



Plan Ordenamiento Territorial, Plan de Movilidad Urbana y Código de Planeamiento Urbano Rural de San Martín de los Andes, provincia del Neuquén

INFORME PARCIAL 1

19_11_2025

Estructura del informe

- Tarea 1. Revisión de los documentos de planeamiento existentes
- Tarea 2. Actualización del Diagnóstico Urbano Territorial
 - Estructura físico ambiental
 - Estructura sociodemográfica
 - Estructura sociodemográfica
 - Estructura territorial y urbana
 - Estructura jurídico institucional
 - Infraestructura de servicios urbanos
 - Movilidad
 - Barrio Kaleuche
 - Ejes problemáticos
- Tarea 3. Instancia de participación 1 - Discusión en torno al Diagnóstico Urbano Territorial

Datos principales

Superficie ejido actual 14.431 has

Ejido pretendido 22.466 has

Densidad población

AÑO	SUPERFICIE HAS	POBLACIÓN	DENSIDAD NETA (HAB/HAS)
1991	741	14,456	19.5
2001	942	22,687	24.1
2010	1,678	28,599	17.0
2022	2,117	37,427	17.7

	2001	2010	2022	Var 2001-2010		Var 2010-2022	
Población	22.687	28.599	37.427	5.912	26%	8.828	31%
Hogares	6.284	8.988	14.156	2.704	43%	5.168	57%
Viviendas	6.282	10.873	15.299	4.591	73%	4.426	41%

Cobertura de Infraestructura a 2022	Red pública (agua corriente)		Red pública (cloaca)		Red (gas)	
	13 350	94%	11 721	83%	12 681	90%

Cantidad de parcelas urbanas ocupadas	Total Lotes	Lotes Construidos	%_ Construido	%Vacante
	15,899	10,477	66%	34%

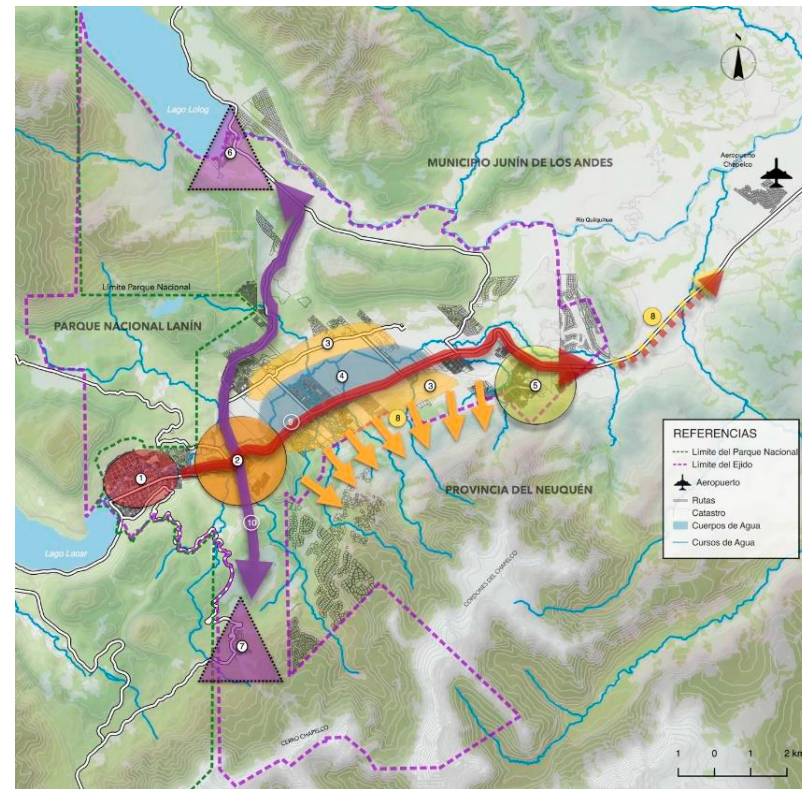
Superficie ocupada (FOS) 1,932,820 m2

Superficie construida (FOT) 3,165,813 m2

Tarea 1. Revisión de los documentos de planeamiento existentes



Estudio Geocientífico aplicado al ordenamiento territorial, 2016

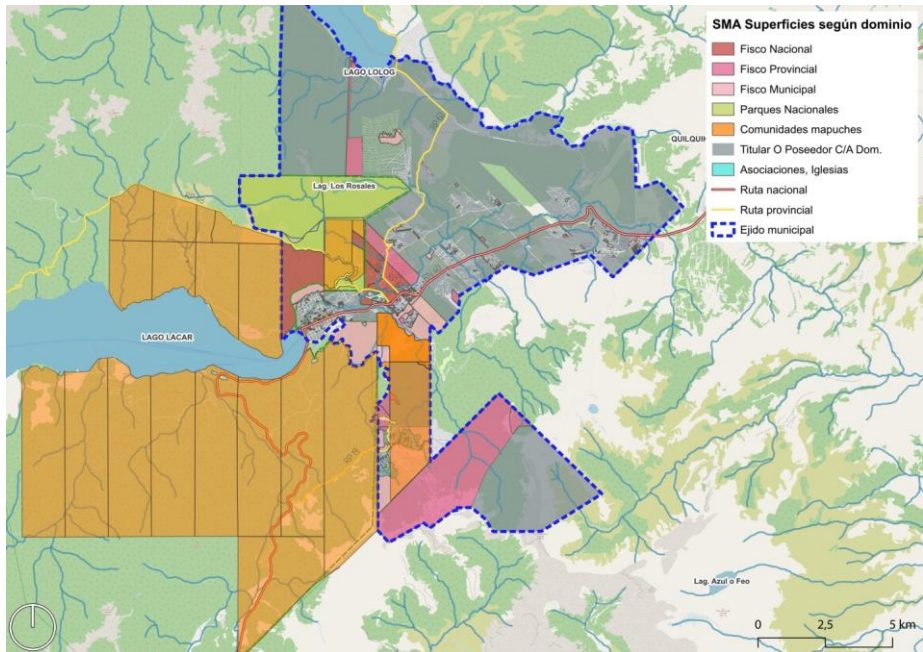


Plan Estratégico San Martín de los Andes 2030, 2017

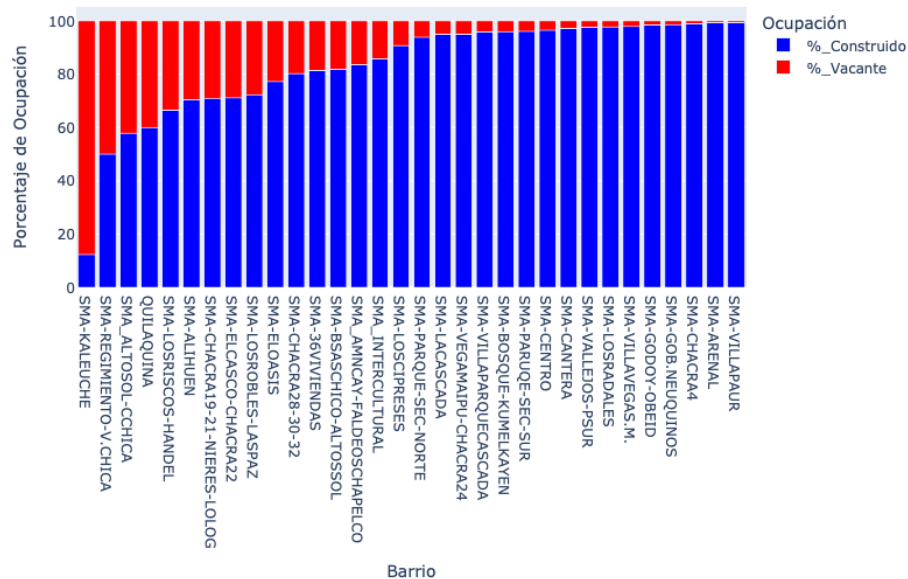
Tarea 2. Actualización del Diagnóstico Urbano Territorial

- Estructura físico ambiental
- Estructura sociodemográfica
- Estructura sociodemográfica
- Estructura territorial y urbana
- Estructura jurídico institucional
- Infraestructura de servicios urbanos
- Movilidad
- Barrio Kaleuche
- Ejes problemáticos

EJE 1: El proceso de expansión urbana dispersa con alto consumo de suelo presiona sobre los bosques nativos, humedales y el sistema hídrico, generando impactos ambientales e incrementando la exposición a riesgos socio-naturales combinados.

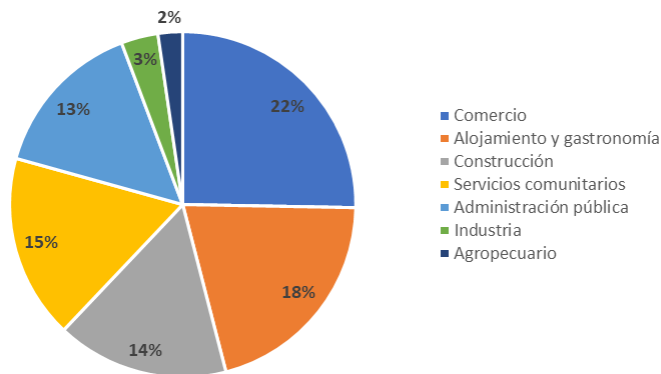


Superficies según dominio

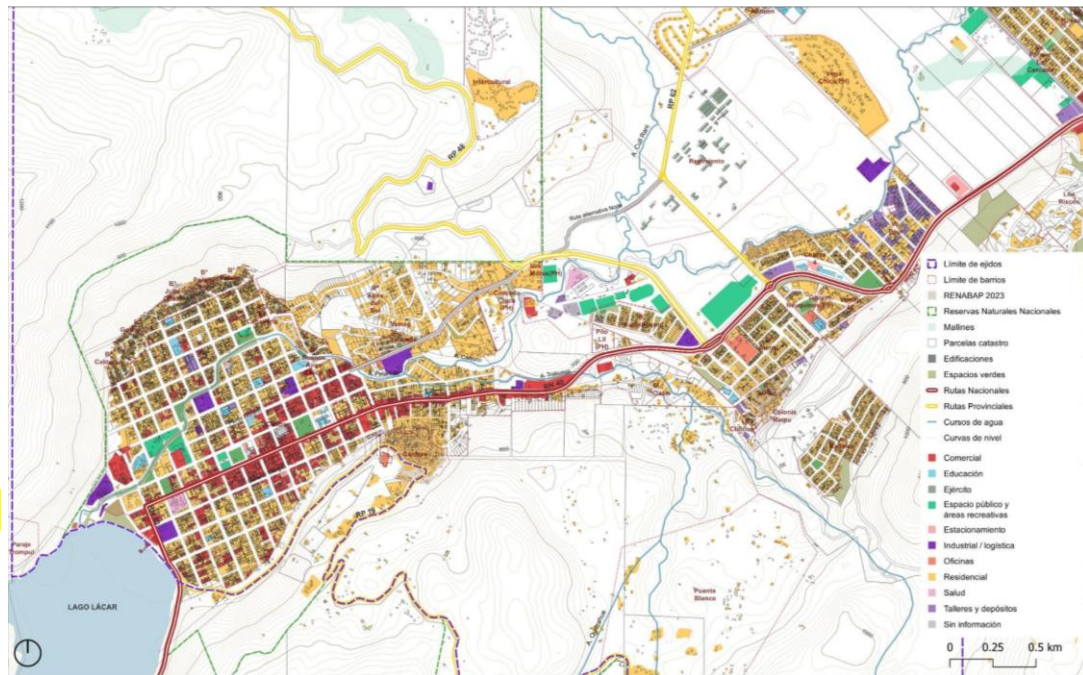


Porcentaje de ocupación y vacancia de lotes por barrio

EJE 2: La escasa diversificación de las actividades económicas con fuerte dependencia del turismo como principal actividad lleva a que una mala temporada perturbe seriamente el desarrollo de la vida en la localidad.



Distribución porcentual del empleo por sector en SMA (Censo 2022)

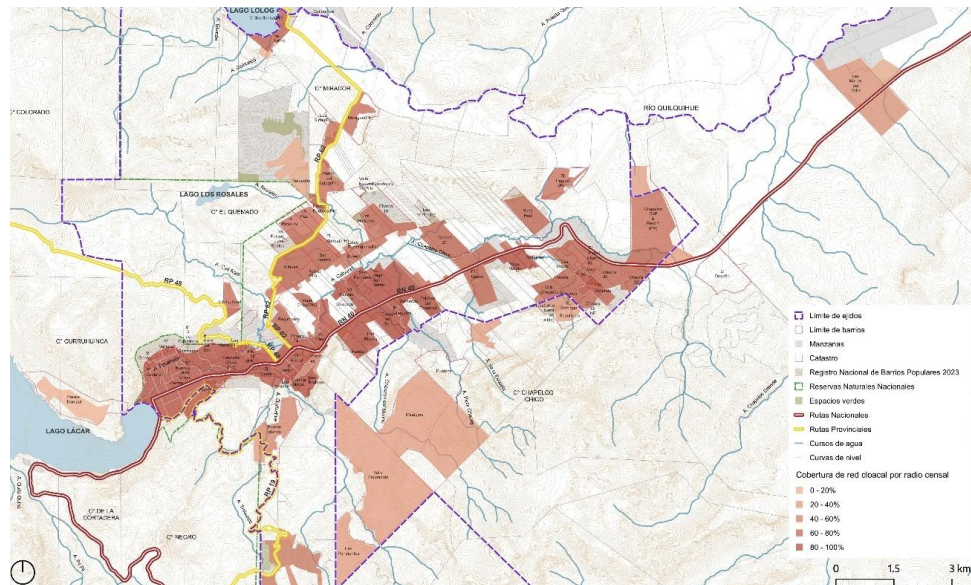


Usos reales del suelo

El 70–75% de las unidades productivas tiene relación directa o indirecta con el turismo: alojamiento, gastronomía, transporte, mantenimiento edilicio, actividades recreativas o comercio asociado al consumo de visitantes.

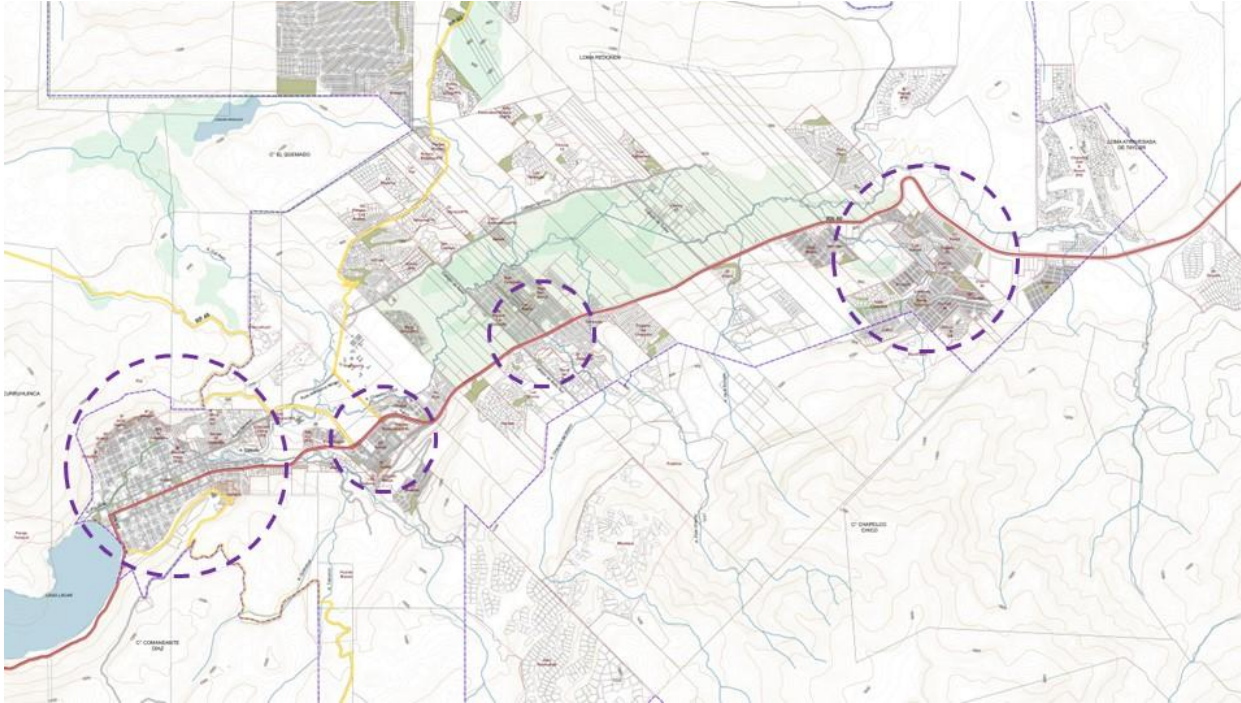
EJE 3: El desfase entre expansión de los loteos y el crecimiento de las infraestructuras expone una brecha que afecta la calidad de vida en los barrios sin cobertura y aumenta los impactos sobre la naturaleza.

Cobertura de Infraestructura a 2022	Red pública (agua corriente)		Red pública (cloaca)		Red (gas)	
	13 350	94%	11 721	83%	12 681	90%

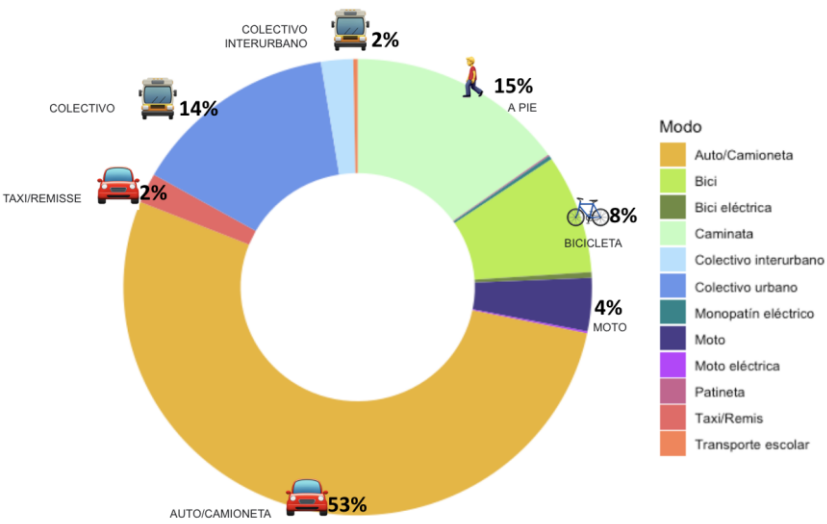


Cobertura de red cloacal por radio censal 2022

EJE 4: Las diversas calidades del espacio urbano y el acceso desigual a los bienes y servicios que ofrece la ciudad configuran pautas de segmentación que imponen fuertes inequidades a la vida cotidiana de la población.

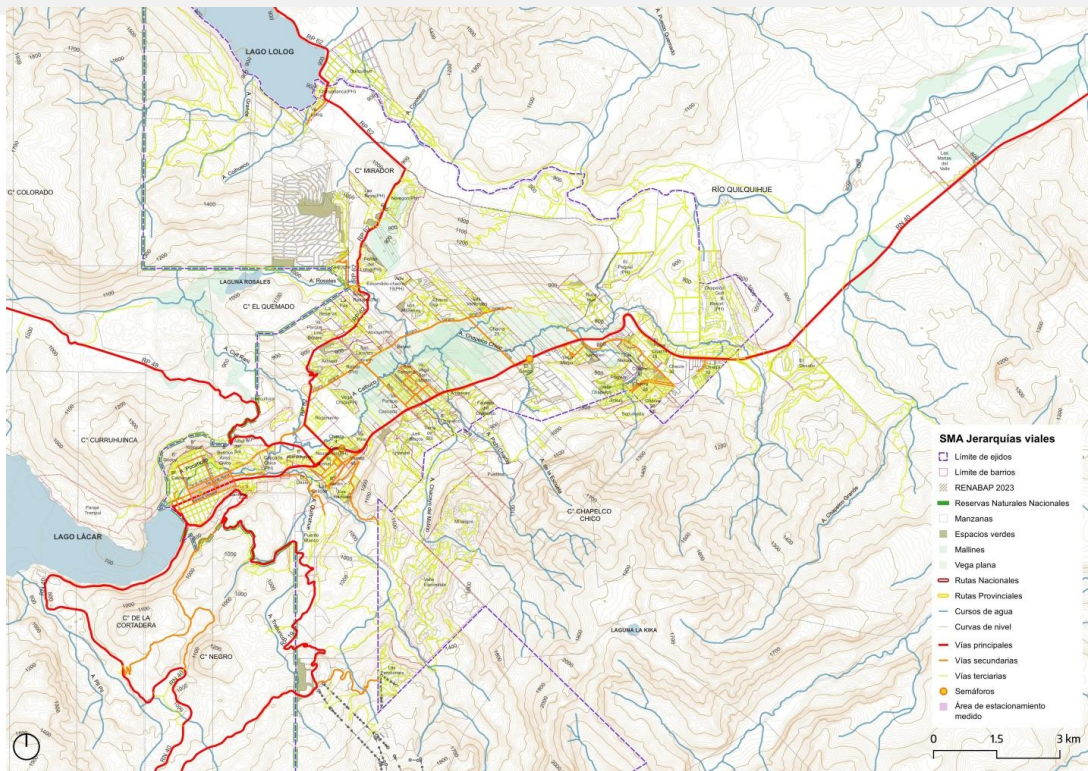


EJE 5: El modelo urbano lleva a que la movilidad se organice principalmente en torno a la Ruta Nacional 40 y el uso de vehículos particulares, limitando el acceso a la ciudad para una parte importante de la población.

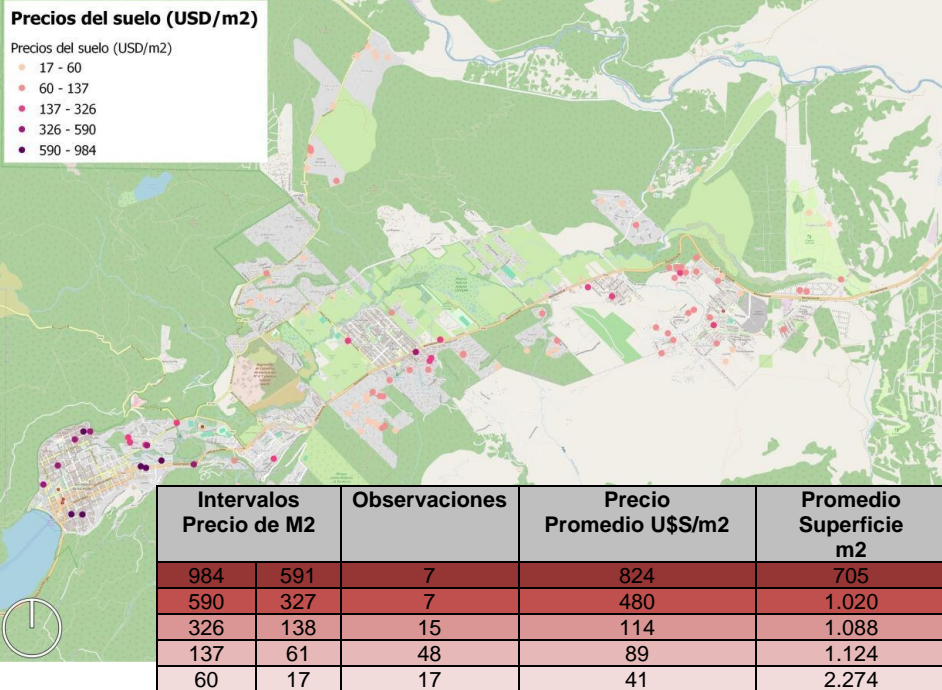


Reparto modal de SMA

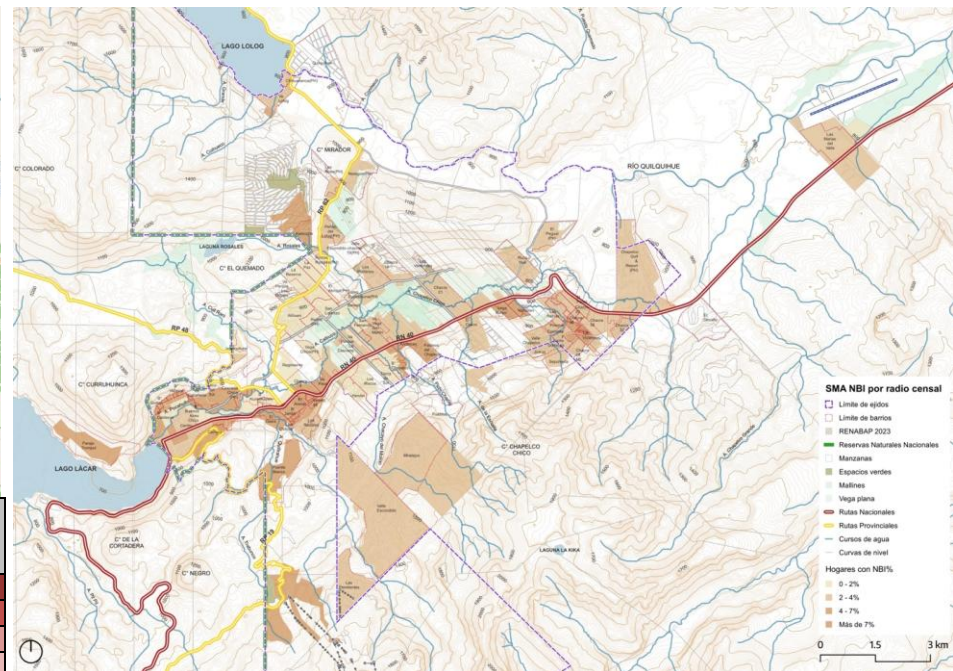
Jerarquías viales



EJE 6: La crisis habitacional estructural por el incremento del precio de la tierra y una dinámica inmobiliaria excluyente distorsionada por los usos turísticos dificulta el acceso a la vivienda y el hábitat.



Precios del suelo (USD/m²)



NBI

Tarea 3. Instancia de participación 1 - Discusión en torno al Diagnóstico Urbano Territorial



Taller con Juntas Vecinales 16/10/2025