

# “EDICIÓN ESPECIAL” BOLETÍN OFICIAL

*Municipalidad de  
San Martín de los Andes*

Provincia del Neuquén



## PODER EJECUTIVO

**INTENDENTE:** Dr. Carlos Javier D. Saloniti

**SECRETARÍA DE GOBIERNO:** Federico A. Vita

**SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA:** Sr. Fernandez Consolí Matías Daniel

**SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS:** Sr. Alfredo Muñoz

**SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Sr. Héctor Durán

**SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE:** Sr. Santiago Mauro Rojas

**SECRETARÍA DE TURISMO:** Sr. Alejandro Jesús Apaolaza

**SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL:** Sra. Rocío Demateo

**SECRETARÍA DE CULTURA:** Sr. Gustavo Daniel Santos

**ORGANISMO DE CONTROL MUNICIPAL:** A/C Federico A. Vita

**INSTITUTO DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT:** Arq. Amaya Carolina

## PODER LEGISLATIVO

**PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:** Dra. Natalia Mónica Vita

## JUSTICIA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL DE FALTAS

**JUZGADO ADMINISTRATIVO DE FALTAS:** Dr. Carlos Sánchez Galarce

**CONTRALORÍA MUNICIPAL:** Dr. Jorge Alberto Fernández

**DEFENSORÍA DEL PUEBLO Y AMBIENTE DE SMA:** Dr. Fernando Bravo

# SUMARIO

---

RESOLUCIÓN CD..... Pág. 04

AUDIENCIA PÚBLICA Nº 06..... Pág. 16

## RESOLUCIÓN CD Nº 91

San Martín de los Andes, 09/05/2024.-

**ARTÍCULO 1º.- CONVÓCASE**, en el marco de lo dispuesto por **Ordenanza 3338/99**, a **AUDIENCIA PÚBLICA nº 07/2024** a celebrarse el día lunes 24 de junio de 2024, a las 17 hs. en el Salón Intendente Luz María Sapag del Concejo Deliberante, con el fin de tratar el siguiente proyecto:

**Expediente 05000-304/2023 –Ingeniero Ramón Villalba S/ Solicitud de ordenadores urbanísticos para el proyecto urbano a desarrollarse en el Lote 3-A, nomenclatura catastral 15-21-094-5805-0000, Chacra 32.**

**ARTÍCULO 2º.- ESTABLÉCENSE** las autoridades para la Audiencia Pública a la que alude la presente, de la siguiente forma:

Presidente: Cjal. Pablo Padilla

Secretario: Cjal. Carlos Menéndez

Suplente: Cjal. César Meza

**ARTÍCULO 3º.-** A los efectos de la realización de la Audiencia Pública convocada por la presente, **ESTABLÉCESE** lo siguiente:

1. La propuesta a considerar, obrante como **Anexo I** de la presente Resolución, estará a disposición para su consulta en la *Mesa de Entradas y en la página web del Concejo Deliberante*, a partir del 13 de mayo y hasta el 24 de junio de 2024, de lunes a viernes, en el horario de atención al público
2. Las acreditaciones podrán realizarse hasta las 13:00 hs del 24 de junio de 2024, ante la *Mesa de Entradas del Concejo Deliberante* o a través del *Formulario confeccionado a tal fin, disponible en la página web del Concejo Deliberante:* <https://concejodeliberante.sanmartindelosandes.gov.ar/categoria/audiencias-publicas/>

**ARTÍCULO 4º.-** Se organiza el **Orden del Día** de la **Audiencia Pública** de la siguiente forma:

- a. Lectura de las reglas que rigen a la Audiencia
- b. Presentación del Proyecto y condiciones particulares a cargo del proponente
- c. Participaciones según lista

**ARTÍCULO 5º.-** Por Presidencia del Concejo Deliberante se arbitrarán los medios para:

1. Convocar para que integren el panel junto con las autoridades de la Audiencia a las siguientes personas, instituciones, dependencias municipales o entidades involucradas en el proyecto a tratar, a saber:
  - a) **Proponente:** Ing. Ramón Villalba
  - b) **Secretaría de Planificación:** para que exponga sobre contexto normativo del lote y sector,
  - c) **Subsecretaria de Coordinación del COPE:** para que exponga sobre directrices y planificación del sector, en función a lo propuesto,
  - d) **Secretaría de Obras Públicas:** para que exponga sobre provisión de servicios, vialidades y conectividad existentes en el sector,
  - e) **Secretaría de Economía y Hacienda:** para que exponga sobre el impacto económico del nuevo desarrollo en la ecuación económica de San Martín de los Andes.
2. Garantizar que durante el desarrollo de la Audiencia se dispondrá del material adecuado (gráfico, audio visual, etc.) para la mejor comprensión del tema a tratar.
3. Asegurar que durante la realización de la Audiencia Pública se labre la respectiva acta.
4. Asegurar la grabación de la Audiencia.
5. Garantizar que quienes, acreditados para tomar parte de la Audiencia en el marco de artículo 12º, efectúen sus presentaciones por escrito, obtendrán una devolución por escrito tras la realización de la misma en un plazo no mayor a 60 días corridos.-

**ARTÍCULO 6º.- DISPÓNESE**, a través del área de Prensa del Concejo Deliberante y de la Dirección de Prensa de la Municipalidad, la publicidad de la presente, como mínimo durante los cinco (5) días siguientes a la convocatoria, reiterándose su difusión los cinco (5) días previos a la realización de la Audiencia.

**ARTÍCULO 7º.- ARBÍTRENSE** los medios para la INMEDIATA DIFUSIÓN de la presente mediante su publicación en el Boletín Oficial, y por los medios que se estimen pertinentes.-

**ARTÍCULO 8º.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, archívese.-

## ANEXO I

### RESOLUCIÓN C.D. Nº 91/24

San Martín de los Andes, 7 de febrero de 2024

Sr. Secretario de Planificación y Desarrollo Sustentable

Municipalidad de San Martín de los Andes

Arq. Santiago Rojas

S...../.....D

Referencia: Expediente 05000-304/23 Plan Director y Solicitud de Ordenadores Urbanísticos, Lote 3 A- NC 15-21-094-5805.

Respuesta Notificación Informe UTGA de fecha 29/11/23

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de adjuntarle para su análisis y evaluación, la propuesta de ordenadores urbanísticos del lote de la referencia, a los fines de su desarrollo urbano.

La propuesta se desarrolla contemplando las observaciones efectuadas por vuestro equipo técnico.

Se han ajustados usos y densidad, y en particular se estipula la obligatoriedad de instalación de sistemas de tratamiento de efluentes de tecnología avanzada, hasta tanto se desarrollen las obras complementarias que posibiliten la factibilidad de conexión al sistema cloacal centralizado municipal.

El proyecto se localiza en el área de expansión periférica de la ciudad, zona en donde especialmente en el último decenio se ha conformado un satélite urbano de trama mayoritariamente abierta y mixta, comenzando a dar respuesta a demandas específicas de suelo urbano y de hábitat.

La demanda de alquileres permanentes actualmente ya constituye una situación de emergencia en nuestra Ciudad. Se requiere de instrumentos normativos que lleven a un uso eficiente del suelo, favoreciendo la densificación de sectores con servicios evitando la ineficiencia de la dispersión urbana.

Como se mencionara en la presentación original, debe destacarse que esta propuesta de loteo abierto diversifica el uso del suelo de manera eficiente y genera un tejido urbano con mixtura de usos de apoyo a algunas de las necesidades de los barrios vecinos.

La propuesta aporta a satisfacer la demanda de vivienda y hábitat, así como la de algunos servicios específicos. Debe mencionarse en este último

1

punto a la manzana destinada a uso de residencia de adultos mayores/guardería infantil.

A nivel de anteproyecto se identifican y diferencian 7 Niveles de Urbanización. Dentro de ellos se circunscriben las manzanas urbanas, áreas de reserva y espacios verdes. El tamaño mínimo de lotes previsto es de 800 m<sup>2</sup>.

Sin otro particular; lo saluda cordialmente.



Ramon Villalba  
Apoderado

## **Nueva Propuesta de Ordenadores Urbanísticos**

Lote 3-A de Nomenclatura Catastral de origen 15-21-094-5805, parte remanente del lote 32-C, en la Chacra 32.

### **I-Ordenadores Urbanísticos Generales**

Superficie Mínima de Parcela: 800 m<sup>2</sup>

FOS y FOT: Variable según nivel de urbanización

Retiros perimetrales: Variable según nivel de urbanización, entre 3 y 4 metros.

Altura \_\_\_\_\_ máxima: 9,50 m

Materiales, fachadas, pendientes de techos y otras características constructivas: se deberán respetar el Código de Edificación vigente y sus normas reglamentarias y complementarias.

Sistema de Tratamiento de Efluentes: mientras no se encuentre ejecutada la conexión a la red cloacal y planta de tratamiento centralizada prevista para la Urbanización, cada lote deberá contar con la superficie necesaria para ejecutar una planta de tratamiento individual o colectiva, y su correspondiente sistema de disposición final. Se deberá contemplar la reutilización del efluente previa desinfección para reservas de incendio de interfase o riego, particularmente en los sistemas colectivos.

La tecnología y especificaciones de las plantas se ajustarán a los requerimientos condicionados por las características del suelo y el número de habitantes/usuarios del sistema. Estas medidas resultarán del estudio de impacto ambiental correspondiente.

No se admitirán sistemas que no implementen un tren de tratamiento que incluya biodigestores de alta eficiencia, filtros biológicos, y sistemas anaeróbicos o aeróbicos avanzados.

Cercos: en aquellos lotes que tengan retiro lateral obligatorio, estará prohibida la construcción de medianeras de material. Se permitirá cerco verde.

Regulación de proyectos edilicios: los proyectos edilicios a construir deberán respetar las superficies, alturas y medidas mínimas exigidas por el Código de Edificación de San Martín de los Andes (Ordenanza N° 12.526/2019 o norma que la reemplace), estableciendo para ello que:

Unidad habitable: son los espacios construidos donde se realicen actividades sociales, productivas, comerciales, deportivas,

educacionales. Se encuentran dentro de estas las viviendas unifamiliares, o multifamiliares de residencia permanente o transitoria, locales comerciales, oficinas, quinchos, consultorios, aulas etc.

Unidad no habitable: son los espacios construidos donde **NO** se realicen las actividades antes descriptas, (depósitos para guardado de materiales u objetos sin sanitarios, leñeras, etc.)

Calles:

Ancho: 15 m.

Pendientes máximas: 8 %, admitiéndose hasta un 5% de tramos de 12%.

En la colectora deberá contemplarse el tratamiento de la banquina con una cuneta de infiltración empastada.

Tratamiento y conducción de escorrentías naturales y pluviales de áreas impermeabilizadas: deberán ejecutarse obras, medidas y pautas eco hidrológicas que se encuentran establecidas en la Guía de Buenas Prácticas Ambientales de la Municipalidad de San Martín de los Andes (Decreto Nº 747/2011).

Circulación de bicicletas y circuitos pedestres:

Todas las vías de circulación vehicular reservan un espacio con un ancho mínimo de 3 metros destinada a la circulación pedestre y/o bicicletas.

## **II- Ordenadores Urbanísticos Por Niveles de Urbanización**

### **NIVEL DE URBANIZACION I**

#### **RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD**

Manzanas: A.

Superficie: 9.708,47 m<sup>2</sup>

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar.

Densidad de edificación. Cantidad de Viviendas y condiciones de construcción complementaria:

1 unidad habitable y 1 construcción auxiliar de 80 m<sup>2</sup> como máximo (quincho, cochera, SUM).

Superficie mínima de lote: 800 m<sup>2</sup>

F.O.S.: 25%

FOT: 0,6

Altura máxima de edificación: 9,5 m

Retiro perimetral: 3 m

Se admite la proporcionalidad: una unidad habitable extra si la superficie excedente en el lote es igual o mayor a los 2/3 del lote mínimo exigido.

## **NIVEL DE URBANIZACION II**

### **RESIDENCIAL. MEDIA DENSIDAD**

Manzanas: B1.

Superficie: 7.874,31 m<sup>2</sup>

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, cabañas para turismo, hostería, apart hotel, categoría mínima tres estrellas. Estudio profesional, servicios gastronómicos, instituto de enseñanza.

Densidad de edificación. Cantidad de Viviendas y condiciones de construcción complementaria:

2 unidades habitables y 1 construcción auxiliar de 80 m<sup>2</sup> como máximo (quincho, cochera, SUM).

Se admite la proporcionalidad: una unidad habitable extra si la superficie excedente en el lote es igual o mayor a los 2/3 del lote mínimo exigido.

En el caso de uso turístico, la construcción se desarrollará en un solo volumen. Para el caso de dos viviendas unifamiliares, pueden desarrollarse dos volúmenes separados o unidos.

Superficie mínima de lote: 800 m<sup>2</sup>

F.O.S.: 35%

FOT: 0,8

Altura máxima de edificación: 9,5 m

Retiro perimetral: 3 m

**NIVEL DE URBANIZACION III**

**RESIDENCIAL. COMERCIAL. MEDIA DENSIDAD**

Manzanas: B2.

Superficie: 6.355,32 m<sup>2</sup>

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar. Locales comerciales.

Densidad de edificación. Cantidad de Viviendas y condiciones de construcción complementaria:

2 unidades habitable con 1 construcción auxiliar de 80 m<sup>2</sup> como máximo y 1 Comercio cada 800 m<sup>2</sup>, o 2 comercios cada 800 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de lote: 800 m<sup>2</sup>

F.O.S.: 50%

FOT: 0,9

Altura máxima: 9,5 m

Retiro perimetral: 3 m

Se admite la proporcionalidad: una unidad habitable extra si la superficie excedente en el lote es igual o mayor a los 2/3 del lote mínimo exigido.

**NIVEL DE URBANIZACION IV**

**COMERCIAL Y SERVICIOS.**

Manzanas: C.

Superficie: 7.649,48 m<sup>2</sup>

Usos Permitidos: Supermercado, Galpones, Depósitos. No se admiten viviendas.

Superficie mínima de lote: 2.200 m<sup>2</sup>

F.O.S.: 70%

FOT: 1,2

Retiro perimetral: 4 m

**NIVEL DE URBANIZACION V**

**USO ESPECIFICO-UNICO LOTE**

Manzanas: D.

Superficie: 3.380,54 m<sup>2</sup>

Usos: Residencia Adultos Mayores. Guardería Infantil.

F.O.S.: 30%

FOT: 0,6

Altura máxima: 9,5 m

Retiro perimetral: 4 m

DENSIDAD?

#### **NIVEL DE URBANIZACION VI**

##### **RESERVA FISCAL**

Superficie: 3.087,1 m<sup>2</sup>

Usos: Infraestructura de saneamiento, RSU, almacenamiento y potabilización de agua, cuartel de bomberos/central de incendios de interfase educación y cultura, salud, policía, administración municipal, equipamiento comunitario y usos afines.

Superficie mínima de lote: 800 m<sup>2</sup>

Retiro perimetral: 3 m

Ordenadores urbanísticos específicos a definir por el municipio.

#### **NIVEL DE URBANIZACION VII**

##### **ESPACIOS VERDES**

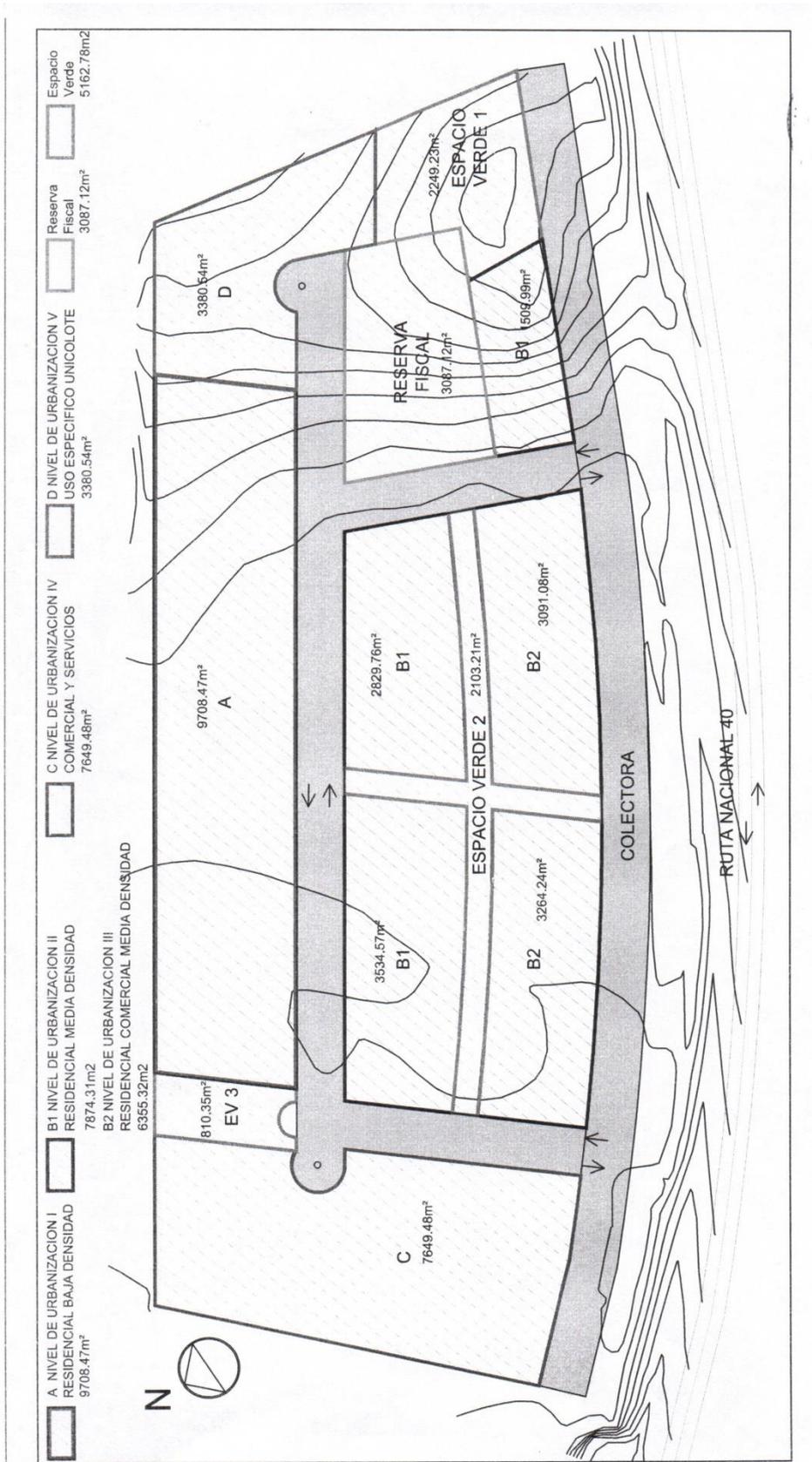
Superficie: 5.162,78 m<sup>2</sup>

EV1, EV2 y EV3.

Usos: plazas, rotondas, corredores biológicos, estaciones deportivas, mobiliario urbano, áreas de infiltración de pluviales y efluentes tratados.

Usos no admitidos:

No se admitirán kioscos o usos comerciales en las plazas.







Secretaría de  
Planificación y Desarrollo  
sostenible

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas  
Tel. (2972) 427315/4276795  
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

San Martín de los Andes, 12 de marzo de 2024

Sr:  
Intendente Municipal  
Carlos Saloniti  
S...../.....D

**Ref.: Exp. Nº 05000-304/2023**

Por la presente me dirijo a usted dando respuesta a lo solicitado por el señor Ramón Villalba, y de no mediar opinión en contrario se gire el expediente al Concejo Deliberante para su tratamiento.

El desarrollo urbanístico se plantea en el Lote 3-A de la chacra 32, identificado con Nomenclatura Catastral 15-21-094-5805-0000, con una superficie de 50.000 m<sup>2</sup>, y se encuentra localizado en el área regida por la Ordenanza Nº 3012/98 – Capítulo 20: “LOMA ATRAVESADA Y ÁREAS CONTIGUAS”, que establece:

- a) Directriz sobre el carácter del área. - Se concibe como un área de gran valor paisajístico, de alta visibilidad desde el Corredor de la Ruta Nº 234. Su posición crecientemente estratégica exige una cautela respecto a sus afectaciones futuras.
- b) Directriz de clasificación del suelo.- Se clasifica esta área como Suelo de urbanización diferida (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.
- c) Pautas particulares.- Mientras se mantenga esta categorización, se procederá a:
  1. Aplicar cautelarmente las pautas vigentes, en concordancia con la Ordenanza 83/84 (AAF).
  2. Admitir Clubes de Campo.

La Ordenanza Nº 83/84 en su Artículo 9º - Área Agroforestal (AAF) en el inciso 1.4.3.2 menciona que “no se permitirán subdivisiones en las que se formen parcelas menores a cien (100) hectáreas”.

Es por ello que el desarrollador solicita se le asignen indicadores urbanísticos, a través de la presentación de un proyecto que contempla la demanda habitacional y el crecimiento urbano de la ciudad, sujeto a la capacidad portante del suelo y del ambiente.

Luego de distintas reuniones mantenidas entre el desarrollador y profesional proponente y los representantes de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental, donde se explicaron algunos puntos de la propuesta obrante a fojas Nº 56 a 62, se aclara que a foja Nº 59, en el sector NIVEL DE URBANIZACIÓN III – RESIDENCIAL; COMERCIAL; MEDIA DENSIDAD, en el ítem:

Densidad de edificación, cantidad de viviendas y condiciones de construcción complementaria, corresponde:

- a. 2 unidades habitables con 1 comercio y 1 construcción auxiliar (de 80 m<sup>2</sup> como máximo) cada lote mínimo de 800 m<sup>2</sup>; ó
- b. 2 comercios cada lote mínimo de 800 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, se sugiere que en el sector NIVEL DE URBANIZACIÓN V – USO ESPECÍFICO; UNICO LOTE, se incorpore el ítem:

Densidad de edificación: 1 unidad habitable cada 200 m<sup>2</sup>.

Finalmente, teniendo en cuenta estas observaciones, la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, a través de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental, brinda conformidad a la propuesta planteada, quedando sujeta la geometría parcelaria definitiva del proyecto a lo que arrojen los estudios ambientales correspondientes.

Sin otro particular, saludo cordialmente.

Arq. Paula Besterano  
Directora General  
de Planeamiento Urbano  
y Ambiental  
Municipalidad de S. M. de los Andes

Arq. María A. Vazquez  
Directora General  
de Planeamiento Urbano  
y Ambiental  
Municipalidad de S. M. de los Andes

Arq. Yesica Lopez Orsi  
Directora Catastro  
Municipalidad SM Andes

Arq. Santiago M. Rojas  
Secretario de Planificación  
y Desarrollo Sostenible  
Municipalidad de S.M.A.

“DONAR ÓRGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE. WWW.INCUCAI.GOV.AR”  
“TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA”

## AUDIENCIA PÚBLICA Nº 06/2024

06 de mayo de 2024  
Convocada por Resolución C.D. Nº 74/2024

### RESUMEN

#### a) Relación sucinta de su objeto

- **Expediente nº** 05000-1585/1983
- **Proponentes:** Sra. Elida Caldi de Fresco y el Sr. Néstor Fresco, propietarios del lote lindero
- **Tema:** Desafectación de una superficie de 1665,26 m<sup>2</sup> sobre calle Vacarezza (entre calles Pérez y Drury), a solicitud de la, para su posterior adquisición

#### b) Autoridades, Funcionarios y vecinos presentes:

- **b1-** Autoridades de la Audiencia:  
Presidente de la Comisión de Planificación: Concejal Pablo Padilla.  
Secretario de Comisión de Planificación: Concejal Carlos Menéndez.

**b2-** Funcionarios presentes: Agrimensora Yésica López Orsi de la Dirección de Catastro, Cjal Jovita Brondo, Cjal. María Laura Da Pieve.

**b3-** Ciudadanos presentes: Elida Caldi de Fresco, Leandro Fresco, Brenda Iampolsky, María José Fabro, Gabriel Swiahla.-

#### c) Número de los expositores y de los participantes

Participaron: 9 personas  
Inscriptos previamente: 3 personas.  
Expositores: 3 personas.

#### d) Síntesis de las mociones presentadas:

**Sra. Elida Caldi de Fresco:** Da lectura a una nota, que luego es incorporada en el expediente, en la cual destaca los principales puntos:

Son propietarios de las cabañas del lote lindero, Cnel. Pérez 1196, hace 28 años. Solicitan la regularización dominial del lote (espacio público de la calle Vacarezza), donde se encuentra emplazada la vivienda de su hijo Leandro, mediante la compra. Informa que el primer pedido lo realizaron en el año 2003, que no prosperó. Informa que su hijo Leandro se vino a vivir a SMA en época de pandemia COVID y al no tener otra posibilidad construyó su vivienda en el espacio público.

Hace referencia a las características topográficas de la calle Vacarezza y la imposibilidad de apertura, pero que ellos siempre han mantenido con limpieza, iluminación, etc. También hace referencia al incendio ocurrido en febrero 2021, que casi quema su propiedad y otras linderas y las dificultades que presentaron los bomberos para los trabajos de extinción.

Aclaran que el espacio que están pidiendo regularizar es de 500/600 metros cuadrados y o los 1600 metros cuadrados que estableció la presente audiencia pública.

Para la compra ofrecen realizar aportes a comedores comunitarios o trabajo comunitario que pudiera realizar su hijo Leandro. En caso de requerirles pagos en dinero, solicitan financiación y valores criteriosos, teniendo en cuenta la zona. Por último hace referencia a otras regularizaciones que se han autorizado en la zona.

**Sr. Leandro Fresco:** agradece la posibilidad de ser escuchados y aclara que siempre actuaron de buena fe.

**Agrimensora López Orsi:** Informa que área que se pretende regularizar forma parte de la calle 27, la cual se genera por plano de mensura, cuando se genera el casco de San Martín de los Andes. Pertenece al dominio público municipal, sin embargo nunca se ejecutó su apertura por la dificultad topográfica del lugar. Comunica que se le solicitó a la Secretaría de Obras Públicas un informe respecto a la calle. Da lectura a la nota incorporada al expediente por el Arq. Fernando Cormack, que dice: *“informo que inspeccionado el sector y verificando la importante diferencia de nivel con la calle existente no se considera factible la apertura de dicha calle, ya que la misma implicaría un importante movimiento de suelo y la ejecución de contenciones sobre la ladera existente”*.

Aclara que, en caso que se proceda con la venta es menester desafectar dicho espacio del dominio público y afectarlo a dominio privado.

**Sra. María José Fabro:** informa que vino con otros vecinos como integrantes de la Junta Vecinal del Centro en formación y como integrantes del Foro en Defensa de los Espacios Públicos. Destaca la enorme sorpresa ante la convocatoria que pide una desafectación y posterior adquisición de una calle. Se oponen a la desafectación de ese terreno, que es una calle, es decir un espacio público y por supuesto mucho menos, que los señores Fresco u otros adquieran el lote luego de ser desafectado. Nombra varios antecedentes sobre situaciones en la calle 27, que ahora se llama Vacarezza, hay unos cuantos: como Radio Nacional y el Centro de Jubilados y Pensionados. Nombra un antecedente cercano que conmocionó bastante a todos los ciudadanos: el profesor Estevez, que al final de la calle 27, Vacarezza, allá en Curruhuinca y 27 hizo una construcción, fue sentenciado, multado, y se desarmó el lugar. De hecho ahora hay un pedazo de cemento nada más. Esta persona en esa oportunidad había pedido lo mismo que están pidiendo ellos, que se desafecte la calle y que después le vendan, que lo quería pagar como pudiera, lo pidió.

Refiere a que la calle Vacarezza es constitutiva del casco céntrico la calle 27. Este es un pueblo que vive entre montañas y entre piedras. Se conocen pueblos y ciudades cercanos tanto argentinos como chilenos, que han hecho obras civiles entre montañas y piedras. Le extraña que por un solo hecho se diga, el Sr. Cormack diga que no es factible, o por un estudio topográfico, le parece un poco precaria la justificación.

Para sustentar su oposición refiere que: la legislación Argentina establece el principio de intangibilidad e imprescriptibilidad del dominio público, lo que significa que no puede ser objeto de desafectación ni enajenación sin una causa justa y legalmente establecida. A su modo de ver (como Foro en defensa de los espacios públicos), lo planteado por los señores Fresco no es una causa justificada y mucho menos legal, porque podría constituir una usurpación que está penado por el Código Penal, por el Artículo 181, inciso 2.

Las calles son espacios públicos destinados al uso y disfrute de todos los ciudadanos, los espacios públicos son de dominio público y deben ser preservados para el beneficio común de la comunidad, para ahora o para el futuro o para cuando se necesite, los espacios públicos cumplen una función social destacada, la cumplen o la cumplirán.

Son arterias vitales para el tránsito de personas y vehículos como así espacios de encuentro y convivencia, la venta de una calle podría afectar negativamente la movilidad de la población, podría o puede o podrá limitar el acceso a servicios públicos o sobre todo limitar, condicionar, perjudicar la proyección de la conectividad de San Martín de los Andes, la traza de calles y/o rutas. La preservación de las calles de los espacios públicos responden al interés general de la comunidad, la desafectación y venta de una calle podría beneficiar únicamente intereses privados como en el caso de los señores Fresco, en detrimento del bienestar colectivo. La Carta Orgánica Municipal, en Artículo 59, Inciso 5, que entienden que se convoca a la Audiencia, para que los ciudadanos puedan hacer consultas y manifestar opinión, fundamenta que se puede llamar a Audiencia Pública para la desafectación de un espacio de dominio público municipal, con razones sumamente justificadas y el Artículo 84 de la Carta Orgánica dice que la desafectación de un bien público debe ser aprobadas por las 2/3 partes de los Concejales. Espera que tengan en cuenta lo que se está diciendo, si bien prevé que se puede llamar a Audiencia Pública como esta, asombra que esta desafectación y esta Audiencia al menos va a desafectar un espacio público para que ellos lo adquieran, les interesa que esto quede claro, se preguntan, ¿Cuáles son los privilegios que tienen los señores Fresco para que se les desafecte a su pedido un espacio de dominio público?, un sector de una calle se convierta en un lote y después lo puedan adquirir, ¿Cuáles son los privilegios que tienen? ¿En detrimento de otros ciudadanos?

Solicitan a los Concejales que preserven los espacios públicos, que no los entreguen, el desarrollo del pueblo debe ser sustentable es decir pensando en el futuro de la comunidad y en las generaciones futuras, si estos ciudadanos, los señores Fresco han cometido una infracción, un posible delito, si han ocupado y construido sobre un terreno que no les corresponde hacer, que no les pertenece, sobre el que no tienen el dominio, no tienen derechos reales por supuesto, no tienen tampoco capacidad de disponer, el Municipio debe hacer lo que corresponde, en este momento hacemos responsable a los Concejales de que hagan cumplir las Disposiciones, las Ordenanzas y la Carta Orgánica Municipal.

El Artículo 41 de la Constitución Nacional dice textualmente que *todos los habitantes gozan del derechos de un ambiente sano y equilibrado apto para el desarrollo humano y las actividades productivas, que las actividades productivas satisfagan las necesidades del presente sin comprometer las generaciones futuras y tienen el deber de preservarlos*, la familia Fresco tiene un emprendimiento con cabañas, yo no me explico cómo tuvieron la necesidad de utilizar ese predio lindero, el sector que se pretende desafectar y luego vender va a condicionar la utilidad o la comodidad en común y los Concejales y el Ejecutivo tienen la obligación de preservar estos espacios. Asimismo, refiere a la *Ordenanza Municipal 11.896: Principios Rectores y Directrices de Gestión y Ordenamiento de Espacios Públicos* y establece principios rectores que garanticen una política de Estado Municipal que trascienda las gestiones de gobierno y permita la concientización de la importancia de los espacios públicos en la vida urbana. El Artículo 4 marca los objetivos de los espacios comunes, y en el Artículo 7 el valor de los espacios públicos.

La calle que pretenden desafectar va a resolver el problema de adquirir un lote en pleno casco céntrico de la Familia Fresco, que tiene emprendimiento de cabañas o sea que es posible que puedan darle a su hijo un lugar en las cabañas. Ellos solicitan que no se desafecte la fracción solicitada por lo tanto que no se venda y se actúe legalmente como corresponde, igual que como se hizo en el caso del Sr. Estévez, porque si no esto sería injusto. Aclara que tampoco gozan de la prescripción adquisitiva o sea del usucapión porque es un espacio de dominio público, por lo tanto los señores Fresco están en infracción y piden a los Concejales que reflexionen sobre esto porque sería un precedente gravísimo

Se agradecen las exposiciones y se da por concluida la audiencia Pública Nº 06/24  
**HORA de FINALIZACIÓN: 18.05 hs.**

A partir del mes de septiembre del año 2010, y como una herramienta para avanzar hacia una gestión más transparente, el Boletín Oficial Municipal se publica simultáneamente en la página de la Municipalidad de San Martín de los Andes [www.boletinoficial.sanmartindelosandes.gov.ar](http://www.boletinoficial.sanmartindelosandes.gov.ar).

En caso se precise presentar un ejemplar ante autoridades judiciales administrativas, este se deberá adquirir en las oficinas de la Dirección de Despacho de la Municipalidad sito en calle Roca esquina Rosas 427-315 (int 286 ). El valor de cada ejemplar es el indicado en la Ordenanza Tarifaria vigente. Por cualquier consulta los interesados podrán comunicarse con la Dirección de Administración y Despacho vía mail a [Hilda.duran@smandes.gob.ar](mailto:Hilda.duran@smandes.gob.ar)



*Municipalidad de  
San Martín de los Andes*

**Provincia del Neuquén**