



**ORDENANZA N° 8390/2009**

**VISTO:**

El Expediente N° 5000-415/05 y los requerimientos establecidos por el Concejo Deliberante en Agosto de 2007, que fueran elevados a la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable; y,

**CONSIDERANDO:**

Que a nivel político y social se ha planteado la necesidad de actualizar y perfeccionar la Ordenanza N° 3012 / 98 para la Vega y áreas contiguas,

Que existe un marco regulatorio de referencia en materia urbanística y ambiental de La Vega y áreas contiguas establecido en las Ordenanzas N° 3012/98 de “Ordenamiento Territorial de la Vega Plana y Áreas Contiguas”, N° 1584/94 de “Evaluación de Impacto Ambiental” y la N° 2210/96 de “Constitución de las Directrices Urbanísticas y de Ordenamiento Territorial del Casco Central”,

Que la zona de la Vega es reconocida por los habitantes de San Martín de los Andes y por sus visitantes como un área de valor cultural, ambiental y paisajístico,

Que en el proceso de revisión de la norma se han analizado y evaluado los aportes de los diversos actores locales habiéndose efectuado numerosas instancias de discusión interdisciplinaria e interinstitucional

Que la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad ha avanzado y articulado diversos estudios que permitan sustentar una estrategia de manejo ec hidrológica y urbanística adecuada para La Vega,

Que como resultado del proceso de revisión en la presente Ordenanza se han mantenido en vigencia gran parte de las directrices y demás disposiciones rectoras establecidas en la Ordenanza N° 3012 / 98, como la figura del Ambiente Protegido, la afirmación de La Vega Plana como un área parque, y las grandes pautas de manejo para los Faldeos,

Que para el logro de ello se ha trabajado especialmente en la identificación e implementación de un sistema vinculante de *salvaguardias ambientales* a reglamentar en un *Código de Buenas Prácticas Ambientales*,

Que en particular se plantean modalidades específicas de manejo de La Vega, acordes con la complejidad de esta área, considerando sus diversas aptitudes y fragilidades,

Que se ha efectuado una Zonificación sustentada en un **Mapa de Aptitud Urbano – Ambiental del Suelo**,

Que se introducen nuevas figuras de ordenamiento territorial adaptadas a esta realidad local como lo son las **Áreas de Implantación** y las **Áreas de Conservación Predial**,

Que los nuevos potenciales de desarrollo admitidos en esta Ordenanza son acotados e intentan facilitar el logro de una sustentabilidad ambiental, económica y social en el manejo de esta área, estableciéndose nuevas salvaguardias y criterios de utilización con la incorporación de sistemas de monitoreo periódico y herramientas modernas de gestión del territorio como imágenes satelitales y delimitaciones georreferenciadas,



**POR ELLO:**

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

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES COMUNES**

**ARTÍCULO 1º.- OBJETIVO:** El ordenamiento urbanístico de La Vega y áreas contiguas de la Municipalidad de San Martín de los Andes se regirá concomitantemente por la presente ordenanza, la Ordenanza N° 3012 / 98 y por la Ordenanza N° 1584 / 94 (Texto Ordenado Ordenanza N° 2007 / 96), así como por las restantes disposiciones complementarias en vigencia.-

**ARTÍCULO 2º.- DEFINICIONES.-** Los siguientes términos utilizados en la presente Ordenanza tienen el significado que se precisa a continuación, y cualquier controversia interpretativa será resuelta por el Departamento Ejecutivo:

***Aptitud Urbano – Ambiental del Suelo:*** Potencial de desarrollo urbano del suelo compatible con sus atributos geológicos, biológicos, hídricos, productivos y urbanísticos.-

***Suelo Urbanizable:*** Suelo donde pueden desarrollarse procesos de urbanización de cierta intensidad, con aprovechamientos propios de áreas urbanas y suburbanas (Artículo 10º, Ordenanza N° 3012 / 98). Clasificación primaria del suelo que habilita subdivisiones de suelo de tipo y tamaño, intensidades de edificación y diversos usos claramente urbanos. Esta clasificación se fundamenta en las Aptitudes Urbano - Ambientales del Suelo y en las prioridades públicas del planeamiento urbanístico.-

***Suelo No Urbanizable:*** Suelo no apto para la urbanización debido a distintas razones (Artículo 10º, Ordenanza N° 3012 / 98). Clasificación primaria del suelo que no habilita subdivisiones de suelo de tipo y tamaño, intensidades de edificación y diversos usos claramente urbanos. Esta clasificación se fundamenta en las Aptitudes Urbano – Ambientales del Suelo y en las prioridades públicas del planeamiento urbanístico. En este tipo de suelo rústico se podrán realizar escasas edificaciones y actividades de bajo impacto ambiental compatibles con sus atributos específicos, de acuerdo a lo determinado en el planeamiento urbanístico o en otras normas subsidiarias.-

***Impacto hidrológico cero:*** Este principio implica que cualquier intervención o alteración del ciclo hidrológico en la zona de los Faldeos o la Vega Maipú tanto a escala macro como micro debe ser asumida dentro de los límites de la subcuenca o de un predio objeto de una alteración, respectivamente, de manera solidaria por el/los responsable/es, lo cual constituye una salvaguardia ambiental hacia los sectores aguas debajo de la cuenca o de las laderas.-

***Sistema de salvaguardias ambientales:*** se denomina así al sistema de medidas estructurales y no estructurales que se reglamentarán y acompañarán la aplicación de las normas urbanísticas como instrumentos complementarios a saber: i) el monitoreo del mapa de unidades ecohidrológicas y las demarcaciones georeferenciadas, ii) la readecuación de la Ordenanza de Evaluación de Impacto Ambiental, y iii) la adecuación del Código de Edificación en el cual se agreguen una serie de buenas prácticas ambientales.-

**TÍTULO II**

**DISPOSICIONES ESPECÍFICAS  
PARA LA VEGA PLANA**

**CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES COMUNES**



**ARTÍCULO 3°.- REMISIÓN:** Son de aplicación las disposiciones específicas contenidas en la Ordenanza N° 3012 / 98 expresamente no derogadas por la presente Ordenanza. -

**ARTÍCULO 4°.- Directriz sobre el impacto hidrológico cero:** En la gestión de La Vega Plana y de los Faldeos se afirmará con fuerza de directriz el principio de **impacto hidrológico cero**, de manera de minimizar la transmisión de conflictos hídricos entre los diversos sectores de la cuenca del arroyo Pocahullo y afluentes.-

**ARTÍCULO 5°.- Subzonas de ordenación:** La gestión de la ordenación de La Vega Plana, integrará los ámbitos señalados en el artículo anterior, a través de las siguientes subzonas:

- a) Área de La Vega Plana, excluidos los barrios de La Vega Central y el Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres.-
- b) Barrios de La Vega Plana Central, que incluyen la Villa Vega San Martín, Villa La Cascada, Las Rosas (Barrio Martín López) y vecindades de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 3012 / 98.-
- c) Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza. -

Las pautas cualitativas y aprovechamientos urbanísticos concretos de los que se da cuenta en este Título serán de aplicación en toda el área de La Vega Plana, excluidos los barrios de La Vega Central y el Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres.

A los predios frentistas al Corredor de la Ruta 234, además de lo consignado en relación a sus diversos ámbitos de planeamiento, se les debe aplicar el régimen de manejo especial establecido en la Ordenanza N° 3012 / 98, Artículos 134° y siguientes, y en sus modificaciones posteriores.

**ARTÍCULO 6°.- Aptitud Urbano – Ambiental del Suelo:** El ordenamiento territorial de la Vega Plana se realizará en función de la diferente **Aptitud Urbano – Ambiental del Suelo**, reconociéndose:

- a) Suelos con **Alta Aptitud Urbano – Ambiental**, de urbanización preferencial
- b) Suelos con **Media Aptitud Urbano – Ambiental**, de urbanización acotada, la cual podrá condicionarse a una mejora de su manejo hídrico
- c) Suelos con **Baja Aptitud Urbano – Ambiental**, con riesgo de inundaciones periódicas
- d) Suelos con **Tutela Ecohidrológica**, que comprenden diversos espejos de agua, áreas anegadizas y sus ámbitos inmediatos de protección, incluyendo ecosistemas relevantes y frágiles.

Estos suelos se reconocieron como tales en función de sus atributos geológicos, biológicos, hídricos y urbanísticos, delimitándose primariamente como áreas relativamente homogéneas de acuerdo al **Mapa de Grandes Zonas de Aptitudes Urbano – Ambientales del Suelo** que obra como **ANEXO I** y es parte integrante de la presente.-

**ARTÍCULO 7°.-Clasificación primaria del suelo:** Se establece con fuerza de directriz:

- a) Como **Suelos Urbanizables** aquellos de **Alta y Media Aptitud Urbano – Ambiental**, el área ocupada por los Barrios de la Vega Central y el Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres, que engloba parte de la Chacra 21 (Artículos N° 38 a 40 de la presente ordenanza).
- b) Como **Suelos No Urbanizables** aquellos de **Baja Aptitud Urbano – Ambiental** o con **Tutela Ecohidrológica**.-

A los fines de dicha categorización, rige complementariamente lo establecido en el **Título I** de la **Ordenanza n° 3012/98**.



**ARTÍCULO 8º.-Establecimiento de las Áreas de Implantación y Conservación Ambiental Predial.-** En concordancia con la declaración de La Vega Plana como Ambiente Protegido establecida en el *Artículo 23º* de la *Ordenanza N° 3012 / 98*, con fuerza de directriz se reconocerán en cada predio dos grandes áreas: un **Área de Implantación** y otra **Área de Conservación**:

a) El **Área de Implantación** admitirá diversas transformaciones regladas del terreno como las edificaciones, los estacionamientos, los caminos, otras áreas pavimentadas, la jardinería, y las derivadas de diferentes instalaciones deportivas.

b) El **Área de Conservación Ambiental Predial** es un sector del predio con una función preferente de protección paisajística y ambiental, con restricciones de dominio en materia de edificación y de otras obras civiles, sólo admitiéndose:

i.- Caminos y sendas con una baja afectación al drenaje natural del predio, siempre y cuando no constituyan el acceso principal al Área de Implantación. Sólo se podrá acceder a un predio por un camino desde el Área de Conservación por situaciones preexistentes a la puesta en vigencia de esta norma o por solicitud fundada de no disponerse otras alternativas de acceso, siempre y cuando sean compatibles con las directrices y demás pautas de la misma previo dictamen técnico de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad.

ii.- Actividades productivas rur-urbanas compatibles como quintas, viveros, pastaje no intensivo de ganado, animales de granja, etc.

iii.- Refugios ambientales especializados.(observatorios de fauna; estaciones hidrológicas, estaciones de interpretación ambiental etc.)

iv.- Obras de saneamiento ambiental, hidráulico y de infraestructura expresamente habilitadas por la Municipalidad previamente a su realización.

Las intervenciones admitidas precedentemente tanto en el **Área de Implantación** como en el **Área de Conservación Ambiental Predial** quedan sometidas al cumplimiento de las disposiciones del *Código de Buenas Prácticas Ambientales* y a las directivas específicas de la *Ordenanza N° 1584 / 94 de Evaluación de Impacto Ambiental ( Texto Ordenado Ordenanza N° 2007/96 )*.

Las **Áreas de Implantación y de Conservación** son dominial y administrativamente inseparables en cada predio. El ejercicio del derecho de edificación en cada predio esta condicionado al cumplimiento de estas afectaciones a favor de la conservación y de un desarrollo sustentable.

**ARTÍCULO 9º.- Áreas de Implantación y Conservación Ambiental Predial. Criterios de aplicación:** El **Área de Implantación** y el **Área de de Conservación Predial** se aplicarán de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Serán de aplicación para todos los predios de La Vega Plana, exceptuados los de los Barrios de la Vega Central y en las dos situaciones especiales establecidas en la presente norma:

i. Nuevas subdivisiones simples y fraccionamientos frentistas a la Ruta 234 sobre suelos de **Alta Aptitud Urbano - Ambiental** (según lo indicado en el *Artículo 18, inciso a* de la presente ordenanza).

ii. En el Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres, que engloba parte de la Chacra 21 (según lo señalado en los Artículos 38 a 40 de la presente ordenanza).

b) En toda parcela en que se reconozcan tales *Áreas de Implantación y de Conservación*, el *Área de Implantación* será única, indivisible y preferentemente definida por una poligonal simple. En caso de subdivisiones parcelarias, en las parcelas derivadas se delimitarán las correspondientes *Áreas de Implantación y de Conservación*, salvo en las situaciones especiales contempladas en el inciso a) de este Artículo.



c) En caso de divisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal, el *Área de Conservación* constituirá un bien de propiedad común, sea de uso exclusivo o no, donde no se podrán crear unidades funcionales y el *Área de Implantación* podrá ser objeto de subdivisiones en diversas unidades funcionales, de acuerdo a la presente ordenanza y a las otras disposiciones aplicables en la materia.

d) El *Área de Implantación* sólo englobará preferentemente **suelos de Alta y Media Aptitud Urbano - Ambiental**, no localizándose en ningún caso sobre **suelos sujetos a Tutela Ecohidrológica**

e) El *Área de Implantación* podrá estar afectada parcialmente por **Tutelas Ecohidrológicas**, cursos de agua y redes de drenaje, en las que existirán diversas restricciones de dominio de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 12** de la presente ordenanza.

f) La delimitación de las *Áreas de Implantación* y de *Conservación Predial* serán propuestas por los propietarios del suelo cuando presenten solicitudes de subdivisión, edificación o habilitaciones de usos especiales, consignándose expresamente en los planos correspondientes, los cuales formarán parte de los títulos de propiedad. También podrá ser establecida a iniciativa de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad, comunicándose a los propietarios del suelo.

g) Tal delimitación predial se establecerá a partir del **Mapa de las Zonas de Aptitudes Urbano – Ambientales** del área que como **ANEXO I** forma parte integral de esta norma. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios del suelo podrán proponer a la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad, un ajuste de la delimitación de los tipos de suelo de diversa aptitud para sus predios concretos. Para ello podrán presentar una propuesta de demarcación particular basada en un estudio técnico específico. Esta propuesta de ajuste de la delimitación podrá o no ser aceptada por las Oficinas Técnicas Municipales, las cuales podrán adoptarla en su totalidad o en parte.-

h) La demarcación aceptada por las Oficinas Técnicas de la Municipalidad será amojonada en el sitio con estacas georeferenciadas por el propietario del predio, quien deberá conservarla adecuadamente. Las demarcaciones integrarán el **Mapa de Monitoreo de las Zonas de Aptitudes Urbano-Ambientales del Suelo**, que será de actualización permanente por parte de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable a través del área técnica-administrativa creada especialmente para tal fin, según se establece en el **Artículo 49** de la presente ordenanza.-

i) En la propuesta de las *Áreas de Implantación* se englobarán dentro de la misma las construcciones preexistentes a la puesta en vigencia de esta norma, computándose para los aprovechamientos del suelo (Factor de Ocupación del Suelo, número máximo de unidades habitables y otros indicadores).

j) Dentro del *Área de Implantación* se aplicarán los retiros de edificación estipulados en la presente ordenanza con relación a las propiedades linderas como en relación al propio Área de Conservación.

**ARTÍCULO 10º.- Áreas de Implantación Predial. Cómputo de su superficie.-** En cada predio el *Área de Implantación* será una superficie contigua, unitaria y en lo posible regular, ubicada sobre los suelos de mayor aptitud disponible. Su superficie máxima será del 50% de la superficie total del predio, cualquiera sea su naturaleza.

Para el cómputo del *Área de Implantación Predial* se procederá del siguiente modo:

a) En predios con una presencia de suelo de **Alta Aptitud Urbano – Ambiental** mayor al 50 % de la superficie total del predio, el *Área de Implantación* no podrá superar dicho porcentaje.

b) En predios con una presencia de suelo de **Alta Aptitud Urbano – Ambiental** menor al 50 % de la superficie total del predio, el *Área de Implantación* contendrá el total de suelo disponible con esa condición. Dicha *Área de Implantación* podrá ser ampliada hasta el 50 % del área predial total utilizando progresivamente suelos de menor Aptitud Urbano Ambiental, computándose sucesivamente:



- Un 30% de su superficie en los Suelos con **Media Aptitud Urbano – Ambiental**,
- Un 20% de su superficie en los Suelos con **Baja Aptitud Urbano – Ambiental**,
- Un 20% de su superficie en los suelos con **Tutela Ecohidrológica**

**ARTÍCULO 11.- Tutela Ecohidrológica:** Se establece una tutela ecohidrológica en las zonas identificadas en el *Mapa de Aptitud Urbano – Ambiental del Suelo* que forma parte de la presente como **ANEXO I**. La tutela consiste en la prohibición de nuevas afectaciones antrópicas sobre estas áreas, incluidas obras civiles (alteración de los taludes, construcción de explanadas, obras de relleno, edificaciones, disminución de la sección transversal, etc.) u otras actividades de potencial impacto ambiental adverso que se desarrollen en el área, salvo aquellas que se pudiesen inscribir en una futura estrategia de manejo hídrico municipal o privada, compatible con la presente norma, expresamente autorizada según dictamen técnico de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad.

Sin perjuicio de la delimitación establecida en el *Mapa de Aptitud Urbano-Ambiental* del suelo, la zona de tutela ecohidrológica y sectores inundables están sujetas a un mapeo de detalle a efectuarse durante el primer año posterior a la promulgación de la presente, con la incorporación al Sistema de Información Geográfico ya elaborado de una imagen satelital de alta resolución.

En el caso de los cursos de agua y sus valles de inundación esta tutela ecohidrológica, comprende los siguientes retiros:

- a) 15 metros de ancho a partir de las riberas de los cursos de agua de primera categoría, como el Arroyo Maipú
- b) 8 metros de ancho a partir de las riberas de los cursos de agua de segunda categoría, como los Arroyos Pichi - Chacay, Chacay, La Escuela, Arroyo Rosales y Cull - Rani; (u otros sin denominación y que sean considerados en esta categoría a criterio de la Administración)
- c) 3 metros de ancho a partir de las riberas de los cauces temporales y/o subsuperficiales y/o intermitentes constituidos por las vertientes y cursos que corren parcialmente en superficie, denominados de tercera categoría.

**ARTÍCULO 12.- Pautas cualitativas complementarias:** En la gestión territorial de la Vega Plana, además de las pautas cualitativas establecidas en el *Artículo 24º de la Ordenanza N° 3012 / 98*, se plantearán las siguientes salvaguardias ambientales sujetas a las disposiciones específicas de la *Ordenanza N° 1584 / 94 de “Evaluación de Impacto Ambiental” (Texto Ordenado Ordenanza N° 2007 / 96 )*:

- a) Se garantizará la disposición o tratamiento de los efluentes domiciliarios y pluviales, manteniendo la calidad ambiental del área en concordancia con la directriz del **impacto hidrológico cero**. Al respecto, mientras no se disponga de conexión al sistema de plantas de tratamiento centrales de la localidad, el solicitante de un permiso de edificación, de urbanización en Propiedad Horizontal o de habilitación de usos permitidos o condicionados, cuando así corresponda, deberá garantizar un tratamiento de los efluentes domiciliarios a su cargo, según las condiciones técnicas requeridas por el Organismo de Control municipal y reguladas por la *Ordenanza N° 7.326/07, “Tratamiento aguas residuales urbanas”*.
- b) Para la aprobación de toda obra civil de edificación o de construcción de caminos deberá presentarse el proyecto del Sistema de Drenaje correspondiente.

**ARTÍCULO 13.- Emprendimientos en Propiedad Horizontal:** En las áreas regladas en la presente de La Vega Plana se admitirán emprendimientos en Propiedad Horizontal que cumplan las normas nacionales y provinciales en la materia y cumplan con las pautas urbanísticas y administrativas establecidas a nivel municipal, con dos variantes:

- a) **Pequeños conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal**, con subdivisiones prediales en tal régimen.
- b) **Edificios unitarios en Propiedad Horizontal**.



**ARTÍCULO 14.- Pequeños conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal:** Se admitirán **pequeños conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal** que supongan divisiones prediales en tal régimen, si cumplen los siguientes requisitos:

- a) Se localizarán en predios con *Alta o Media Aptitud Urbano – Ambiental del Suelo*, en correspondencia con su clasificación de Suelo Urbanizable.
- b) El *Área de Conservación* constituye un bien común, de uso exclusivo o no, según lo establezca el pertinente reglamento de copropiedad.
- c) Incluirán edificaciones destinadas a residencia particular. También podrán incluir edificaciones y servicios comunes como un *club house*, salón de usos múltiples, caseta de vigilancia, dependencias de servicio, vivienda del casero e instalaciones deportivas.
- d) Se cumplirán los restantes indicadores señalados en esta Ordenanza.
- e) Su acceso desde la ruta o callejones será por una sola vía que minimice las afectaciones al drenaje natural, admitiéndose hasta un segundo acceso secundario. Estos caminos u otros caminos interiores serán de un ancho acotado no mayor a 6 metros, preferentemente de pavimentos semipermeables, debiéndose prever los sistemas de drenaje y los correspondientes estacionamientos interiores.
- f) Las inhibiciones planteadas en la presente Ordenanza deberán figurar como auto-restricciones explícitas incluidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Tal Reglamento, al constituirse la Propiedad Horizontal o en caso de modificaciones al mismo, deberá ser avalado por el Ejecutivo Municipal, que observará el estricto cumplimiento de las normas vigentes.

**ARTÍCULO 15.- Edificios unitarios en Propiedad Horizontal.** Se admitirán **edificios unitarios divididos en Propiedad Horizontal** si cumplen los siguientes requisitos:

- a) Se localizarán en predios con *Áreas de Implantación en Suelos de Alta o Media Aptitud Urbano – Ambiental*, en correspondencia con su clasificación de suelo urbanizable. Ello será de aplicación en todos los predios de La Vega Plana exceptuados los de los Barrios de La Vega Central y del Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres.
- b) El *Área de Conservación*, al igual que los espacios exteriores del *Área de Implantación*, constituyen bien común, de uso exclusivo o no, según lo establezca el pertinente reglamento de copropiedad.
- c) Serán destinados a usos residenciales, comerciales y complementarios, resueltos en un sólo edificio o en varios bloques.
- d) Su acceso desde la ruta o callejones será por una sola vía que minimice las afectaciones al drenaje natural, admitiéndose hasta un segundo acceso secundario. Se preverán los correspondientes estacionamientos interiores.
- e) Las inhibiciones planteadas en esta Ordenanza deberán figurar como auto-restricciones explícitas incluidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Tal Reglamento, al constituirse la Propiedad Horizontal o en caso de modificaciones al mismo, deberá ser avalado por el Ejecutivo Municipal, que observará el estricto cumplimiento de las normas vigentes.

**ARTÍCULO 16.- Tratamiento del suelo no edificado:** El tratamiento del suelo no edificado, además de lo establecido en el **Artículo 28°** de la **Ordenanza 3012/98**, cumplirá con idéntico criterio de minimización de la impermeabilización, cuyos máximos admisibles están establecidos en los **Artículos 23 y 24** de la presente Ordenanza.



## CAPÍTULO 2 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

**ARTÍCULO 17.- Superficies mínimas de parcela:** Las superficies mínimas de las parcelas serán las siguientes:

- a) 2 hectáreas para predios en los que prime mayoritariamente la superficie del *Suelo de Alta Aptitud Urbano – Ambiental*,
- b) 4 hectáreas para predios en los que prime mayoritariamente la superficie del *Suelo de Media Aptitud Urbano – Ambiental*,
- c) 5 hectáreas para predios en los que la superficie del *Suelo de Baja Aptitud Urbano – Ambiental y con Tutela Ecohidrológica* es la mayor

Estas superficies mínimas serán las de las parcelas derivadas en caso de que se realice una subdivisión predial.

Estas pautas sobre las superficies mínimas de la parcela tienen fuerza de directriz. Los remanentes de nuevas mensuras deberán cumplir con tales dimensiones mínimas.-

**ARTÍCULO 18.- Superficies mínimas de parcela en casos especiales:** Las superficies mínimas de las parcelas en los siguientes casos especiales serán:

- a) Sobre la Ruta 234, en *Suelos de Alta Aptitud Urbano – Ambiental*, se podrán realizar fraccionamientos o subdivisiones simples de suelo con parcelas derivadas de superficie mínima de 4.000 m<sup>2</sup>, con una profundidad única de 100 metros tomada perpendicular u oblicuamente al borde de la ruta. Sólo se autorizarán tales subdivisiones si cada parcela derivada comprende un *Suelo de Alta Aptitud Urbano – Ambiental* en más del 80% de su superficie, siendo la superficie remanente de un *Suelo de Media Aptitud Urbano - Ambiental*.
- b) Las divisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal tendrán subparcelas con una superficie mínima según lo indicado en el *Artículo 29, inciso a), subinciso i.*, de la presente ordenanza.
- c) En el Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres las superficies mínimas serán las establecidas en el artículo anterior, admitiéndose la regularización de subdivisiones irregulares de menores superficies, en concordancia con la *Ordenanza N° 3012/98* y con lo establecido en el *Capítulo 4, Título II* de la presente Ordenanza Complementaria.

Estas pautas tienen fuerza de directriz.

**ARTÍCULO 19.- Frente mínimo de parcela:** El frente mínimo de la parcela de las nuevas subdivisiones será de 100 metros.-

Sólo se admitirá un frente mínimo de 40 metros en las futuras subdivisiones simples o fraccionamientos de suelo sobre la Ruta 234, en *Suelos de Alta Aptitud Urbano – Ambiental* consignados en el *Artículo 18, inciso a) de la presente ordenanza*.-

**ARTÍCULO 20.- Factor de Ocupación del Suelo. Cómputo:** Para el cómputo del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) se considerará:

- a) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de la Edificación, que comprende la superficie edificada en planta baja, y los pavimentos exteriores contiguos a la edificación.
- b) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de los Espacios Exteriores, que comprenderá los caminos de acceso, senderos varios, áreas de estacionamiento vehicular, áreas deportivas con su diversa permeabilidad, etc.

**ARTÍCULO 21.- Factor de Ocupación del Suelo de la Edificación sobre el Área de Implantación:** El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de la Edificación sobre el *Área de Implantación* será de:

San Martín de los Andes, zona no nuclear, a favor de la vida y la paz  
El cambio lo hacemos entre todos





- a) 20% del *Área de Implantación* sobre la superficie del *Suelo de Alta Aptitud Urbano – Ambiental*,
- b) 14% del *Área de Implantación* sobre la superficie del *Suelo de Media Aptitud Urbano – Ambiental*,
- c) 400 m<sup>2</sup> en planta baja por hectárea de *Área de Implantación* sobre la superficie del *Suelo de Baja Aptitud Urbano – Ambiental*,

En los predios con más de un tipo de suelo, se tomarán proporcionalmente los aprovechamientos admitidos para cada uno, concentrándose la edificación en una sola *Área de Implantación* ubicada sobre los suelos de mayor Aptitud Urbano - Ambiental.

En concordancia con lo señalado en los *Artículos 8º, 9º y 10º* de la presente Ordenanza, la superficie del *Suelo de Tutela Ecohidrológica* se computa para el dimensionado del *Área de Implantación* que se ubicará fuera de dicha zona, pero no para el FOS.

**ARTÍCULO 22.- Factor de Ocupación del Suelo de la Edificación sobre el Área Predial Total:** El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) sobre el Área Predial Total será de:

- a) 10% del Área Predial Total sobre la superficie del *Suelo de Alta Aptitud Urbano – Ambiental*,
- b) 4% del Área Predial Total sobre la superficie del *Suelo de Media Aptitud Urbano – Ambiental*,
- c) 400 m<sup>2</sup> en planta baja por hectárea de Área de Implantación sobre la superficie del *Suelo de Baja Aptitud Urbano – Ambiental*,

En las nuevas subdivisiones sobre la Ruta 234, en *Suelos de Alta Aptitud Urbano – Ambiental*, con parcelas derivadas de superficie mínima de 4.000 m<sup>2</sup>, el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) sobre todo el área de cada parcela será de 20%.-

**ARTÍCULO 23.- Factor de Ocupación del Suelo de los Espacios Exteriores sobre el Área de Implantación:** Los Factores de Ocupación del Suelo (FOS) de los Espacios Exteriores sobre el Área de Implantación serán de un 30% de los Factores de Ocupación del Suelo (FOS) de la Edificación consignados en el *Artículo 21*, computados según lo señalado en el *Artículo 20, inciso b)* ambos de la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 24.- Factor de Ocupación del Suelo de los Espacios Exteriores sobre el Área Predial Total:** Los Factores de Ocupación del Suelo (FOS) de los Espacios Exteriores sobre el Área Predial Total serán de un 30% de los Factores de Ocupación del Suelo de la Edificación consignados en el *Artículo 22*, computados según lo señalado en el *Artículo 20*.

**ARTÍCULO 25.-Factor de Ocupación del Suelo. Situaciones especiales ante obras hidráulicas complementarias:** En caso de predios con obras de compensación o regulación hidráulica acordadas con las Oficinas Técnicas de la Municipalidad, siempre y cuando el *Área de Implantación* se ubique sobre *Suelos de Alta y Media Aptitud Urbano-Ambiental*, la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable podrá evaluar y aprobar Factores de Ocupación del Suelo (FOS) de la Edificación hasta un 50% superiores a los enumerados en los *Artículos 21 y 22* de la presente ordenanza.-

Los Factores de Ocupación del Suelo (FOS) de los Espacios Exteriores serán de un 40% de los Factores de Ocupación del Suelo (FOS) de la Edificación, computados adicionalmente.

**ARTÍCULO 26.- Altura máxima de edificación:** La altura máxima de edificación será de 8.50 metros en la cumbre más alta.-



Se admitirán alturas máximas de edificación de hasta 12,50 metros en la cumbre más alta para:

a) equipamientos de distinta naturaleza, ubicados en *Áreas de Implantación* sobre **Suelos de Alta o Media Aptitud Urbano – Ambiental**, edificios de vivienda multifamiliar o de usos complementarios ubicados en predios sobre la Ruta 234 o linderos a la futura subdivisión simple o fraccionamiento de borde consignado en el **Artículo 18, inciso a)**, ubicados en *Áreas de Implantación* sobre **Suelos de Alta o Media Aptitud Urbano – Ambiental**.

Para equipamientos, de dominio público o privado, expresamente declarados de interés público por el Concejo Deliberante, podrá admitirse una altura máxima de edificación de hasta 14,50 metros en la cumbre más alta, en ciertos casos de premios, tal como se consigna en el **Artículo 33** de la presente.-

**ARTÍCULO 27.- Retiros perimetrales:** Se exigirán:

a) retiros de 10 metros sobre la Ruta N° 234, sobre los callejones, y sobre la línea divisoria con el *Área de Conservación*.

b) retiros de 6 metros sobre los predios linderos

**ARTÍCULO 28.- Principio de proporcionalidad:** Se aplicará el principio de proporcionalidad en aquellos predios de menores superficies mínimas o mayores que las consignadas en la presente ordenanza, con mensuras aprobadas anteriores a la vigencia de la misma, salvo en el *Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres*, que engloba parte de la Chacra 21, en el que se aplicará un régimen especial. -

Esta proporcionalidad regirá para la determinación de las *Áreas de Implantación* y de *Conservación*, y para la admisión de sus aprovechamientos, cabiendo las restantes directrices, pautas cualitativas e indicadores prescriptos en la presente ordenanza y en la *Ordenanza N° 3012/98* y otras normas modificatorias.-

**ARTÍCULO 29.- Aprovechamientos urbanísticos en conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal:** Los pequeños conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal tendrán los siguientes aprovechamientos:

a) Superficie mínima de la parcela madre de 2 ha.

i.- Subparcelas de superficie mínima 800 m<sup>2</sup> sobre el **Suelo de Media Aptitud Urbano – Ambiental**.

ii.- Subparcelas de superficie mínima 600 m<sup>2</sup> sobre el **Suelo de Alta Aptitud Urbano – Ambiental**.

b) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) por subparcela será de un 20%, no pudiéndose el conjunto excederse del FOS del Área de Implantación y del FOS Predial.

c) Los retiros perimetrales de cada subparcela serán definidos en cada proyecto, debiéndose incorporar en el mismo los retiros perimetrales exigidos para cada predio indiviso, de acuerdo a lo señalado en el **Artículo 27** de la presente.

Los restantes indicadores serán definidos en el Reglamento de Copropiedad, debiéndose cumplir con los mínimos de interés público planteados en el presente capítulo.

**ARTÍCULO 30.- Número máximo de unidades habitables en propiedades en régimen de simple subdivisión:** En parcelas de propiedad simple, se admitirán hasta:

a) 3 unidades habitables por parcela cuando prima el **Suelo de Alta y media Aptitud Urbano – Ambiental**.

b) 2 unidades habitables por parcela cuando prima el **Suelo de Baja Aptitud Urbano – Ambiental**.



La unidad parcelaria refiere a las superficies de las parcelas mínimas establecidas en el **Artículo 17** de la presente, computándose un menor número proporcional en caso de predios preexistentes de menores dimensiones, con un mínimo de una unidad habitable por parcela más una complementaria por parcela.-

**ARTÍCULO 31.- Número máximo de unidades habitables en conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal:** En pequeños conjuntos cerrados en Propiedad Horizontal se admitirá sólo una unidad habitable por subparcela más una complementaria por subparcela.

**ARTÍCULO 32.- Número máximo de unidades habitables en edificios de Propiedad Horizontal-** En edificios en Propiedad Horizontal se admitirán hasta 24 unidades habitables por hectárea de *Área de Implantación*.-

Para este cómputo los locales de oficinas independientes, con sus propios servicios, se asimilan a unidades habitables.

**ARTÍCULO 33.-Premios a los equipamientos de interés público:** Para equipamientos, de dominio público o privado, expresamente declarados de interés público por el Concejo Deliberante podrá admitirse una altura máxima de edificación de hasta 14,50 metros en la cumbre más alta, sí:

- a) se localiza el *Área de Implantación* sobre *Suelos de Alta y Media aptitud Urbano – Ambiental*.
- b) sus retiros perimetrales son de 15 metros.

Los diversos Factores de Ocupación del Suelo (FOS) serán los mismos que para edificios de menor altura.

Estos emprendimientos deberán gestionarse necesariamente por **Producto Urbanístico**, en concordancia con lo establecido en la *Ordenanza N° 2210/96* y en la *Ordenanza N° 3012/98*. -

### CAPÍTULO 3

#### USOS

**ARTÍCULO 34.- Usos. Remisión y disposiciones complementarias:** Se mantienen en vigencia los usos permitidos, condicionados y no permitidos señalados en el *Artículo 35* de la *Ordenanza N° 3012/98*, estableciéndose también las prescripciones complementarias señaladas en los siguientes artículos de este capítulo y en el *Artículo 51, inciso e)* y en el *Artículo 52*, ambos de la presente Ordenanza.-

Tales usos deberán ser compatibles con los aprovechamientos urbanísticos diferenciales según los tipos de suelo de diversa aptitud urbano – ambiental señalados en la presente Ordenanza.

Tales usos serán de aplicación en toda La Vega Plana, salvo en los Barrios de la Vega Central donde rigen sus propias pautas establecidas en la *Ordenanza N° 3012/98*.

**ARTÍCULO 35.- Usos permitidos:** Además de los usos permitidos y condicionados señalados en los *Artículos 35° y 36° de la Ordenanza N° 3012/98* y sus ajustes consignados en la presente norma, se admitirán los siguientes usos:

- a) Clubes sociales y salones de fiestas.
- b) Comercios minoristas de hasta 300 m<sup>2</sup> de área edificada.

Todos los *usos permitidos*, así como los *condicionados*, deberán cumplir con los análisis y evaluaciones ambientales vigentes.



**ARTÍCULO 36.- Usos condicionados:** Además de los *usos permitidos y condicionados* señalados en los **Artículos 35° y 36° de la Ordenanza N° 3012/98** y sus ajustes consignados en la presente norma, se admitirán los siguientes *usos condicionados*:

- a) Viviendas Multifamiliares, con el número máximo de unidades habitacionales admisible para cada situación predial, de acuerdo a lo señalado en el **Artículo 32** de la presente.-
- b) Complejos de Cabañas para uso exclusivamente turístico, condicionados a que:
  - i. se localicen sobre los callejones,
  - ii. dispongan de servicios y facilidades turísticas complementarias,
  - iii. sean categorizados como tales por la Secretaría Municipal de Turismo,
  - iv. se compute cada cabaña como una unidad habitable, admitiéndose un número máximo de 16 unidades habitables cuando prima el **Suelo de Alta Aptitud Urbano - Ambiental** y un número máximo de 12 unidades habitables cuando prima el **Suelo de Media Aptitud Urbano - Ambiental**.
- c) Campings, condicionados a que:
  - i. se localicen sobre los callejones y en **Suelo de Media o Baja Aptitud Urbano - Ambiental**.
  - ii. los servicios y el asentamiento de los acampantes se haga en el *Área de Implantación*.
- d) Supermercados de hasta 1.500 m<sup>2</sup> edificados, sí se ubican sobre la Ruta 234, en **Suelos de Alta o Mediana Aptitud Urbano - Ambiental**.
- e) Galerías, paseos y centros comerciales sí se localizan sobre la Ruta 234, en **Suelos de Alta o Mediana Aptitud Urbano - Ambiental**.
- f) Terminal de ómnibus, sí se localiza en predios con una adecuada accesibilidad, en **Suelos de Alta o Mediana Aptitud Urbano - Ambiental**.
- g) Oficinas y complementarias. En caso de edificios de oficinas compartimentadas, dada su potencial multifuncionalidad, se asimilarán a unidades habitables, cabiendo las restricciones al número máximo de unidades habitables formuladas en los **Artículos 30 a 32** de la presente ordenanza.
- h) Receptorías de gas envasado, sí se localizan sobre la Ruta 234.
- i) Locales comerciales de venta de materiales de construcción menores a 300 m<sup>2</sup>, sí se localizan sobre la Ruta 234.
- j) Aserraderos y carpinterías artesanales, condicionados a la aprobación del Plan de Gestión Ambiental y los procedimientos de control y monitoreo estipulados por la Subsecretaría de Gestión Ambiental.-

**ARTÍCULO 37.- Otros usos no permitidos:** Además de los usos permitidos señalados en el **Artículo 35 de la Ordenanza N° 3012/98** y sus ajustes consignados en la presente norma, no se permitirán los siguientes usos:

- a) Corralones de materiales.
- b) Parques logísticos o de transporte de cargas.
- c) Servicios de volquetes.
- e) Industrias potencialmente molestas.



#### CAPÍTULO 4 POLÍGONO DE ACTUACIÓN ESPECIAL DEL CALLEJÓN DE TORRES

**ARTÍCULO 38.- Delimitación:** - El denominado **Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres** que engloba parte de la Chacra 21, esta delimitado al oeste por el Callejón de Torres, al norte por el Callejón de Gingins, al este el límite oriental de la Chacra 21 y al sur el Arroyo Maipú.-

**ARTÍCULO 39.- Directriz de manejo:** Se facilitará su mejora como un barrio suburbano y rurbano de la localidad, privilegiando la mejora de la calidad ambiental del conjunto, habilitándose y encomendándose a las Oficinas Técnicas de la Municipalidad su gestión especial.

**ARTÍCULO 40.- Régimen aplicable:** En correspondencia con la directriz anterior, se habilita a la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable a lo siguiente:

- a) la apertura de un nuevo proceso de “regularización dominial y edificatoria” acorde con lo establecido en el *Título VI de la Ordenanza N° 3012/98* y modificaciones posteriores, en relación a situaciones irregulares configuradas hasta el presente.-
- b) realizar los estudios de detalle que compatibilicen las “situaciones de hecho” con la salvaguardia social y ambiental del área.-

### TÍTULO III

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS FALDEOS

**ARTÍCULO 41.- Subdivisiones en Propiedad Horizontal:** En las distintas áreas de los faldeos delimitadas por la *Ordenanza N° 3012/98* no se admitirán nuevas subdivisiones en Propiedad Horizontal, salvo aquellas contempladas dentro de las figuras de las “Urbanizaciones Cerradas de Montaña” y de los “Clubes de Campo”.-

**ARTÍCULO 42.- Número máximo de unidades habitacionales:** En las distintas áreas de los faldeos delimitadas por la *Ordenanza N° 3012/98* se admitirán:

- a) Una unidad habitable en parcelas de propiedad simple. Si la superficie de la parcela es mayor a la mínima establecida en la *Ordenanza N° 3012/98*, podrán admitirse proporcionalmente más unidades habitables a razón de una por cada unidad de mínima superficie predial.
- b) Una unidad habitable por subparcela en caso de emprendimientos en Propiedad Horizontal aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.-

### TÍTULO IV

#### NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

**ARTÍCULO 43.- Faltas graves:** Además de las **Faltas graves** enumeradas en el *Artículo 243° de la Ordenanza N° 3012/98*, por sus potenciales afectaciones urbanísticas y ambientales de signo negativo, se consideran como **Faltas graves**:

- a) La antropización no reglada del *Área de Conservación*.
- b) La alteración de la demarcación del límite georreferenciado entre el *Área de Implantación* y el *Área de Conservación Predial*.



c) El aumento del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) por encima de los valores máximos permitidos y de su impermeabilización, contraviniendo el principio de impacto hidrológico cero.

d) Rellenos, excavaciones o modificaciones del sistema hídrico no autorizadas por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad.

e) La no ejecución de obras hidráulicas prediales a cargo del propietario del suelo, acordadas entre este y el Municipio como contrapartida de aprovechamientos urbanísticos especiales establecidos de acuerdo a lo señalado en la presente Ordenanza.

f) Las alteraciones de las Propiedades Horizontales, sea en el número de unidades funcionales, sea en el número de unidades habitables, sea en la edificación o en los usos, realizadas a título de copropiedad o a título individual de sus titulares, incumpliendo las pautas, indicadores y requisitos administrativos acordes con la presente Ordenanza y/o con otras normas de aplicación vigentes.

La autoridad de aplicación labrará la pertinente acta de comprobación de las infracciones precedentemente señaladas, la que será remitida al Juzgado Municipal de Faltas a los efectos de su juzgamiento.

g) Usos o elementos visualmente degradatorios a cielo abierto.

**ARTÍCULO 44.- Sanciones de las Faltas graves:** En todos los casos el infractor deberá restituir la situación al estado previo a su concreción y realizar las acciones de remediación y mitigación correspondientes.

Sin perjuicio de lo precedentemente establecido, la autoridad de aplicación podrá aplicar al infractor las multas que se puntuarán acorde al siguiente detalle:

a) La antropización no reglada del *Área de Conservación*: 5.000 puntos.

b) La alteración de la demarcación del límite entre el *Área de Implantación* y el *Área de Conservación Predial*: 2.000 puntos.

c) El aumento del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y de la impermeabilización del mismo por encima de los valores máximos permitidos: 1.500 puntos.

d) Rellenos, excavaciones o modificaciones del sistema hídrico no autorizadas por la Secretaría de Planificación y Desarrollo sustentable de la Municipalidad: 2.500 puntos.

e) La no ejecución de obras hidráulicas prediales a cargo del propietario del suelo, acordadas entre este y el Municipio como contrapartida de aprovechamientos urbanísticos especiales establecidos de acuerdo a lo señalado en la presente Ordenanza: 5.000 puntos.

f) Las alteraciones de las Propiedades Horizontales, sea en el número de unidades funcionales, sea en el número de unidades habitables, sea en la edificación o en los usos, realizadas a título de copropiedad o a título individual de sus titulares, incumpliendo las pautas, indicadores y requisitos administrativos acordes con la presente Ordenanza y/o con otras normas de aplicación vigentes: 1.500 puntos.

g) Usos o elementos visualmente degradatorios a cielo abierto: 500 puntos.

**ARTÍCULO 45.-** El juzgamiento y sanción de las infracciones a la presente ordenanza será competencia del Juzgado Municipal de Faltas, conforme a los procedimientos en vigencia.-

## TÍTULO V

### NORMAS DE APLICACIÓN

**ARTÍCULO 46.- Modificaciones y revisiones de las directrices urbanísticas. Remisión:** La aprobación de los artículos con fuerza de directriz urbanística de la presente norma, la derogación



de los artículos con fuerza de directriz de las *Ordenanza N° 3012/98*, y sus futuras modificaciones o revisiones, requerirán dos tercios de votos del total de miembros del Consejo Deliberante, de conformidad con lo preceptuado en los *Títulos I y II de la Ordenanza N° 2210/96* y en el *Artículo N° 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por ley N° 1812 de 1989*.-

**ARTÍCULO 47.- Validez interpretativa:** En el supuesto de existencia de normas modificatorias de la *Ordenanza N° 3012/98* y/o del *Código de Edificación* y/o cualquier norma concurrente que directa o indirectamente pudieren presentar discrepancias con algún punto, concepto o regulación establecida por la presente Ordenanza, habrá de estarse a las disposiciones y principios previstos por esta última por sobre aquéllas.-

**ARTÍCULO 48.- Revisión:** La presente Ordenanza estará sujeta a su revisión y monitoreo periódico por parte de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable a través del área técnico-administrativa que se conformará especialmente a tal fin.-

**ARTÍCULO 49.- Creación del Área Técnico – Administrativa de revisión normativa:** Se encomienda a la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable la creación, en su Organigrama, del Área técnico-administrativa de actualización de la normativa, la que deberá además coordinar los medios, instrumentos y recursos humanos para garantizar el monitoreo y la correcta aplicación de la misma.-

**ARTÍCULO 50.- ENCOMIÉNDASE** a la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable lo siguiente:

- a. la formulación del *Código de Buenas Prácticas Ambientales para La Vega y Los Faldeos*
- b. la conformación del *Sistema de Salvaguardias Ambientales* que será reglamentado por esa Secretaría,
- c. la *adecuación* de la Ordenanza N° 1584/94 “Evaluación de Impacto Ambiental” (Texto Ordenado N° 2007/96) al área de la Vega y los Faldeos.

**ARTÍCULO 51.- DERÓGANSE** los siguientes artículos y/o incisos comprendidos en la *Ordenanza N° 3012/98*:

- a) Artículo 21° (Subzonas de ordenación).-
- b) Artículo 22° (Clasificación del suelo).-
- c) Artículo 24° (Pautas cualitativas), literal e) Inciso iv.-
- d) Artículo 25° (Tutela hidrobiológica).-
- e) Artículo 28° (Tratamiento del suelo no edificado), literales b), c) y e).-
- f) Artículos 30°, 31°, 32°, 33° y 34° (Capítulo 7, Vega Central).-
- g) Artículo 35° (Usos), literales b) y c).-
- h) Artículos 38°,39°,40°,41°,42°,43°,44° y 45° (Capítulo 8, Puntas de La Vega).-
- i) Artículos 168° a 170° (Módulo Autónomo de Actuación).-
- j) Artículo 243° (Faltas Graves), literal e).-

**ARTÍCULO 52.- SUSTITÚYESE** del Artículo 28° de la *Ordenanza 3012/98*, el *Literal d)*, por el siguiente:

“d) no se admitirán estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta o callejones “

**ARTÍCULO 53.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dése al Archivo Municipal.-

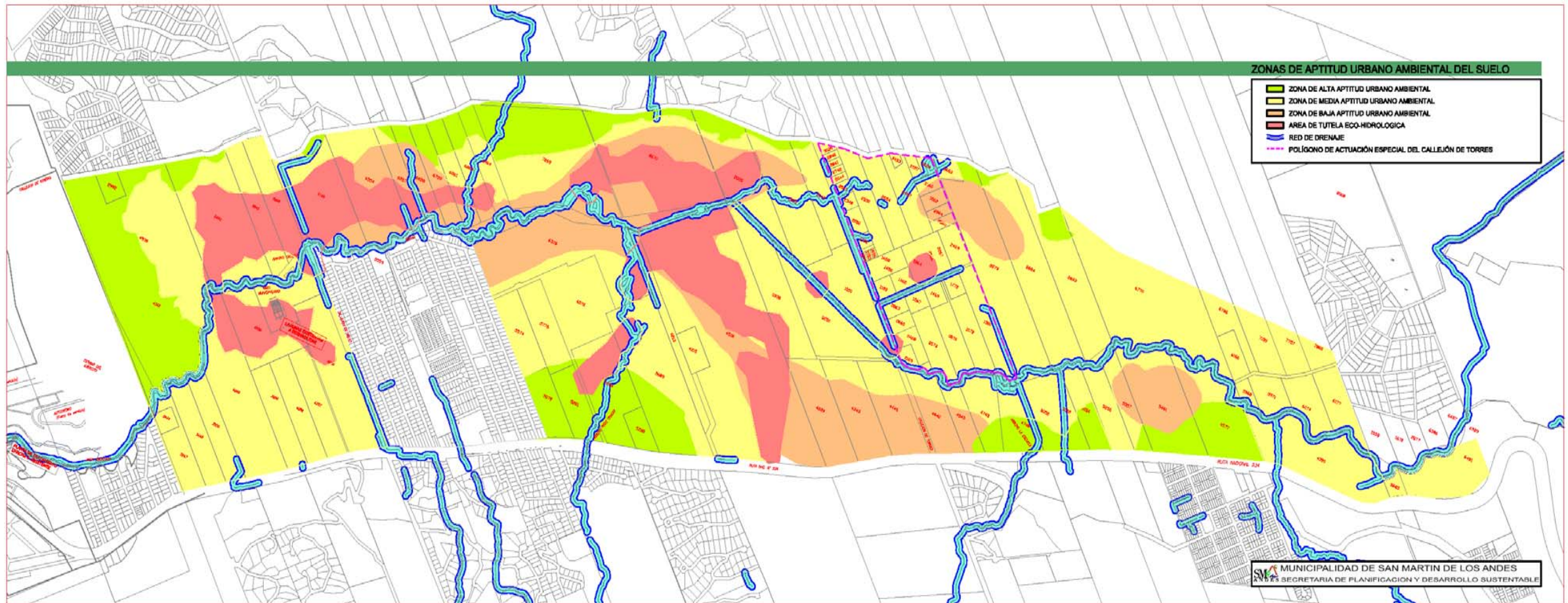
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria N° 16 de fecha 02 de julio de 2.009, según consta en Acta correspondiente.-

**Raúl Antonio Pérez**  
Secretario Parlamentario  
Concejo Deliberante

**María Cristina Frugoni**  
Presidente  
Concejo Deliberante



ANEXO I  
MAPA DE LAS GRANDES ZONAS DE APTITUD URBANO – AMBIENTAL DE LA VEGA PLANA



San Martín de los Andes, zona no nuclear, a favor de la vida y la paz  
El cambio lo hacemos entre todos





**ANEXO II  
INDICADORES URBANO AMBIENTALES PARA EL ÁREA DE LA VEGA PLANA**

<b>CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA VEGA PLANA</b>						
		<b>APTITUD URBANO – AMBIENTAL DEL SUELO</b>				<b>OBSERVACIONES</b>
		<b>ALTA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BAJA</b>	<b>TUTELA</b>	
<b>DIRECRIZ DEL ÁREA</b>		Urbanizable	Urbanizable	No urbanizable	No Urbanizable	
<b>DELIMITACIÓN PRIMARIA</b>		Municipalidad	Municipalidad	Municipalidad	Municipalidad	La Municipalidad ha delimitado cada área de aptitud del suelo a partir del MAPA ADJUNTO. Cada proponente podrá solicitar un ajuste de tal delimitación a partir de la correspondiente demarcación particular fundada en un estudio de detalle, el cual no será vinculante.
<b>SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA</b>  Se aplicará el principio de proporcionalidad en aquellos predios de menores superficies con mensuras aprobadas anteriores a la vigencia de esta ordenanza, salvo en parte de la Chacra 21, en la que se aplicará un régimen especial.	<b>Casos generales</b>	2 Há	4 Há	5 Há	5 Há	Suelo en régimen dominial simple o en Propiedad Horizontal.
	<b>Caso especial Sobre Ruta 234 (Nuevo subdivisión o fraccionamiento de borde)</b>	4.000 m2	-	-	-	
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA</b>	<b>Casos generales</b>	100 m	100 m	100 m	100 m	
	<b>Caso especial Sobre Ruta 234 (Nuevo subdivisión o fraccionamiento de borde)</b>	40 m	-	-	-	
<b>AREA DE IMPLANTACION</b>  Siempre será menor o igual al 50% del Area Predial	<b>Casos generales</b>	(100 %) Valor cómputo	30 %	20 %		Según los criterios operativos del Art. 9º de la Ordenanza.
	<b>Caso especial Sobre Ruta 234 (Nuevo subdivisión o fraccionamiento de borde)</b>	100%	-	-	-	No se exige Área de Conservación. Sólo se habilitará este parcelamiento si las parcelas derivadas se localizan en más de un 80% de su superficie en un suelo de Alta Aptitud Urbano – Ambiental y el resto en un suelo de aptitud media.



**CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS  
DE LA VEGA PLANA\***

		APTITUD URBANO – AMBIENTAL DEL SUELO				OBSERVACIONES
		ALTA	MEDIA	BAJA	TUTELA	
<b>FOS EDIFICACIÓN SOBRE EL AREA DE IMPLANTACION</b>	<b>Casos generales</b>	20 %	14 %	400 m2 en planta baja por Há de Área de Implantación	-	
	<b>Caso especial Sobre Ruta 234 (Nuevo subdivisión o fraccionamiento de borde)</b>	20%	-	-	-	No se exige Área de Conservación.
<b>FOS EDIFICACION SOBRE TODO EL AREA PREDIAL</b>	<b>Casos generales</b>	10 %	4 %	400 m2 en planta baja por Há de Área de Implantación	-	Sí se realizan obras de compensación y amortiguación hídrica, para suelos de aptitud urbano – ambiental alta, se podrá admitir por parte del Municipio hasta un incremento de un 50% del FOS (Art. 24°).
	<b>Caso especial Sobre Ruta 234 (Subdivisión o fracc. de borde)</b>	20%	-	-	-	No se exige Área de Conservación.
<b>FOS ESPACIOS EXTERIORES SOBRE EL AREA DE IMPLANTACION Y SOBRE TODO EL ÁREA PREDIAL</b>	<b>Casos generales</b>					Se admite hasta un 30% de los FOS de la Edificación (Arts. 22° y 23°).
	<b>Caso especial Sobre Ruta 234 (Subdivisión o fracc. de borde)</b>					Se admite hasta un 30% de los FOS de la Edificación (Arts. 22° y 23°).
<b>ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION</b>		8.50 m (12.50 m Art. 25)	8.50 m (12.50 m Art. 25)	8.50 m	-	Se admite hasta 14.50 metros en los equipamientos de interés público consignados en el Art. 32°.
<b>RETIRO PERIMETRAL</b>	<b>Sobre Ruta 234</b>	10 m	10 m	10 m	-	
	<b>Sobre línea municipal, ejes medianeros y sobre el Área de Conservación</b>	10 m	10 m	10 m	-	

- Están exceptuados Los Barrios de La Vega Plana y el Polígono de Actuación Especial del Callejón de Torres.



**CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS  
DE LA VEGA PLANA**

		APTITUD URBANO – AMBIENTAL DEL SUELO				OBSERVACIONES
		ALTA	MEDIA	BAJA	TUTELA	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>Unidades prediales como unidades funcionales (Barrios o Conjuntos Cerrados)</b>	Si  Subparcelas de S min = 600 m2  Área de Conservación como una única Unidad Funcional	Si  Subparcelas de S min = 800 m2  Área de Conservación como una única Unidad Funcional	-----		Las subparcelas sólo se admiten dentro del Área de Implantación.  Tales aprovechamientos se aplicarán si se cumplieron los correspondientes requisitos y condicionantes ambientales y de dotación de servicios.
<b>Nº MÁXIMO DE UNIDADES HABITABLES (VIVIENDAS)</b>	<b>Propiedad Simple</b>	3 unidades habitacionales por parcela	3 unidades habitacionales por parcela	2 unidades Habitacionales por parcela		El número máximo de unidades habitacionales esta referido a las parcelas de superficie mínima admitidas.  Tales aprovechamientos se aplicarán si se cumplieron los correspondientes requisitos y condicionantes ambientales y de dotación de servicios.  En caso de Complejos de Cabañas se computa cada una como unidad habitable, con las condiciones establecidas en el Art. 35º, inciso b).
	<b>Propiedad Horizontal (Conjuntos o barrios cerrados)</b>	1 Unidad habitable por subparcela	1 Unidad habitable por subparcela	-----		Tales aprovechamientos se aplicarán si se cumplieron los correspondientes requisitos y condicionantes ambientales y de dotación de servicios
	<b>Propiedad Horizontal (Edificaciones residenciales en bloques)</b>	24 Unidades habitables por Há de Área de Implantación	24 Unidades habitables por Há de Área de Implantación	-----		Tales aprovechamientos se aplicarán si se cumplieron los correspondientes requisitos y condicionantes ambientales y de dotación de servicios