

Municipalidad Villa de Merlo (S.L.)

Expediente Nota N° 1581

Entro 17.10.2025

Salio _____

Intervino "AUTORIZA SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN EN SECO: STEEL FRAME Y CASSAFORMA". -

Villa de Merlo (S.L.), 16 de Octubre de 2025.-

ORDENANZA N° VIII-1177-C.D.-2025.-

VISTO

La necesidad de incorporar a las construcciones nuevos materiales y tecnologías que amplíen las alternativas disponibles, incluyendo a aquellos que favorezcan la eficiencia energética, térmica y contribuyan a un menor consumo de agua en su fabricación; y,

CONSIDERANDO:

Que existen diversos sistemas constructivos integrales e innovadores como el STEEL FRAME (Sistema de perfiles de acero galvanizado conformado en frío), los cuales incluyen aislamientos multicapa, placas de cerramiento OSB y fijaciones mecánicas y químicas y CASSAFORMA (sistema constructivo que utiliza paneles prefabricados de poliestireno expandido (EPS) con mallas electrosoldadas, recubiertos con concreto proyectado). -

Que la certificación antisísmica en Steel Frame, como la norma CIRSOC 103 en Argentina, asegura la resistencia de la estructura ante sismos. El sistema Steel Frame, por su diseño y materiales, ofrece buena respuesta a movimientos sísmicos, trabajando de forma solidaria y vinculada. -

Que, en Argentina, la construcción con Steel Frame ha sido reconocida como sistema constructivo tradicional no convencional según Resolución 5-E/2018 eliminando el requisito de Certificado de Aptitud Técnica. -

Que, si bien el sistema constructivo conocido como Cassaforma no es reconocido como sistema de construcción tradicional, el mismo es plausible de hipoteca y que cuenta con Certificado de Aptitud Sismorresistente cuya documentación obra en Expte. N°21784-INPRES-88 siendo apto para su ejecución en zona sísmica, de acuerdo a lo establecido por reglamento INPRES-CIRSOC-103 y la Disposición N°49-INPRES-2013 para su ejecución en zona sísmica autorizando su construcción. -

Que cuando se construye siguiendo las normas y recomendaciones técnicas y buenas prácticas, son sistemas constructivos que pueden ofrecer alta resistencia ante sismos, asegurando la seguridad de la vivienda y sus habitantes.-

Que estos sistemas son compatibles con las estructuras de hormigón armado permitidas por la Ordenanza N.º 757-HCD-2000, sin que ello implique alteración de sus propiedades estructurales. -

Que este nuevo texto es el resultado de un proceso de estudio, análisis e investigación, así como del valioso consenso alcanzado con los Colegios profesionales de Arquitectos e Ingenieros, con quienes se trabajó de manera conjunta para su correcta aplicación e instrumentación. -

POR TODO ELLO EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD VILLA DE MERLO, SAN LUIS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE LA LEY, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: AUTORIZAR dentro del ejido municipal de la Villa de Merlo, en las zonas expresadas y bajo los usos definidos para cada zona la utilización de los sistemas de construcción en seco conocidos como Steel Frame y Cassaforma a partir del día de la fecha bajo las condiciones detalladas en el siguiente articulado. **DEFINIR** de aquí en adelante como construcción en seco solamente a los dos sistemas mencionados en esta ordenanza. -

ARTICULO 2º: PROHIBIR cualquier otro sistema constructivo que no sea aprobado para su uso en esta ordenanza y en ORDENANZA N.º 757-HCD-2000.- Queda prohibida la instalación de edificaciones y/o de sistemas constructivos que no cumplan con los requerimientos establecidos en la presente norma. -

No se aceptará la subsistencia, ni se otorgará permiso alguno (conexiones eléctricas, sanitarias, etc.) a aquellas que sin autorización se encuentran instaladas dentro del ejido municipal; debiendo el propietario proceder a la adecuación de la misma conforme a las exigencias que le requiera la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad, respecto de las condiciones técnicas y de seguridad. -

ARTICULO 3°: ESTABLECER que los trámites de presentación y aprobación de planos de obra municipal e instrumentación de la presente ordenanza para construcciones que utilicen estos sistemas serán establecidos por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Villa de Merlo o dependencia que la reemplace y serán proyectados, calculados y dirigidos por profesional colegiado en la Provincia de San Luis, siendo éste el responsable de la cumplimentación de lo declarado en planos de obra y de su correcta ejecución. Para todos los casos la Dirección de Obras Privadas podrá requerir información específica extra que considere necesaria. -

ARTICULO 4°: DEFINIR las siguientes tipologías de uso:

- a) **Tipología 1:** Corresponde a obras cuya estructura y cerramiento se proyectan totalmente en sistema Steel Frame o Cassaforma.-
- b) **Tipología 2:** Corresponde a obras cuyas estructuras se proyectan en hormigón armado y cuyos cerramientos son en sistema Steel Frame o Cassaforma.-
- c) **Tipología 3:** corresponde a obras de construcción mixta dónde se combinan sectores proyectados con estructura de hormigón armado y cerramiento de mampostería y mortero y que proyecten un local con estructura y cerramiento en construcción en seco siempre y cuando esta no constituya una superficie mayor al 40% de la superficie total aprobada existente y/o que no supere los 42m2. En caso de exceder el porcentaje planteado o exceder el metraje será considerado como tipología 1.-

ARTICULO 5°: DEBERAN en todos los casos cumplir con los indicadores urbanísticos y usos establecidos en la ORDENANZA N.º 744-HCD-2000 vigente (T.O. última actualización) y sus modificatorias o complementarias en todos los aspectos. -

ARTICULO 6°: PERMITIR tipología 1 exclusivamente en las siguientes zonas:

Zonas comerciales, zonas E y E1, Zonas C y CH, Zonas R3, R3c, R6, R6a, R6b y R6c, Zonas T1, T2 y T3.-

El resto de las tipologías se permitirán en todo el ejido. -

ARTICULO 7°: No se recibirán en ningún caso expedientes de relevamiento, en sistemas constructivos en seco cuando los mismos generen la primera unidad en la parcela o cuando generen unidades independientes o ampliaciones de las existentes. -

ARTICULO 8°: Las solicitudes de inspección de obra pertinente para el otorgamiento de permisos de conexión de servicios será responsabilidad única y exclusiva del profesional actuante. -

ARTICULO 9°: Las limitantes constructivas de cada sistema serán las establecidas por sus buenas prácticas. -

ARTICULO 10°: OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

10.1 CONSTRUCCIÓN SIN PLANOS APROBADOS

Quando se detectare una obra en construcción sin planos aprobados y/o activación de obra ni intervención de profesional se procederá a su inmediata paralización y solicitud de desmantelamiento o demolición mediante acta de intimación al propietario y con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, sin perjuicio de las sanciones previstas para el caso. Siendo los costos de la acción reparadora a cargo del propietario, de no observarse las actuaciones requeridas para el caso en un lapso de treinta (30) días dichos actos podrán ser realizados por el municipio trasladando los costos al propietario. En caso de detectarse rebeldía por parte de los propietarios se suspenderán los tramites que estos soliciten ante este municipio tales como certificados de libre deuda, habilitaciones comerciales, divisiones parcelarias, etc.-

10.2 CONSTRUCCIÓN SIN PLANOS APROBADOS CON INTERVENCIÓN PROFESIONAL

Quando en una obra en construcción sin planos municipales de obra aprobados mediara la intervención de profesionales, se aplicarán a estos las siguientes sanciones; la de suspensión de tramites en la Dirección de Obras Privadas o dependencia que la sustituya, por el periodo de un (1) año y el pago de multa que corresponda, junto con la inmediata paralización y solicitud de desmantelamiento o demolición mediante acta de intimación al propietario y con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, sin perjuicio de las sanciones previstas para el caso de las que fuere plausible el propietario.-

10.3 MULTAS

Se impondrán de acuerdo a la cantidad de metros de construcción realizados, siendo la base el valor de M2 de acuerdo a lo estipulado según tabla tarifaria de

derechos de obra, y sumando a los mismos el 800% de penalidad, sin perjuicio del pedido de desmantelamiento de la obra ejecutada en contravención. -

En los locales que en un futuro requieran habilitación municipal de algún tipo y que por rebeldía del propietario no se ajustaren a la norma no podrán solicitar habilitación comercial ni turística. Siendo justificativo suficiente las actuaciones realizadas por la Dirección de Obras Privadas para su negativa. -

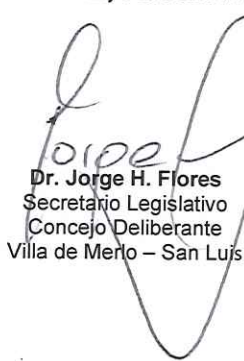
ARTICULO 11°: REMITIR copia de la presente a los Colegios Profesionales correspondientes, para su conocimiento y difusión. -

ARTICULO 12°: DERÓGUENSE todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza. -

ARTÍCULO 13°: El Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), a través de las Áreas que resultaren pertinentes, dispondrá los mecanismos administrativos y técnicos para la correcta implementación y seguimiento de la presente normativa.-

ARTÍCULO 14°: ORDÉNASE la incorporación del texto aquí dispuesto, oportunamente, en el T.O. de la Ordenanza N.º 744 (última actualización), en su parte pertinente. -

ARTÍCULO 15° COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y OPORTUNAMENTE, ARCHÍVESE. -



Dr. Jorge H. Flores
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Villa de Merlo – San Luis



Mgtr. Patricia Morandé
Presidente
Concejo Deliberante
Villa de Merlo – San Luis