



DECRETO N° 027.6 / 24

San Martín de los Andes, 14 FEB 2024

VISTOS:

El Expediente N°05000-667/2022, y la Resolución C.D.N°257/2022 de fecha 03 de noviembre de 2022 y la Ordenanza N° 13968/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, y;

CONSIDERANDO:

Que, en el expediente obra la documentación referente a la Audiencia Pública N°5/2022 de la presentación del Proyecto Urbanización de las 12,5 Ha. Ubicadas en Chacra 30 obtenidas de la Licitación Pública N°4/2021, "Licitación para venta o canje de cuatro lotes del dominio público municipal", para el uso posible de la tierra disponible en pos de generar soluciones habitacionales con condiciones de hábitat digno.

Que, en el artículo 1° de la Ordenanza n° 13.968/22 se autorizó el fraccionamiento del LOTE 12-F8 de la Chacra 30, identificado con Nomenclatura Catastral: 15-21-094-2420-0000 con una superficie de 125.185,02m2, y en su artículo 2° se establecieron los Indicadores Urbanísticos y demás reglamentaciones particulares para los lotes generados por el fraccionamiento autorizados.

Que, de acuerdo al Informe de Riesgo Geológico e Informe Hidrológico, elaborado por la Consultora Norpatagónica, y sus profesionales a cargo, Guerra Paola (Geóloga, Mat. PA-0809), Espinola Julián (Geólogo y Tec. SIG, Mat. BG-785), Romero Lucas (Ingeniero, Mat. ING-1661), y Pinto Ramirez Pablo, contratados por la municipalidad de San Martín de los Andes a partir de los términos de referencia para la elaboración del informe de impacto ambiental (EIA) Expte. 05000-667/22.

Que, se deberá establecer la reformulación del fraccionamiento del LOTE 12-F8, mediante el cual se generarán 200 soluciones habitacionales, pudiendo definirse a posteriori, un sector de mayor densificación cuando estén establecidas las obras de mitigación correspondientes factibilidades y demás requisitos.

Que, es menester a partir de las prefactibilidades de los servicios, el acceso y la apertura de las calles que conduzcan a tales abastecimientos de infraestructura, tanto agua, electricidad, y cloaca.

Que, conforme lo provee la Carta Orgánica Municipal en su Artículo 45°, Inc.22 es atribución del Concejo Deliberante la reglamentación del uso del suelo.

Que, según Resolución N° 351/2023 del Concejo Deliberante se establece el receso estival 2023-2024 de ese cuerpo a partir del día 21 de diciembre de 2023 y hasta el día 14 de febrero del 2024 inclusive.

Que, frente a ello el Intendente por el artículo 71, de la Carta Orgánica Municipal y dado que hay una razón de urgencia que consiste en el vencimiento del plazo para pre-adjudicar de acuerdo a la Ordenanza N°14.400/23 y un trámite ordinario para el dictado de una ordenanza haría perder esa oportunidad administrativa.

Que, debe dictarse el acto administrativo correspondiente.

POR ELLO:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA**



ARTÍCULO 1º: MODIFIQUENSE AD REFERENDUM del Concejo Deliberante de San Martín de los Andes, el artículo 2º de la Ordenanza 13.968/22 de fecha 15 de diciembre de 2022, promulgada por Decreto N° 3.320/22, según los considerandos.

ARTÍCULO 2º: SUSTITUYASE el artículo 2º de la Ordenanza N° 13.968/22, el cual deberá quedar redactado de la siguiente forma:

"Sector 1:

- a) Uso Predominante: Vivienda multifamiliar
- b) Ancho Mínimo lote: 10m
- c) FOS: 50%.
- d) Altura máxima: 12m.
- e) Retiro Perimetral: 3m.
- f) Usos Complementarios: Cultura, educación, sanidad y comercio minorista. Se darán en la planta baja de los conjuntos de viviendas.

Sector 2:

- a) Uso Predominante: Vivienda Unifamiliar. Una (1) unidad habitacional cada 180m².
- b) Superficie mínima de lote: 180,00m² (ciento ochenta metros cuadrados).
- c) Se admitirá una (1) unidad complementaria, esta construcción no podrá superar el 50% de la superficie de la vivienda principal (respetando el FOS total del área) con una altura máxima de 3.50m.
- d) Ancho Mínimo lote: 10m
- e) FOS: 50%.
- f) FOT: 0,75.
- g) Altura máxima: 9.50m.
- h) Retiro Frente: 3m.
- i) Retiro Unilateral: 3m. Podrá ser ocupado parcialmente por un semicubierto hasta 15m² y una altura máxima de 3.50m.
- j) Área de Fondo: 4m (cuatro metros). El área de fondo podrá ser utilizada hasta en un 50% de su superficie con una altura máxima de 3.50m.
- k) Usos Complementarios: Comercio minorista, servicios y producción a pequeña escala, actividades profesionales, dictado de clases.

Sector 3:

- a) Uso predominante: Equipamiento. Edificios para usos comunitarios, culturales, comerciales y deportivos.
- b) Altura máx. para edificios deportivos: 15m.
- c) Altura máx. para el resto de edificios: 12m.
- d) Retiro Frente: 3m.
- e) Usos: Comercio, feria, gastronomía, equipamiento Institucional, cultural, deportivo, de salud, educativo, e infraestructura de redes de servicio".

ARTICULO 3º: REMITASE al Concejo Deliberante para su conocimiento y ratificación.

ARTÍCULO 4º: Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, archívese.-

JM

Arq. Carolina Amaya
Directora del Instituto de Vivienda y Hábitat
Municipalidad de S.M. Andes

Dr. Carlos Sajonit
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes