización es transitorio, hasta que se culmine su saneamiento dominial. Art. 174 • Se potencia como suelo urbano calificado.
PAUTAS CUALITATIVAS ARD	<ul style="list-style-type: none"> • Se privilegia su regularización dominial. Art. 176 • Se admiten niveles de construcción medio y alto. • Se admiten únicamente usos visualmente calificados.
ALTERNATIVAS DE ACTUACION	<p>SE ADMITEN TRES ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN A SER ELEGIDAS POR LOS INTERESADOS: Art. 177</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modalidad análoga al Faldeo de la Vega Norte 1. (FVN1). • Fraccionamientos con superficies mínimas de 1 hectárea. • Urbanizaciones cerradas de Montaña.

CUADRO SINTÉTICO IV (Hoja 2)
AREA DE REGULARIZACION DOMINIAL (ARD)

	MODALIDAD FALDEO DE LA VEGA NORTE 1. Ver Cuadro III.	MODALIDAD FRACCIONA MIENTO SUELO RUSTICO	URBANIZACION CERRADA DE MONTAÑA. Ver Art. 121 a 148.
SUPERFICIES		10.000 mt2	
FRENTE DE LA PARCELA		80 mts	
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION		8.50 (Cumbreras)	
OCUPACION DEL SUELO		2 viviendas y 2 construcciones rurales (hasta 800 m2)	
RETIRO PERIMETRAL		15 mts.	

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA REGULARIZACION DOMINIAL

REGIMEN DE REGULARIZACIÓN.	<ul style="list-style-type: none"> Habilitación de un periodo de 1 año para la regularización. Art. 185 <p>Regularización exonera multas por transgresiones. Art. 1986</p>
RESTRICCIONES DE DOMINIO	<ul style="list-style-type: none"> Municipalidad establecerá trazado vial vecinal entre callejón de Torres y camino a Lolog. Art. 188
PROCEDIMIENTO REGULARIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Ver Art. 190 - 191
SANCIONES POSTERIORES A LA REGULARIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Multas Art. 193 Inhabilitación Inhibición de prestación de servicios.

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN**

**CUADRO SINTÉTICO V
RESUMEN SINTETICO NORMAS
FALDEO DE LOMA REDONDA**

DIRECTRICES GENERALES AREA LOMA REDONDA	<ul style="list-style-type: none"> • Se clasifica como <i>suelo de urbanización diferida</i>. Art. 197 • Se potencia vocación de bosque de montaña, con importantes mesetas. Art. 195
PAUTAS CUALITATIVAS AREA LOMA REDONDA	<ul style="list-style-type: none"> • Se admiten solamente predios de gran tamaño. Art. 199. • Se alientan englobamientos. • No se admiten Módulos compactos de urbanización y Clubes de Campo.
	APROVECHAMIENTOS
SUPERFICIES DE LAS PARCELAS	100.000 mt2 (10 ha)
FRENTE MINIMO DE LA PARCELA	200 mts
PROFUNDIDAD MÍNIMA PARCELA	400 mts
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	8.50 mts (Altura máxima de cumbres)
OCUPACION DEL SUELO	2 viviendas y 2 construcciones rurales. 1.200 mt2 (en planta baja)
RETIRO PERIMETRAL	15 mts

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN**

**CUADRO SINTÉTICO VI
FALDEO DE LA VEGA SUR (FVS)**

DIRECTRICES GENERALES DE FALDEOS	<ul style="list-style-type: none"> • Se diferencian tres <i>bandas</i>: PIE DE FALDEO, INTERMEDIA Y BOSQUE. Art. 102 • Se admiten cuatro modalidades de <i>asentamientos</i>: A PIE DE FALDEO, EN BANDA INTERMEDIA, EN BANDA BOSQUE Y BANDEJAS INTERMEDIAS. Art. 106 • URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA. Art. 121/48. • Obligatoriedad de infraestructuras y servicios. Art. 113 • Apertura de caminos principales y secundarios condicionados por normas. Art. 114/117. • Restricciones al dominio proximidades a cursos agua. Art. 118/119 • Se regula incorporacion de forestacion no nativa Art. 120.
DIRECTRICES GENERALES FALDEO SUR	<ul style="list-style-type: none"> • Se urbaniza como suelo de montaña. Art. 209 • Se afirman usos residenciales urbana, de segunda residencia y de servicios. Art. 214 • Interés municipal en macrotrazado vial oficial cota 1000. Art. 217 • Edificaciones en cornisas de alta visibilidad, a solicitud de la Administración, pueden ser gestionadas como Producto urbanístico. Art. 218 • Se clasifica como suelo urbanizable, salvo la parte atravesada por la banda de la meseta superior. Art. 213 <p>Se mantiene su actual rol preferencial de área residencial.</p>
PAUTAS CUALITATIVAS	<ul style="list-style-type: none"> • Se permitirá la localización predominante de usos residenciales calificados. • construcciones nivel constructivo medio y alto • No se admiten usos visualmente degradatorios. Art. 243
OTRAS PAUTAS	<ul style="list-style-type: none"> • Se admitirán Urbanizaciones cerradas de montaña. Art. 219
FRACCIONAMIENTOS EXISTENTES	<ul style="list-style-type: none"> • Ver Arts. 220/226.
FRACCIONAMIENTOS NUEVOS	<ul style="list-style-type: none"> • Se aplica el resto del Cuadro.



CUADRO SINTÉTICO VI (Hoja 2)
FALDEO DE LA VEGA SUR (FVS)

	BANDA A PIE DE FALDEO	BANDA INTER MEDIA	BANDA MESETA SUPERIOR	BANDEJAS A DETERMINAR	BANDEJA INTERMEDIA SUR
DIRECTRICES	<ul style="list-style-type: none"> buena conectividad y accesibilidad Art. 107 	<ul style="list-style-type: none"> buena accesibilidad desde circulaciones publicas Troncal de acceso principal con trazado adecuado. Art. 108 	<ul style="list-style-type: none"> URBANIZACIÓN DIFERIDA Art. 110 Aprovechamientos variables según la accesibilidad de acuerdo a normas homologada. Art. 110 	<ul style="list-style-type: none"> buena accesibilidad desde circulaciones publicas Troncal de acceso principal con trazado adecuado. Art. 111 	<ul style="list-style-type: none"> URBANIZACIÓN DIFERIDA Art. 110 Ver pautas directrices para cuando se cambie la clasificación del suelo.
SUPERFICIES MINIMAS	800 mt2. (Pendientes menores a 12%) 1.200 mt2. (Pendientes entre 12% y 20%)	2.500 mt2. (superficie minima)	1 ha (10.000 mt2) si buena accesibilidad homologada 50 ha si no existe buena accesibilidad homologada, no aplicándose lo siguiente	1.200 mt2. (Pendientes menores a 12%) 1.500 mt2. (Pendientes entre 12% y 20%)	1 ha (10.000 mt2) Clubes de Campo (2.500 m2)
FRENTE MINIMO DE LA PARCELA	15 mts (predios entre 800 y 1200 mt2) 25 mts (predios mayores a 1200 mt2) Reducción 40% en predios sobre cul de sac	35 mts (puede reducir un 40% en predios ubicados sobre cul de sac)	80 mts (puede reducir un 40% en predios ubicados sobre cul de sac)	25 mts (predios mayores a 1200 mt2) Puede reducirse 40% en predios ubicados sobre cul de sac	80 mts (puede reducir un 40% en predios ubicados sobre cul de sac) 50 mts (Club de Campo)
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	8.50 mts (altura de cumbres)	8.50 mts (altura de cumbres)	8.50 mts (altura de cumbres)	8.50 mts (altura de cumbres)	8.50 mts (altura de cumbres)
OCUPACION DEL SUELO (FOS)	20% (Predios de 800 mts) (creo que esta bien)	15 %	2 viviendas y 2 construcciones rurales 1.000 mt2 (ocupación total en planta baja)	20%	2 viviendas y 2 construcciones rurales 1.000 mt2 (ocupación en PB 15% (Subparcela Club Campo)

CUADRO SINTÉTICO VI (Hoja 2)
FALDEO DE LA VEGA SUR (FVS)

	BANDA A PIE DE FALDEO	BANDA INTER MEDIA	BANDA MESETA SUPERIOR	BANDEJAS A DETERMINAR	BANDEJA INTERMEDIA SUR
RETIRO FRONTAL	4.00 mts	9.00 mts	15.00 mts	4.00 mts.	15.00 mts
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	4.00 mts.	7.00 mts.	10.00 mts.	4.00 mts.	10.00 mts.
TRATAMIENTO DE TECHOS.	• No se admite n termina ciones brillant es.	• No se admiten terminacio nes brillantes.	• No se admiten terminacione s brillantes.	• No se admiten terminacion es brillantes.	• No se admiten terminaciones brillantes

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUÉN.**

**CUADRO SINTETICO VII
CORREDOR RUTA N. 234**

DIRECTRICES GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Se gestionara como banda de conectividad de alta calidad. Art. 235 • Se declara como <i>Area de atención especial</i>. Art. 239 • Algunos proyectos deberán tramitarse como Producto Urbanístico. Art. 244 • Se afirma parte de la ruta como Avenida "Maipu", principal acceso calificado a San Martín de los Andes. Art. 240/41 • Se encomienda la realización de eventuales obras de <i>rondpoints</i>, contracalzadas y ciclovías. Art. 242 • Se subdivide según 4 subzonas. Art. 243
PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS Art. 289	<ul style="list-style-type: none"> • Solo se admitirán cartelerías públicas de ordenamiento vial e información turística. • Las cartelerías privadas se regularan como parte de la arquitectura (no mayores a 5 m2) • No se admitirán cortinas forestales al norte de la Ruta sobre la Vega Plana. • Se cautelan tres tramos como espacios panorámicos. (ver Art.) • Se admiten localizaciones especiales por tramos. Ver texto principal.

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUÉN.**

**CUADRO SINTÉTICO VIII
ENSANCHE DEL REGIMIENTO Y
AREAS DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA (ACI)**

	ENSANCHE DEL REGIMIENTO	(ACI) AREAS DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA
DIRECTRICES GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Se concibe como una zona de gran importancia como ensanche y reestructura de la ciudad. • Se reconoce su vocación para la localización de programas mixtos de escalas medias y grandes. • Se declara de interés municipal su desafectacion total o parcial como área para uso militar. • Se clasifica como suelo de urbanización diferida • Se permite el desarrollo de usos militares compatibles con su vecindad con la ciudad. <p>Arts. 258/63</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se declara de interés municipal acordar con la Provincia del Neuquén estrategias coordinadas de manejo urbanístico y ambiental. • Se declara de interés publico una gestión de cautela dada la inestabilidad urbanística del área. • La apertura del suelo debe ser paralela a la provisión de infraestructuras y una política de manejo global del territorio. <p>Art. 272/75</p>
PAUTAS PARA LA GESTIÓN DEL ÁREA	<ul style="list-style-type: none"> • Desafectación por etapas • Definición de piezas de regulación especial • Aprovechamientos intensos • Luego de definido un macrotrazado vial y algunas pautas de manejo, podrían admitirse servicios de cierta escala. 	

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUÉN.**

**CUADRO SINTÉTICO IX
AREA DE EXPANSION PERIFERICA (AEP)
LOMA ATRAVESADA Y AREAS CONTIGUAS**

	AREA DE EXPANSION PERIFERICA (AEP)	LOMA ATRAVESADA Y AREAS CONTIGUAS.
DIRECTRICES GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Se clasifica como suelo urbanizable. • Se define como un ámbito complejo de expansión, admitiéndose mayores libertades para actividades y localizaciones. • Se la concibe como una área mixta. <p>Art. 263/67</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se clasifica como suelo de urbanización diferida. • Conservar su alto valor paisajístico de alta visibilidad <p>Arts. 268/71</p>
PAUTAS CUALITATIVAS	<ul style="list-style-type: none"> • Se reconoce su heterogeneidad urbanística. • Se deberá privilegiar una estructura vial jerarquizada, que asegure buena conectividad. • Se alienta un plan de forestación suburbana. • Se plantean aprovechamientos urbanísticos de densidad media. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se aplican pautas cautelares en concordancia con la Ordenanza 83/84 • Se admiten Clubes de Campo con una dimensión máxima de 30 hectáreas.

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN**

**CUADRO SINTETICO X
URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA**

DISPOSICIONES GENERALES

DEFINICIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Se define como modalidad de asentamiento residencial privado cerrado y de bajo impacto. Art. 121 • Comprende áreas individuales y áreas comunes. Art. 122/122 • Las unidades funcionales serán en su mayoría para usos residenciales. • Se admiten servicios expresamente reglamentados. • Las áreas comunes comprenden caminerías, espacios abiertos, los equipamientos de usos común, construcciones de servicio.
LOCALIZACION Y ACCESIBILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Sólo se puede ubicar en suelo urbanizable o urbano expresamente clasificado como tal, no en suelo rural. Art. 124 • Deberán minimizar su impacto ambiental. Art. 125 • Su acceso será por caminos públicos debidamente trazados. Art. 126 • La red vial interna deberá cumplir con normas exigidas para las circulaciones públicas. • Deberán cumplir con estacionamientos a razón de 2 por unidad funcional residencial.
NORMAS GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Las instalaciones de infraestructura como bien común. Art. 129. • Todas las áreas quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje. art. 130. • Deberán contar con servicios eléctricos, gas, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos. Art. 131 • Las divisiones entre predios serán resueltas con cercos transparentes o vivos. Art. 132
APROVECHAMIENTOS	
SUPERFICIE MINIMA DEL CLUB	5 ha
SUPERFICIE MÁXIMA DEL CLUB	15 ha
PORCENTAJE MINIMO AREA COMUN	40 %

CUADRO SINTETICO X (Hoja 2)
URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA

SUPERF. MINIMA UNIDADES FUNCIONALES	800 m2 O mínimos establecidos para cada zona de planeamiento.
FOS DEL CONJUNTO	6 %
FOS SUBPARCELA	Según zona de planeamiento y bandas
FRENTE MINIMO SUB PARCELA	Según zona de planeamiento y bandas
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	8.50 mts (altura de cumbreras)
RETIROS PERIMETRALES	Según zona de planeamiento y bandas
DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES	
SOLICITUD DE CONSTRUCCION	<ul style="list-style-type: none"> • Presentando documentación y estudios ambientales que correspondan.
PLAZOS	<ul style="list-style-type: none"> • 3 años para el comienzo de las obras a partir del visado. Art. 142 • 5 años para la ejecución del proyecto. Art. 143 • Podrán habilitarse por etapas unitarias. Art. 144
NORMAS GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • El mantenimiento de las infraestructuras y el equipamiento serán responsabilidad de los condóminos. Art. 146. • El reglamento de copropiedad podrá establecer normas específicas y deberá tener aval municipal. Art. 147. • Desafectación Club de Campo. Art. 148.

**ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN**

**CUADRO SINTETICO XI
CLUBES DE CAMPO**

DISPOSICIONES GENERALES

DEFINICIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Se define como urbanización en suelo rústico de bajo impacto. Art. 280 • Comprende áreas individuales y áreas comunes. Art. 278/79 • Las unidades funcionales serán en su mayoría para usos residenciales. • Se admiten servicios expresamente reglamentados. • Las áreas comunes comprenden caminerías, espacios abiertos, los equipamientos de usos común, construcciones de servicio. Art. 279.
LOCALIZACION Y ACCESIBILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberán ubicar en suelo rural, o suelo de urbanización diferida si así fuese establecido. Art. 280 • Deberán minimizar su impacto ambiental. Art. 281 • Su acceso será por caminos públicos. Art. 282 • La red vial interna deberá cumplir con normas exigidas para las circulaciones publicas. Art. 283 • Deberán cumplir con estacionamientos a razón de 2 por unidad funcional residencial. Art. 284.
NORMAS GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • Las instalaciones de infraestructura como bien común. Art. 285. • Todas las áreas quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje. art. 286. • Deberán contar con servicios eléctricos, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos. Art. 287 • Las divisiones entre predios serán resueltas con cercos transparentes o vivos. Art. 288
APROVECHAMIENTOS	
SUPERFICIE MINIMA DEL CLUB	10 ha
PORCENTAJE MINIMO AREA COMUN	40 %

CUADRO SINTETICO XI (Hoja 2)
CLUBES DE CAMPO

SUPERF. MINIMA UNIDADES FUNCIONALES	<p align="center">2.500 mt 2 5.000 mts 2 (ubicados en bosque protector) u otras pieas cauteladas) 2.500 mt 2 (ubicados en meseta)</p>
FOS DEL CONJUNTO	6 %
FOS SUBPARCELA	15 %
FRENTE MINIMO SUB PARCELA	<p align="center">50 mts (predios de 2500 mt2) 80 mts (predios de 5000 mt2)</p>
ALTURAS MAXIMA DE EDIFICACION	<p align="center">8.50 mts (altura de cumbreras)</p>
RETIROS PERIMETRALES	5 mts
DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES	
SOLICITUD DE CONSTRUCCION	<ul style="list-style-type: none"> • Presentando documentación y estudios ambientales que correspondan.
PLAZOS	<ul style="list-style-type: none"> • 3 años para el comienzo de las obras a partir del visado. Art. 298 • 5 años para la ejecución del proyecto. Art. 299 • Podrán habilitarse por etapas unitarias. Art. 300
NORMAS GENERALES	<ul style="list-style-type: none"> • El mantenimiento de las infraestructuras y el equipamiento serán responsabilidad de los condóminos. Art. 302. • El reglamento de copropiedad podrá establecer normas específicas y tendrá que tener aval municipal. Art. 303. • Desafectación Club de Campo. Art. 304.

ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.
PROVINCIA DEL NEUQUEN

CUADRO SINTETICO XII
USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS

TIPO USO	DETALLE USO	VEGA PLANA			FALDEO NORTE			FVS	RU
		VC	PV	Ba V	FV N1	ARD	LR		
RESIDEN	vivienda unifamiliar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	vivienda multifamiliar	C	C	C	C	C	C	C	C
RESI/SCIOS.	hotelería y hostería	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	complejo de cabañas	C	C	C	C	C	C	C	C
	campings	SI	SI				SI		
EQUIPAMIEN Sanidad		SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI
EQUIPAMIEN Cultura / culto		SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI
EQUIPAMIEN Educación	establecimientos de enseñanza	SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI
EQUIPAMIE DEPORTIVO	espacio deportivo abierto	C	C	SI	C	CI	C	C	C
EQUIPAMIE DEPORTIVO	gimnasio cerrado	SI	SI	SI	C				
ESPARCIM. CUBIERTO	bares			SI					
ESPARCIM. CUBIERTO	confiterías, restaurantes, casa de te	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
COMERCIO	minorista			SI	SI	SI		SI	SI
	minimercado			C				C	
SERVICIOS	administración pública	SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI
	pequeños talleres		C	C					
	pequeños talleres de reparación de automotores		C						
	estación servicio			C					
OTROS	artesanías regionales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
OTROS	aserraderos		C						
ACT. RURAL	chacras, granjas o quintas	SI	SI			SI	SI	C	
AC. RURAL	galpones	SI	SI						
	graneros		SI						
	invernáculos	C	C						
	corrales	SI	SI			SI	SI		
	pastoreo intensivo tecnificadot								
	criadero cerdos	C	C						
	hornos ladrillo								
TIPO USO	DETALLE USO	VC	PV	Ba V	FV N1	ARD	LR	FVS 2	RU

SI. Uso permitido

C. Uso condicionado según requisitos de localización, tamaño u otras afectaciones