

Malargüe, Mza. 11 de marzo de 2025

Ref. : Dictamen sectorial Expte. N°4751/2024 “AVISO DE PROYECTO LOTEO Y URBANIZACIÓN PROPIEDAD DE CLAUDIA PAVERINI”.

Mg. Amalia Ramires
Directora Gestión Ambiental
Municipalidad de Malargüe

Me dirijo a usted, y por su intermedio quien corresponda, a los efectos de elevar el dictamen de referencia.

Es importante mencionar que el Proyecto de loteo se presenta ante la Municipalidad de Malargüe a través de dos expedientes distintos. Este hecho refleja la debilidad institucional de no contar con normativas y procedimientos administrativos que aseguren un abordaje integral de este tipo de proyectos por parte de las distintas áreas municipales: gestión ambiental; catastro; rentas; obras privadas; planificación, entre otras.

A mediados del año 2023 el proponente solicita a la entonces Dirección de Catastro la factibilidad de uso del suelo para desarrollar el loteo (Expte. N° 6818/2023). Se otorga la factibilidad y se dan las instrucciones de loteo que incluye presentar certificados de pre factibilidad de servicios y certificado de aluvionalidad que se presentan como Anexos del Aviso de proyecto (Fs. 63 a Fs. 71).

En función de la ordenanza vigente N° 1426/07, que determina usos de suelo en la Ciudad y Oasis de Malargüe, el Proyecto de loteo no es compatible con el rol urbano que se planificó para la zona, identificada como Zona Turística Norte (Art. N° 34), a pesar de lo cual se otorgó la factibilidad municipal de uso del suelo como ya mencionó anteriormente. Cabe destacar que durante el año 2024 el proponente mantuvo reuniones con el equipo técnico a cargo de actualizar el código de usos del suelo de la Ciudad en las que se sugirieron ajustes del proyecto en función de criterios de integración urbana, cierre perimetral, espacio público, entre otros. Estas observaciones fueron elevadas al responsable de Rentas en octubre de 2024 y se adjuntan a la

presente como parte del dictamen sectorial. Para finalizar, desde la dirección de Planificación Estratégica se concluye que el Proyecto es urbanísticamente viable teniendo en cuenta las observaciones realizadas al proponente.

Sin otro particular la saludo atte.



Julieta Martínez
Dirección Planificación Estratégica
Municipalidad de Malargüe

Malargüe, Mza 30 de octubre de 2024.

**Ref. : Exp. 6818/23 Loteo Paverini - Solicitar integración
de observaciones técnicas sobre límite
perimetral.**

Cdr. Gonzalo Almonacid
Jefe de Rentas y Catastro
Municipalidad de Malargüe.

Me dirijo a usted a los efectos de elevar el pedido de referencia.

Adjunto observaciones técnica referidas a los aspectos urbanísticos y de seguridad del espacio público donde se localiza el PH especial.

Sin otro particular lo saludo atte.



Julieta Martínez
Dirección Planificación Estratégica
Municipalidad de Malargüe



Malargüe, 30 de octubre de 2024.

Ref.: Expte. N° 6818-2024
“Mensura en PH Especial y Fraccionamiento”

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE

Sra. DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Sra. JULIETA MARTÍNEZ:

Quienes suscriben, informan a Usted sobre las observaciones del expediente de referencia:

INFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE:

PROPIETARIA: CLAUDIA PAVERINI, CUIT 23-21377305-4.

PROPIEDAD: en Alfonso Capdeville s/n, Ciudad, Malargüe.

NOMENCLATURA CATASTRAL: 19-2445475-6075803-0000-43, según plano de mensura N.º 19-6403.

MATRICULA DE DOMINIO:

PROFESIONAL DESIGNADO: Ing. Agri. Franco Di Sanzo, mat. N.º 1621.

ZONIFICACION: el inmueble se ubica en Zona Turística Norte de acuerdo a la Ordenanza N° 1.426/07. Una zona de baja densidad con alta parquización y cuidado del paisaje rururbano, con cabañas, hoteles y gastronomía totalmente integrados al entorno. Debe permitir mantener la característica paisajística actual con un profuso arbolado, evitando la utilización de los lotes para otros usos que no sean los turísticos.

Usos del suelo primarios: Turísticos

Usos del suelo aceptados: Recreativos que no sean incompatibles con el rol urbano o la situación ideal pretendida.

Usos del suelo aceptados con restricciones: Gastronómicos – Siempre cuidando el entorno, que debe ser rururbano y no urbano.

Usos del suelo no aceptados: Administrativo y financiero. Comercial. Comunicaciones y transporte.

Residencial. Educativos. Religiosos. Industria Simple. Industria especial. Talleres mecánicos.

Las OBSERVACIONES se detallan a continuación:

OBSERVACIONES:

1. LÍMITES PERIMETRAL

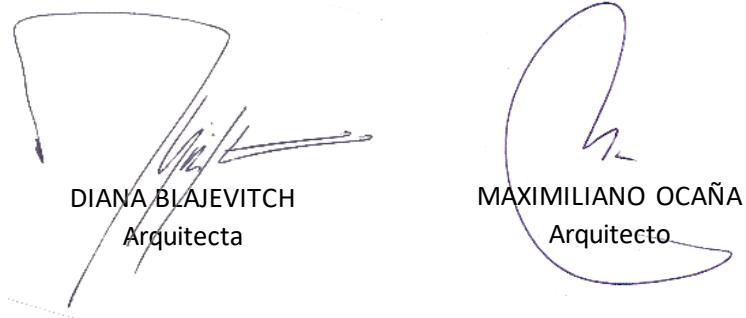
De acuerdo a lo establecido en el Artículo 3º de la Resolución 59-16 de ATM, se observa que los límites perimetrales del proyecto no favorecen a las condiciones urbanísticas y de seguridad del espacio público del entorno.

El límite perimetral del PH Especial no podrá colindar con calle pública. Por lo tanto, deberá proceder al fraccionamiento de la Fracción 1 según plano de mensura N.º 19-6403 de modo tal que las parcelas con frente a calles públicas no estén incluidas en el PH Especial. Sólo podrá lindar a calle pública el sector de ingreso y egreso, el cual no podrá exceder los 20m sobre la línea municipal.

Una vez salvada esta observación, se podrá avanzar con el visado de prefactibilidad de proyecto.

Se informa además que, para brindar las instrucciones de loteo correspondientes, deberá quedar adjunto en el expediente toda la información requerida por la Ley N° 4341

Sin otro particular, saludan atentamente,



DIANA BLAJEVITCH
Arquitecta

MAXIMILIANO OCAÑA
Arquitecto