

## ÁREA CENTRO CÍVICO

ARTICULO 32° (Carácter general).- Se potenciará la identidad y roles actuales del Área Centro Cívico, que comprende parte de la calle San Martín entre las Plazas Sarmiento y Plaza San Martín y alrededores, dada por los siguientes atributos :

- a) su carácter emblemático y vital, al contener los principales espacios y edificios representativos de San Martín de los Andes, el comercio turístico y local más calificado y parte de la oferta turística residencial ;
- b) su rol representativo institucional, recreativo y comercial ;
- c) sus edificaciones de baja altura y gran calidad urbanística, con espacios públicos soleados, con escalas acotadas, con gran urbanidad y con una buena visualización de las líneas y cornisas de los cerros contiguos que encajonan el área.

ARTICULO 33°: ( Delimitación Área Centro Cívico).- El área Centro Cívico estará definida por la siguiente poligonal: Partiendo del centro de la Manzana 13 se sigue con rumbo nor-este hasta el centro de la Manzana 16; desde ultimo punto con rumbo sud-este hasta el eje de la calle General Roca; se sigue este último eje hasta su intersección con el eje de la calle Misionero Mascardi.; por este último eje hasta la intersección de la prolongación de la línea definida por la unión del centro de la Manzana 41 y el centro de la Manzana 35, que pasa por el centro de las Manzanas 36, 37, 38,39 y 40; desde el centro de la Manzana 35 con dirección nord-oeste hasta el centro de la Manzana 13 punto de arranque de esta delimitación.

ARTICULO 34°: (Delimitación de Sectores).- A los efectos operativos de la presente Ordenanza, dentro del Área Centro Cívico se definen 3 sectores:

**a) Sector Microcentro** estará definido por la siguiente poligonal :

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

**b) Sector Plaza San Martín** estará delimitado por la siguiente poligonal:

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

**c) Sector Plaza Sarmiento** delimitado por la siguiente poligonal:

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

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

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

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

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

ARTICULO 36° (Sector Microcentro).- Se reconoce su identidad y vocación como área de morfología cerrada, aplicándose lo establecido en el art. 24° de la presente Ordenanza.

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

- a) se permite la ocupación del retiro de fondo con edificaciones de hasta 4.00 metros de altura
- b) se admiten construcciones livianas de 7 metros de altura máxima retirados a más de 4 metros de distancia de los bordes del predio y de edificaciones próximas
- c) se condiciona esta ocupación del retiro de fondo a la incorporación de áreas enjardinadas abiertas o cubiertas, debiéndose mantener un mínimo del 10% de la superficie del predio como área abierta y permeable.

**ARTICULO 37º: (Sector Plaza San Martín).**- Se reconoce su identidad y vocación como área de morfología abierta, aplicándose lo establecido en el art. 25º de la presente Ordenanza, cabiendo las siguientes especificaciones complementarias para el caso de edificios que superen la altura máxima de 9.50 metros:

- a) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de 1.20, en edificios de perímetro libre con alturas de cubreras de hasta 12.50 metros;
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de 1.40, en edificios de perímetro libre con alturas de cubreras de hasta 14 metros;
- c) Retiro bilateral de 3 metros en las construcciones hasta 9.50 metros de altura (basamento), con las afectaciones específicas que las ordenanzas complementarias determinan para cada área;
- d) Las edificaciones sobreelevadas por encima de los 9.50 metros de altura tendrán un retiro frontal del 3.00 metros; un retiro bilateral de 6 metros y un retiro de fondo equivalente al 40% de la superficie del predio.
- f) en los predios frentistas a la calle San Martín de la manzana N° 37, entre las calles Capitán Drury y Coronel Pérez, por tratarse de una cuadra con continuidad comercial y de transición entre dos situaciones morfológicas, se permitirán edificios con alturas de cubreras de hasta 12.50 metros definidos en el Art. 26 cabiendo las siguientes especificaciones complementarias:

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

i.i. No se exigen retiros frontales y laterales para las edificaciones hasta 9.50 metros de altura

i.i.i. Las edificaciones sobreelevadas por encima de los 9.50 metros de altura tendrán un retiro frontal de 3.00 metros, un retiro bilateral de 6.00 metros y un retiro de fondo equivalente al 40 por ciento de la superficie del predio.-  
*(modificado por art. 9º Ordenanza 9387/12)*

**ARTICULO 38º (Sector Plaza Sarmiento).**- En los predios del frentistas a la calle San Martín en las manzanas N° 40 y 41, entre las calles Eduardo Elordi y Teniente Mascardi, por su continuidad comercial y su condición de área de transición entre dos situaciones morfológicas, se permitirán edificios con alturas de cubreras hasta 12.00 con las mismas especificaciones complementarias establecidas en el art. 38 literal e.

**ARTICULO 39º (Calidades Área Centro Cívico).**- En el Área Centro Cívico, por su doble condición de pieza emblemática y de Paisaje Protegido, no se admitirá edificación alguna clasificada por debajo de "bueno" a juicio de la Administración de acuerdo a los criterios enunciados en la modalidad de gestión por Producto urbanístico.

**ARTICULO 40º (Remisión).**- En lo no previsto en este capítulo, se aplicarán las normas del Capítulo I del presente título en lo pertinente.

## **ÁREA CENTRO CÍVICO**

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

**ARTICULO 55º (Índices Urbanísticos).**- Los índices urbanísticos generales aplicables a las edificaciones de hasta 9.50 metros de altura serán los siguientes:

- a) Altura máxima de edificación: 9.50 metros (máximo de Planta Baja y 2 plantas)
- b) Frente mínimo del lote: 10 metros

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

La aplicación de algunos de estos índices se modifica parcialmente en los distintos Sectores para edificaciones con 9.50 metros de altura que se detallan en ARTICULO siguiente, y en las situaciones especiales señaladas en las Directrices para edificios sobreelevados en los casos de:

- i) morfologías cerradas del Sector Microcentro;
- ii) morfologías abiertas y de transición del Sector Plaza San Martín; y
- iii) morfologías de transición del Sector Plaza Sarmiento; rigiendo las especificaciones complementarias de los artículos siguientes.

(Modificado por art. 9º Ordenanza 9387/12)

**ARTICULO 56° (Especificaciones particulares Sector Microcentro).**- De acuerdo al art. 24º de la presente Ordenanza, en los casos de edificaciones con alturas máximas de fachada frontal de 9.50 que se levanten según un gálibo hasta una altura máxima de cumbreras de 12.50, se observará que:

- a) la pendiente del gálibo deberá estar comprendida entre 30 y 35 grados
- b) la ejecución de lucarnas por encima del gálibo podrá ser realizada sin avanzar sobre el plano de la línea municipal. En conjunto las lucarnas no podrán afectar más que el 30 % del ancho de la fachada
- c) Derogado (Según Orza 4656/02, art. 4º).

(Modificado por art. 9º Ordenanza 9387/12)

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

- a)- En el caso de edificios con alturas no mayores a 9.50 metros se ajustarán los siguientes indicadores particulares :

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

Asimismo valen las siguientes prescripciones :

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

i. con construcciones de dos plantas con una altura máxima de 6.50 metros retirados 6.00 metros de la línea municipal. Las superficies a construir no podrán tener una longitud mayor al 60% de la distancia comprendida entre el retiro frontal y el retiro de fondo correspondiente para el predio. Estas superficies se computarán a los efectos del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT).

i.i. En el caso del literal anterior, en proyectos localizados en terrenos con edificios linderos con medianeras existentes con alturas mayores a 6,50 metros, las construcciones sobre los retiros laterales podrán adelantarse hasta la línea de retiro frontal cubriendo la fachada lindera con medianeras vistas, a condición de respetar las superficies verdes de retiro frontal que correspondan de acuerdo a las alineaciones establecidas en el literal anterior.

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

b)- En el caso de edificios de morfología abierta que superen la altura de 9.50 metros caben los indicadores particulares:

Retiro frontal 3.00 metros

Retiro bilateral ( hasta 9.50 metros de altura) 3.00 metros

Los retiros bilaterales hasta la altura de 9.50 metros, se podrán ocupar con construcciones de una altura máxima de 6.50 metros (con un máximo de Planta Baja y I Planta Alta), a partir de 10 metros de profundidad de la línea municipal, a lo que se agregan todos los criterios adicionales establecidos en los ítems i. e i.i. del literal anterior.

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

(modificado por art. 9º Ordenanza 9387/12)

**ARTICULO 58° (Especificaciones particulares Sector Plaza Sarmiento).**- Regirán las especificaciones de las Directrices del Título II, con el régimen aplicable de morfologías de transición (art. 26º de la presente Ordenanza). El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) será de 1.6.

**ARTICULO 59° (Usos permitidos del suelo).**- Los usos permitidos para esta área serán los siguientes:

a) Uso predominante:

Administración y seguridad pública, comprendiendo: dependencias municipales; oficinas de correos y estafeta postal; policía; demás oficinas públicas no incluidas en los rubros siguientes.

Cultura, culto y esparcimiento: biblioteca local; cine, teatro, auditorio; club social o cultural; cámaras y asociaciones comerciales o profesionales; galería de arte; museo; sala de exposiciones; templo.

Servicios: agencias comerciales; agencias de turismo; agencias inmobiliarias; agencias de juegos de lotería y similares; agencia noticiosa; alquiler de vehículos (con estacionamiento propio); banco y financiera; copias y reproducciones; editorial; estética corporal, salón de belleza, peluquería; estudios y consultorios profesionales; servicios gastronómicos en general (restaurante, pizzería, bar, café; casa de te, whiskería, heladería, lácteos y jugos naturales).

Comercio minorista: antigüedades y objetos artísticos; artesanías; artículos deportivos, armería y cuchillería; artículos del hogar, electrodomésticos e iluminación; bicicletas, motocicletas y accesorios; bazar; equipos y artículos de computación; fantasías y mercería; farmacia, perfumería, herboristería; florería, plantas, artículos para jardinería; fotografía, óptica; joyería, relojería; indumentaria y textiles; instrumentos musicales, de precisión científicos y ortopedia; muebles para el hogar; papelería; librería; juguetería; artículos musicales; quiosco; Paseo de compras; despensa; almacén; fiambrería; rotisería; panadería.

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

Videoteca (Incorporado por Orza 3411/99)

b) Uso complementario:

Educación: institutos técnicos y academias.

Residencia: vivienda individual; vivienda colectiva.

Sanidad: clínica médica u odontológica (consultorios externos).

c) Uso condicionado:

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