



ESTUDIO  
ESTRATEGIAS

## **Informe 3**

# **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL PARA VILLA DE MERLO, SAN LUIS**

**Diciembre 2024**



MUNICIPALIDAD DE LA  
**Villa de Merlo**

**EQUIPO ASESOR - ESTUDIO ESTRATEGIAS**

**Mg. Arq. Marcelo Corti**  
**Dr. Arq. Fernando Díaz Terreno**  
**Mg. Ab. Hernán Petrelli**  
**Arq. Nazario Páez Ferreyra**  
**Lic. Geog. Juan M. Echecolanea**

**REPRESENTANTE de la MUNICIPALIDAD de VILLA de MERLO**

**Arq. Gabriela González Rodio**

## ÍNDICE

### PARTE 1.

Nuevo Código de Ordenamiento Urbano Ambiental. Introducción — p. 03

1.1 Del Modelo Deseado a un nuevo plano de Zonificación — p. 04

1.2 Criterios generales para el diseño del nuevo código — p. 07

### PARTE 2.

Propuesta de Zonificación — p. 09

2.1 Caracterización general. Áreas y distritos — p. 10

2.2 Caracterización e indicadores por distrito normativo — p. 25

### PARTE 3.

Propuesta de Código de Ordenamiento Urbano Ambiental — p. 26

3.1 Proyecto de Ordenanza del Código — p. 27

3.2 Producto Código — p. 29

3.3 Proyectos Urbanos Estratégico — p. 91

3.4 Arbolado Urbano. Insumos para el diseño normativo — p. 95

**PARTE 1.**  
**NUEVO CÓDIGO DE ORDENAMIENTO**  
**URBANO AMBIENTAL**  
**INTRODUCCIÓN**

## 1.1 Del Modelo Deseado a un nuevo plano de Zonificación

La confección de los modelos existente y tendencial (ver Informe 1) puede considerarse como la última tarea de la etapa de abordaje. A su vez, la etapa de actuación dio inicio con la definición de un Modelo Territorial Deseado (ver Informe 2) que permitió describir la situación de la ciudad a la que se pretende llegar para resolver los problemas ya identificados. Este modelo es la base para la actuación del equipo y eventualmente puede ser compartido en las instancias de participación y con otros agentes. Desentrañar el camino a su concreción (es decir, el paso del modelo existente y tendencial al deseado) es una forma ágil de identificar actuaciones necesarias a tal efecto.

Como actuación normativa, la propuesta de zonificación puede en ese sentido derivar directamente del Modelo Deseado. En el caso de Villa de Merlo, coadyuva a esto la relativa simplicidad que implica la escala intermedia de la ciudad, lo cual permite una identificación muy directa entre áreas del modelo y distritos de zonificación propuestos. Por otro lado, uno de los supuestos iniciales de este trabajo fue la necesidad de sintetizar y simplificar la extremadamente compleja zonificación de la Ordenanza N° 744/2000.

El **Modelo Deseado** (Fig. 1) presenta gráficamente la configuración territorial necesaria para resolver los problemas y concretar las oportunidades identificadas en el Modelo Actual y el Modelo Tendencial presentados en el Informe de Diagnóstico. Ya considerado con el equipo municipal, es la imagen base de una serie de acciones y estrategias (políticas, programas y proyectos) necesarias para su concreción, incluyendo en primer lugar la normativa (nuevo Código Urbanístico).

Los objetivos que informan este modelo se derivan de los lineamientos surgidos del Diagnóstico y son los siguientes:

- a)** Estricta contención del crecimiento de la mancha urbana, actualmente desordenado y disperso. Esto implica la prohibición de urbanizar las zonas rurales de la planicie y las áreas ambientales de la sierra.
- b)** Con el mismo criterio, el desarrollo urbano necesario para atender el crecimiento demográfico y de la demanda turística se restringe a:
  - Los predios vacíos (baldíos) en áreas urbanas consolidadas.
  - Áreas vecinas a la mancha urbana consolidada en loteos no consolidados o aprobados pero sin iniciar.
- c)** En sentido contrario, se procurará que las áreas de esos loteos más dispersas y lejanas a la ciudad consolidada sean destinadas a usos rurales intensivos, servicios ambientales y/o espacio público, sustrayéndolos al desarrollo urbano.
- d)** Conformación de franjas de protección, servicio ambiental y paseo público en los bordes de los arroyos.
- e)** Resguardo, preservación y regeneración del patrimonio ambiental, urbano-arquitectónico y cultural.
- f)** Puesta en valor de las centralidades existentes, tanto la principal como las extendidas sobre corredores, así como las locales barriales.

- g) Resguardo de las condiciones de ocupación y permeabilidad del suelo, alturas y paisaje urbano de las áreas residenciales y de alojamiento turístico.
- h) Protección, regeneración y ampliación del arbolado urbano.
- i) Completamiento de infraestructuras.
- j) Fomento de una cultura del agua.
- k) Promoción del turismo, la agricultura intensiva y otras actividades económicas compatibles con los criterios de villa serrana, sustentabilidad y regeneración ambiental.
- l) Integración microrregional con las localidades vecinas de la Costa de Comechingones (San Luis) y del Valle de Traslasierra (Córdoba).

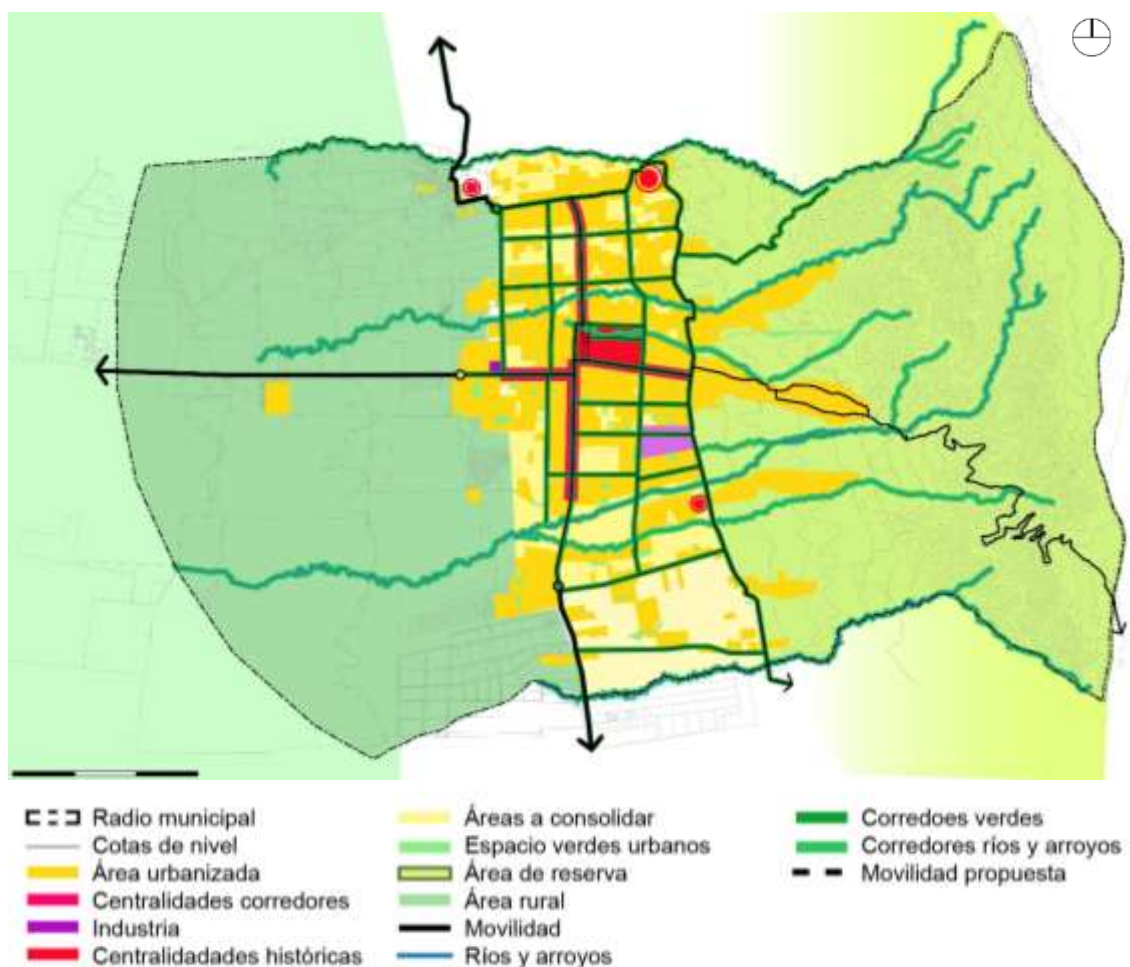


Figura 1. Modelo Deseado (Elaboración propia).

A partir de este modelo, se elabora una propuesta de zonificación que “traduce” el escenario propuesto a la instancia normativa. Además de establecer lineamientos generales de ordenamiento urbano, estas normativas materializan el control de la edificación privada, que es a la vez una atribución del Estado y un requisito necesario para la planificación y gestión urbana.

Los aspectos regulados son básicamente tres:

1. Demografía y densidad
2. Usos del suelo
3. Tejido y morfología

La zonificación se realiza por distritos, basándose en algunos casos por mapas diferenciados por uso y volumetría o, más habitual en la actualidad (y criterio que utilizamos en el presente estudio), por mapas integrados. En las nomenclaturas se suelen distinguir los distritos de acuerdo a sus funciones principales, carácter o condiciones urbanas y ambientales: centrales o comerciales, residenciales, mixtos, industriales, de recuperación urbana, de preservación histórica, de interés social (en los que suelen utilizarse indicadores más laxos que en otros distritos, de manera tal que se permita y aliente la formalización de urbanizaciones precarias), zonas de reserva o expansión urbana, áreas logísticas, reservas naturales, etc.

En la siguiente figura se presenta la propuesta de zonificación en su modelación cartográfica. En el ítem que se encuentra a continuación y en la PARTE 2 del presente Informe se desarrollará y explicarán los fundamentos y alcances de esta propuesta.

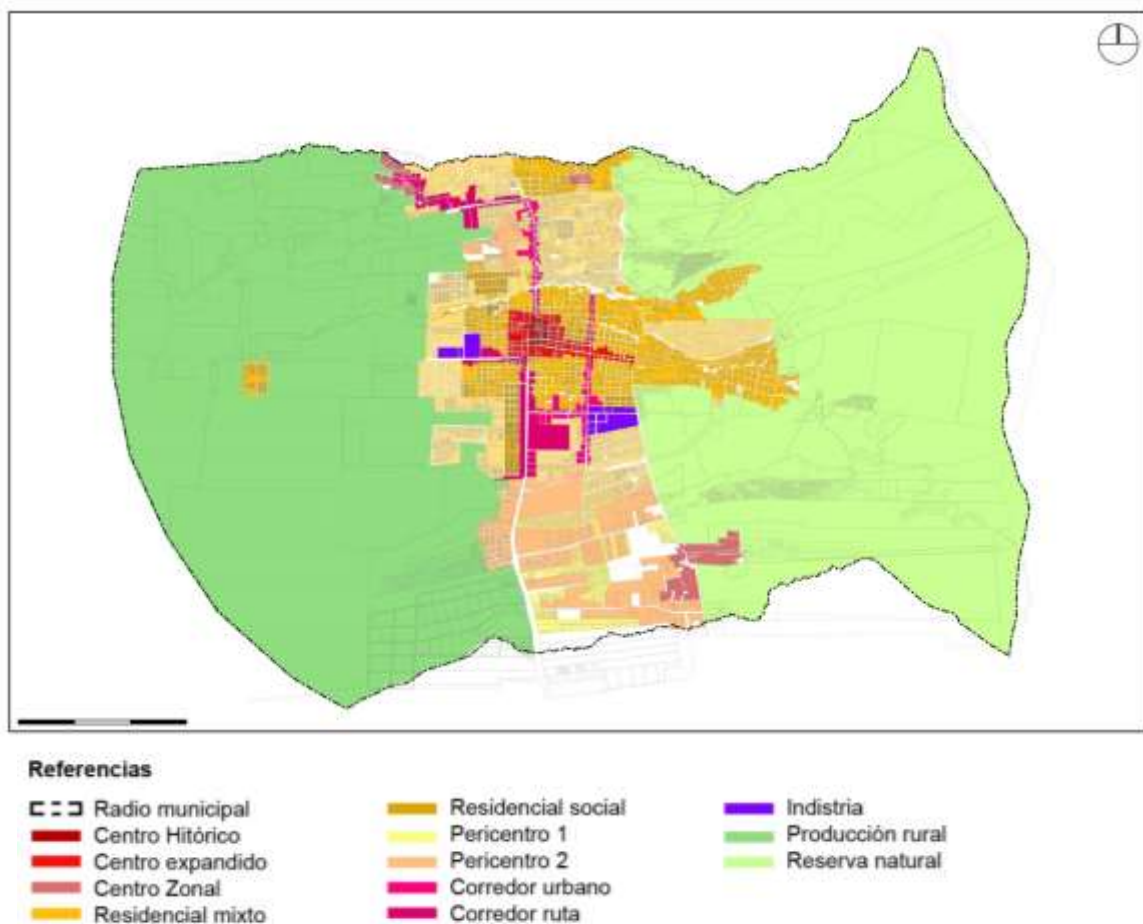


Figura 2. Propuesta de Zonificación (elaboración propia).

## 1.2 Criterios generales para el diseño del nuevo código

Al codificar se pretende incluir todas las regulaciones de la temática en un compendio sistematizado, de modo tal de facilitar su comprensión y ubicación en el texto. En la propuesta que se presenta en este trabajo se propone realizar varios aportes en este punto:

- Se incorporan principios generales interpretativos.
- Se incorpora norma de protección para el patrimonio cultural y edilicio.
- Se incorpora mecanismos de participación ciudadana.
- Se incorpora un cuadro de uso sistematizado y con flexibilidad de usos para las zonas.

Los municipios tienen capacidades de gestionar el territorio, que superan el rol de dictar normas y velar su cumplimiento. Estas capacidades suelen llamarse Instrumentos de Gestión del Territorio y suelen incluirse en un capítulo de los códigos urbanos, como hacemos en este:

- Declaración de utilidad pública y sujeto a Derecho de compra preferente del Estado.
- Cesiones extra al dominio público por usos intensivos o mayores edificabilidades.
- Usucapión municipal de la Ley Nacional N° 24.320.
- Acción judicial por abandono de inmueble (art. 1931 CCC).
- Utilización del Derecho de Superficie sobre inmuebles del dominio privado del Estado (art. 211 4CCC).
- Fideicomisos para obras públicas y autoconstrucción (art. 1666 CCC).
- Consorcios Urbanísticos (art. 55 Ley N° 14449).
- Compensación de deudas fiscales Ley N°11.622.

También se incorporan:

- Fichas por zonas que compendian todos los indicadores de cada una de las zonas, al tratar los parcelamientos vuelven a reiterarse.
- Las Cesiones en la Costanera pueden dársele una redacción más explícita que aclare que es cesión gratuita al dominio público.
- Pauta de participación ciudadana
- Instrumentos de gestión territorial
- Desarrollo de patrimonio cultural

La regulación de usos habilita o no la realización de determinadas funciones en un área urbana o un predio. El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Pueden reconocerse:

- Uso permitido: el que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de las normas.
- Uso complementario: el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.
- Uso condicionado: el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño o potencia instalada, según cada distrito.
- Uso no conforme: cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicado. Esta categoría es habitual en muchas normativas; algunas establecen plazos para la erradicación de esos usos.
- Uso no permitido: el que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

- Usos requeridos: son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Los Cuadros de usos sintetizan en matrices con doble acceso (distritos de zonificación y usos categorizados) las funciones que pueden cumplirse en una determinada parcela.

Una regulación demasiado particularizada o exhaustiva de los usos puede atentar contra la mixtura funcional en un distrito; de hecho, ese tipo de regulación ha sido esencial en la creación de áreas monofuncionales. Es más conveniente determinar aquellos usos que por su peligrosidad o grado de molestias ambientales son incompatibles con el carácter de un barrio o sector urbano, prohibirlos o condicionarlos, y admitir el resto, en todo caso sujetos a determinadas condiciones. Una posibilidad complementaria es asociar los usos permitidos a los grados de molestia o peligrosidad admitidos en determinada zona y a las medidas de mitigación exigidas en cada caso.

La regulación de tejidos al interior de una manzana o distrito puede realizarse: por indicadores de ocupación y capacidad constructiva o por características morfológicas. Hay dos indicadores principales de capacidad constructiva:

**Factor de ocupación del suelo (FOS):** porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos. En su determinación debe considerarse la distinta ocupación que realizan el basamento y el fuste de un edificio, y decidir la incidencia admitida de superficies semicubiertas (galerías). También deben considerarse especialmente coeficientes de absorción y la ocupación de subsuelos, como manera de garantizar un mínimo razonable de permeabilidad de aguas de lluvia según el caso.

**Factor de ocupación total (FOT):** número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. Es un indicador clave para definir la capacidad constructiva y, con ella, la renta del suelo urbano.

La regulación morfológica involucra la relación entre las masas construidas y el espacio abierto, público o privado, a través de los cuales se ilumina, ventila, se permiten vistas y se accede a los edificios. Esta regulación determina las condiciones de tejido: alineación de las fachadas, retiros de frente, de fondo y laterales, edificación entre medianeras, con perímetro libre o combinaciones de ambas, alturas de basamento, fuste y retiros de coronación, carácter del interior de la manzana (con pulmón de manzana o tramas de patios), asoleamientos y conos de sombra, etc.

Hemos utilizado el criterio de indicadores de ocupación y capacidad constructiva, más adecuado para la regulación de una ciudad de la escala de Villa de Merlo.

La regulación de alturas puede servir de ejemplo respecto a las dos maneras habituales de definición normativa: pueden establecerse de acuerdo a un patrón repetitivo establecido por manzana o alineación (con altura obligatoria o plano límite) o establecerse por tangentes respecto a los ejes de calle o divisorios de predios. Para este código hemos elegido el primer criterio.

**PARTE 2.**  
**PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN**

## 2.1 Caracterización general. Áreas y distritos

Como se anticipó en el punto 1.2 de la PARTE 1, la propuesta de zonificación de este Código se fundamenta en las áreas y características de urbanización definidas en el Modelo Deseado para el desarrollo urbano de Villa de Merlo. Así, se determinan en primera instancia las siguientes áreas generales, criterios e instrumentos urbanísticos de aplicación (Cuadro 1).

ZONA		DEFINICIÓN	CRITERIOS	INSTRUMENTOS
URBANA	<b>Centro urbano</b>	Entorno de la plaza y Av. del Sol	Puesta en valor Aprovechamiento de parcelas baldías Altura controlada (9 m.) Protección patrimonial del entorno y edificios catalogados	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Normas patrimoniales.
	<b>Centro zonal</b>	Piedra Blanca, Cerro de Oro	Puesta en valor Aprovechamiento de parcelas baldías Altura controlada (9 m.) Protección patrimonial del entorno y edificios catalogados	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Normas patrimoniales.
	<b>Centralidad en corredor</b>	Rutas 1 y 5, tramos de avenidas	Tratamiento paisajístico (arbolado, control publicitario, exigencias edilicias)	
	<b>Residencial mixto</b>	Áreas consolidadas de la mancha urbana	Aprovechamiento de parcelas baldías Altura controlada (12 m.)	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Normas patrimoniales.
	<b>Pericentro</b>	Loteos no consolidados (iniciados o aprobados sin inicio)	Consolidación. Cesiones de espacio público y ambiental	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Convenios de cesión y transferencias de capacidad constructiva.
	<b>Industrial</b>	Parque industrial y corredores	Preservación paisajística y ambiental	
EXTRA URBANA	<b>Reserva ambiental</b>	Cerros, actuales zonas "turísticas", franjas de protección de arroyos	Preservación paisajística y ambiental. Usos controlados: rurales y turísticos, con mínimo impacto.	
	<b>Rural</b>	Planicie	Fomento del cultivo agroecológico	

**Cuadro 1.** Áreas, criterios e instrumentos urbanísticos (Elaboración propia)

En base a este criterio y considerando la delimitación cartográfica más precisa, se proponen los siguientes distritos de zonificación (Cuadro 2):

CARÁCTER GENERAL	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	CARÁCTER PARTICULAR	USOS GENERALES
URBANA	<b>Centro Histórico 1</b>	Área de mayor concentración y diversidad de actividades, con presencia de edificios y espacios públicos de gran valor patrimonial.	Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)
	<b>Centro Histórico 2</b>	Entorno del anterior, con sus mismas características pero menor condicionante patrimonial.	Ídem anterior
	<b>Centro Expansión 1</b>	Corredor de movilidad local y regional, con alta concentración de actividades comerciales.	Ídem anterior
	<b>Centro Expansión 2</b>	Ídem anterior	Ídem anterior
	<b>Centro zonal</b>	Áreas de concentración comercial y de otros usos, a escala de un barrio o área acotada de la ciudad.	Ídem anterior
	<b>Residencial mixto</b>	Área consolidada de ocupación urbana, con uso residencial y compatibles, con criterios de calidad paisajística y ambiental a preservar.	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatible
	<b>Residencial social</b>	Áreas de vivienda producida por el Estado, con uso residencial y compatibles.	Todos menos hotelería, industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)
	<b>Industrial y logística</b>	Área de localización de industrias molestas y operación logística.	Industrial, depósito y logística. Comercial vinculado a la actividad productiva del predio.
PERIURBANA	<b>Periferia 1</b>	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos parcialmente ocupados.	Ídem residencial mixto
	<b>Periferia 2</b>	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos aprobados pero no materializados.	Ídem residencial mixto
NATURAL	<b>Franja hídrica</b>	Área de protección de la escorrentía y de recuperación y regeneración ambiental, a ambos lados de las cuencas de arroyos y ríos.	Solo paseo público.
	<b>Reserva natural</b>	Áreas de protección, recuperación y regeneración ambiental y paisajística.	Producción rural compatible. Turismo, recreación
RURAL	<b>Productivo rural</b>	Áreas de producción agraria.	Producción rural. Residencia y usos complementarios

Cuadro 2. Distritos de zonificación (elaboración propia)

**2.2 Caracterización e indicadores por distrito normativo**  
*(A continuación, se adjuntan fichas por distritos)*

# Zona: Centro Histórico

Subzona:

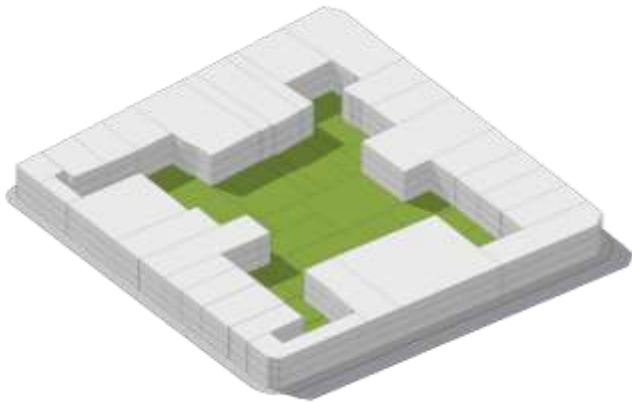
Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** El área está comprendida por las parcelas incluidas en el polígono delimitado por la siguiente poligonal:

Inicia en la intersección entre la calle Poeta Agüero y el arroyo Juan Pérez. Desde este punto, sigue el curso del arroyo en sentido este hasta su encuentro con la calle Coronel Pringles. Por la calle Coronel Pringles, el recorrido avanza hacia el sur hasta llegar a la intersección con la calle Los Almendros. A partir de ahí, continúa por la calle Los Almendros en sentido oeste, conectando luego con la calle Clemente Yanson hasta su intersección con la calle Poeta Agüero. Finalmente, el trayecto prosigue por la calle Poeta Agüero con rumbo norte hasta su intersección nuevamente con el arroyo Juan Pérez, cerrando de esta manera el polígono.

**Manzana tipo:**



**Lote tipo:**

**A COMPLETAR**

<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1.8</b> <b>F.O.S.: 0.7</b> <b>F.I.S.: 0.8</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:-</b> <b>Lateral: -</b> <b>Fondo: -</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 Mts (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios).		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Centro ampliado

Subzona:

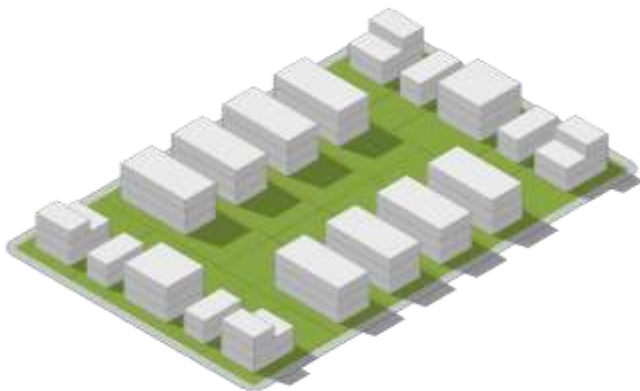
Carácter:

**A COMPLETAR**

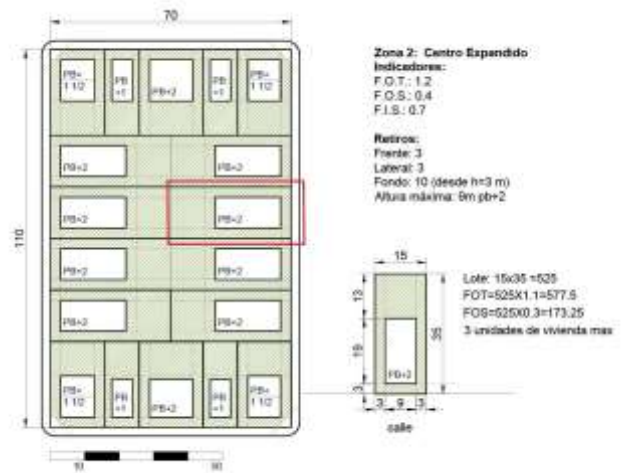
**Delimitación:** El área está comprendida por las parcelas incluidas en el polígono delimitado por la siguiente poligonal:

Inicio: Desde la intersección de las calles Juana Azurduy y Los Huarpes, con rumbo este hasta la intersección de las calles Comechingones (continuación de Los Huarpes) y Poeta Conti. Desde allí, toma rumbo sur hasta la intersección con la Avenida del Ciprés. Continúa hacia el este por la Avenida del Ciprés hasta su intersección con la calle Pedernera. Desde ese punto, sigue rumbo sur por la calle Pedernera hasta la intersección con la calle Los Almendros. Luego, sigue los fondos de lote de las parcelas norte frentistas de la calle Los Almendros hacia el este hasta la intersección con la Avenida Eva Duarte, exceptuando las parcelas con normativa Residencial Mixta 2. En la intersección de la calle Los Almendros y la Avenida Eva Duarte, toma rumbo sur por los fondos de lote de las parcelas frentistas del lado este de la Avenida Eva Duarte hasta su encuentro con la Avenida del Sol. Continúa hacia el este por los fondos de lote de las parcelas frentistas de la Avenida del Sol hasta la intersección con la Avenida José Abelardo Mercau. Desde allí, regresa rumbo oeste por los fondos de lote de las parcelas frentistas a la Avenida del Sol hasta la intersección con la calle Pedernera. Desde la calle Pedernera, toma rumbo sur hasta su encuentro con la calle Cerro Champaquí. Sigue hacia el oeste por la calle Cerro Champaquí hasta su intersección con la calle Poeta Agüero. Desde la calle Poeta Agüero, toma rumbo norte hasta la intersección con la calle Igualdad. Luego, sigue hacia el oeste por los fondos de lote de las parcelas frentistas al lado sur de la calle Igualdad hasta su encuentro con la calle Juana Azurduy. Finalmente, continúa hacia el norte por la calle Juana Azurduy hasta cerrar la poligonal en su intersección con la Avenida Los Huarpes. Quedan exceptuadas de esta delimitación las parcelas con normativa Centro Histórico 1.

**Manzana tipo:**



**Lote tipo:**



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1.2</b> <b>F.O.S.: 0.4</b> <b>F.I.S.: 0.7</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente: 3</b> <b>Lateral: 3</b> <b>Fondo: 10 (desde h=3 m)</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 (PB+P)</b>		
<b>Usos:</b>	Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Centro Zonal

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación: Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:**

**Polígono Oeste 1:** Inicio: Desde la intersección de la calle Flor de Papel y el arroyo Piedra Blanca, con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la Avenida Fermín Romero. Desde allí, continúa hacia el oeste por la Avenida Fermín Romero hasta su intersección con la calle La Glicina. A partir de este punto, sigue rumbo norte por la calle La Glicina hasta llegar a la intersección con la calle Los Girasoles. Continúa hacia el oeste por la calle Los Girasoles hasta su encuentro con la calle Las Clavelinas. Desde allí, sigue hacia el norte por la calle Las Clavelinas hasta su intersección con la calle Los Agapantos. Luego, toma rumbo oeste por la calle Los Agapantos hasta la intersección con la calle La Reina del Cielo. Desde este punto, continúa hacia el norte por la calle La Reina del Cielo hasta donde su proyección se encuentra con el arroyo Piedra Blanca. Finalmente, sigue el curso del arroyo Piedra Blanca hacia el este hasta llegar nuevamente a la intersección con la calle Flor de Papel, cerrando así el polígono. Quedan exceptuadas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono Oeste 2:** Inicio: Desde la intersección de la Avenida Fermín Romero y la calle Junín, con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle Las Margaritas. Desde allí, continúa hacia el oeste siguiendo los fondos de lote de las parcelas norte frentistas de la calle Las Margaritas hasta su intersección con la calle La Flor de Azahar. Luego, sigue rumbo norte por los fondos de lote de las parcelas frentistas del lado este de la calle La Flor de Azahar hasta su intersección con la calle Los Cosmos. Desde este punto, toma rumbo oeste hasta la intersección con la calle Los Agapantos. A partir de allí, sigue rumbo norte hasta la intersección con la Avenida Fermín Romero. Continúa hacia el este por la Avenida Fermín Romero hasta su intersección con la calle Junín, cerrando así el polígono. Quedan exceptuadas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono Oeste 3:** Inicio: Desde la intersección de las calles Fermín Romero y Crucero General Belgrano, con rumbo oeste siguiendo el eje de la calle Crucero General Belgrano hasta su límite. Desde ese punto, continúa por una línea imaginaria que conecta con el fondo del Pasaje Sin Nombre y luego sigue por el eje de dicho pasaje hasta su intersección con la calle Las Margaritas. En la intersección con la calle Las Margaritas, toma rumbo este hasta llegar a la intersección de las calles Las Margaritas y Junín. Desde allí, sigue por el eje de la calle Junín con rumbo este y luego hacia el sur, hasta llegar nuevamente a la intersección con la calle Fermín Romero. El polígono se cierra en este punto. Quedan exceptuadas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono Este 1:** Inicio: Desde la intersección de las calles El Aguaribay y Las Acacias, sigue por la calle El Aguaribay con rumbo este hasta su intersección con la calle Héctor Bianco. A partir de este punto, continúa hacia el sur siguiendo los fondos de lote de las parcelas frentistas del lado este de la calle Héctor Bianco hasta su intersección con la calle Las Madreselvas. Desde allí, toma rumbo oeste por la calle Las Madreselvas hasta su intersección con la calle Las Acacias. Cierre: Continúa hacia el norte por la calle Las Acacias hasta regresar a su intersección con la calle El Aguaribay, cerrando así el polígono.

**Polígono Sur-Este 1:** Inicio: Desde la intersección de las calles Camino del Cerro y Barro Azul, sigue por la calle Barro Azul en sentido este hasta su intersección con la calle Ambay. Continúa por la calle Ambay en sentido norte hasta la intersección con la calle Verónica, abarcando la manzana número XX al norte de esta calle. Desde el límite este de la calle Verónica, conecta mediante una línea imaginaria con la proyección de la calle Tomillo hasta llegar a la intersección de la calle Tomillo con la calle Poleo. Desde este punto, sigue por la calle Tomillo en sentido sur hasta la intersección con la calle Orégano. Continúa por la calle Orégano en sentido oeste hasta la intersección con la calle Camino del Cerro. Luego, sigue en sentido sur por la calle Camino del Cerro hasta la intersección con la calle Llantén. Desde allí, continúa hacia el oeste por la calle Llantén hasta su intersección con la calle Salvia. Por la calle Salvia, toma rumbo norte hasta su intersección con la calle Manzanilla. Continúa hacia el este por la calle Manzanilla hasta su intersección con la calle Cedrón. Luego, sigue hacia el norte por la calle Cedrón hasta su intersección con la calle Peperina. Continúa hacia el este por la calle Peperina hasta su intersección con la calle Piquillín. Desde allí, sigue por la calle Piquillín en sentido norte hasta la intersección con la calle Duraznillo. Toma los fondos de lote de las parcelas con acceso por la calle Duraznillo y luego continúa por el Camino del Cerro hasta llegar a la intersección con la calle Yerba Buena. Cierre: Finalmente, sigue por el Camino del Cerro en sentido norte hasta regresar a la intersección con la calle Barro Azul, cerrando así el polígono.

**Manzana tipo:**

**A COMPLETAR**

**Lote tipo:**

**A COMPLETAR**

**Parcela Mínima**

Ancho mínimo:  
Superficie Mínima:

Subdivisión:

**Indicadores Urbanísticos:**

F.O.T.: 1  
F.O.S.: 0.4  
F.I.S.: 0.6

**Retiros:**  
**Frente:3**  
**Lateral: 3**  
**Fondo: 5**

**Indicadores morfológicos**

**Altura Máxima: 9 (PB+2P)**

**Usos:**

Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)

**Disposiciones particulares:**

-

**Observaciones:**

-

# Zona: Residencial Mixto

Subzona:

**Carácter:**

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** El área está comprendida por las parcelas incluidas en el polígono delimitado por la siguiente poligonal:

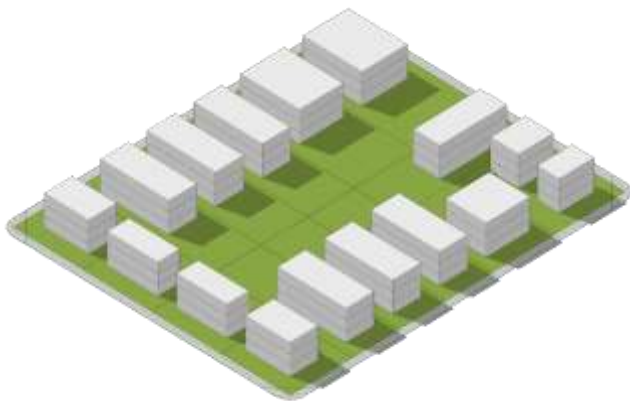
**Polígono Norte:** La poligonal se describe sobre los límites del Barrio El Pantanillo. Quedando excluidas las parcelas con Normativa de Centro Zonal, Periferia 1 y Centro Expansión 1.

**Polígono Sur:** Partiendo de la intersección entre la Avenida Norte y la Avenida del Libertador, el recorrido continúa con rumbo este por la Avenida del Libertador hasta su intersección con la Avenida Dos Venados. Desde este punto, se sigue por la Avenida Dos Venados y luego por la Avenida José Alberto Mercáu con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle Las Tres Marías, incluyendo los barrios situados al este, delimitados por la cota de 1.000 msnm. Desde la intersección de la Avenida José Alberto Mercáu con la calle Las Tres Marías, el recorrido sigue hacia el sur por la misma avenida hasta llegar a la intersección con la calle El Desaguadero. Desde aquí, continúa con rumbo oeste por la calle El Desaguadero hasta su intersección con la Avenida Eva Duarte. Por esta avenida, se avanza con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle Carlos Gardel. Desde la Avenida Eva Duarte, se toma la calle Carlos Gardel con rumbo oeste hasta su intersección con la Ruta Provincial 1. Por la Ruta Provincial 1, el trayecto sigue hacia el sur hasta encontrarse con una calle sin nombre (SN). Desde este punto, se continúa por dicha calle con rumbo oeste y luego noroeste, hasta otra calle sin nombre (SN), desde donde el recorrido sigue hacia el norte hasta alcanzar una nueva calle sin nombre (SN). El trayecto sigue hacia el este hasta la intersección con la calle Rodeo de los Cocos. Por esta calle, se avanza con rumbo norte, luego este, y nuevamente norte hasta llegar a la intersección con la calle Huracán. Por la calle Huracán, el recorrido continúa con rumbo oeste hasta encontrarse con la calle San Ramón. Desde aquí, se toma la calle San Ramón con rumbo norte hasta la intersección con la calle La Corzuela. Por la calle La Corzuela, el trayecto sigue hacia el este hasta llegar a la Avenida El Rosedal. A partir de este punto, el recorrido avanza con rumbo norte por la Avenida El Rosedal, bordeando los fondos de parcela de las propiedades frentistas al lado oeste de la avenida, hasta alcanzar la intersección con la calle El Quebracho. Desde aquí, continúa nuevamente hacia el norte por la Avenida El Rosedal hasta su intersección con la Ruta Provincial 5. Desde la Ruta Provincial 5, el recorrido prosigue con rumbo este hasta la intersección con la Avenida Poeta Agüero. Por esta avenida, se avanza hacia el norte hasta encontrarse con la calle Los Huarpes. Desde este punto, se sigue con rumbo este por la calle Los Huarpes hasta llegar a la intersección con la Avenida Coronel Mercáu. Finalmente, el recorrido continúa con rumbo norte por la Avenida Coronel Mercáu, que enlaza con la Avenida Norte, hasta alcanzar nuevamente la intersección con la Avenida del Libertador, cerrando así el polígono. Quedan exceptuadas de esta delimitación las parcelas afectadas por las normativas Centro Histórico 1 y Centro Expansión 1.

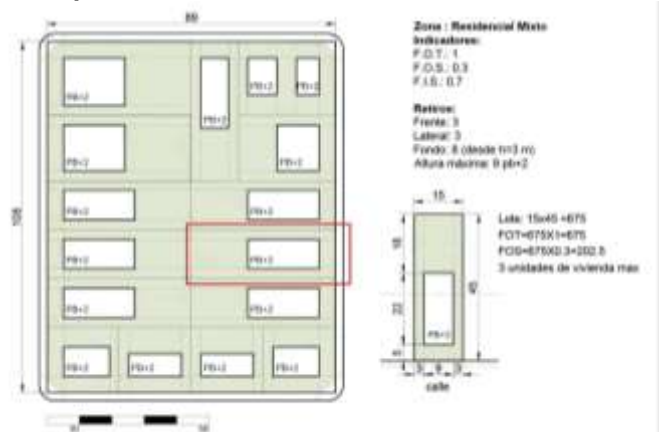
Polígono Oeste 1: **A Completar**

Polígono Oeste 2 : Comprendido por el Barrio Nuevo sobre la Ruta Provincial 5.

**Manzana tipo:**



**Lote tipo:**



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1</b> <b>F.O.S.: 0.3</b> <b>F.I.S.: 0.7</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:3</b> <b>Lateral: 3</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 (PB+2P)</b>	<b>Fondo: 8 (desde h=3 m)</b>	
<b>Usos:</b>	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatibles.		
<b>Disposiciones particulares:</b>			
<b>Observaciones:</b>			

<b>Zona: Industrial y Logística</b>		<b>Subzona:</b>	
<b>Carácter:</b> <b>A COMPLETAR</b>			
<b>Delimitación:</b> Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:			
<b>Polígono Este:</b> Inicio: Desde la intersección de la Avenida Eva Duarte y la calle El Desaguadero, sigue por la calle El Desaguadero en sentido este hasta su intersección con la Avenida José Alberto Mercáu. Desde allí, continúa hacia el sur por la Avenida José Alberto Mercáu hasta su intersección con la calle La Curtiembre. Luego, sigue hacia el oeste por la calle La Curtiembre hasta llegar nuevamente a la intersección con la Avenida Eva Duarte. Cierre: Finalmente, continúa hacia el norte por la Avenida Eva Duarte hasta regresar a su intersección con la calle El Desaguadero, cerrando así el polígono.			
<b>Polígono Oeste:</b> El área comprende las parcelas frentistas ubicadas al norte de la Ruta N5, delimitadas entre las siguientes referencias: Al este, por la intersección con la calle Clemente Yanson; Al oeste, por el límite con el loteo XX.			
<b>Manzana tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		<b>Lote tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1.2</b> <b>F.O.S.: 0.8</b> <b>F.I.S.: 0.9</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente: -</b> <b>Lateral: -</b> <b>Fondo: -</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9m</b> <b>(PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Industrial, depósito y logística. Comercial vinculado a la actividad productiva del predio.		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Periferia 1

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación: Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:**

**Polígono 1:** Inicio: Desde la intersección de las calles Flor de Papel y el arroyo Piedra Blanca, sigue por la calle Flor de Papel con rumbo sur hasta la intersección con la Avenida Fermín Romero. Desde allí, continúa hacia el este por la Avenida Fermín Romero hasta la intersección con la Ruta 1. Siguiendo la Ruta 1, toma rumbo sur y luego retoma hacia el este, donde la vía vuelve a denominarse Avenida Fermín Romero, hasta llegar a la intersección con la calle Román González. Continúa por la calle Román González con rumbo norte hasta el final de la misma y, desde allí, sigue su proyección hasta conectar con el arroyo Piedra Blanca. A partir de este punto, sigue el eje del arroyo Piedra Blanca hacia el oeste hasta llegar nuevamente a la intersección con la calle Flor de Papel, cerrando así el polígono. Quedan excluidas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono 2:** Inicio: Desde la intersección de la Avenida Norte y la Avenida de los Incas, sigue por la Avenida de los Incas con rumbo este hasta su intersección con la calle Madreselva. Continúa por la calle Madreselva en sentido este hasta su intersección con la calle Héctor Bianco. Desde allí, sigue por la calle Héctor Bianco con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle El Martín Pescador. Luego, continúa por la calle El Martín Pescador en sentido este hasta su intersección con la Avenida Dos Venados. Por la Avenida Dos Venados, toma rumbo sur hasta la intersección con la Avenida del Libertador. Desde este punto, sigue por la Avenida del Libertador con rumbo oeste hasta su encuentro con la Avenida Norte. Finalmente, toma la Avenida Norte con rumbo norte hasta regresar a su intersección con la Avenida de los Incas, cerrando así el polígono. Quedan excluidas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono 3:** Conformado por los loteos XX y XX

**Polígono 4:** Conformado por el Barrio Cerrado La Antigua Club de Campo

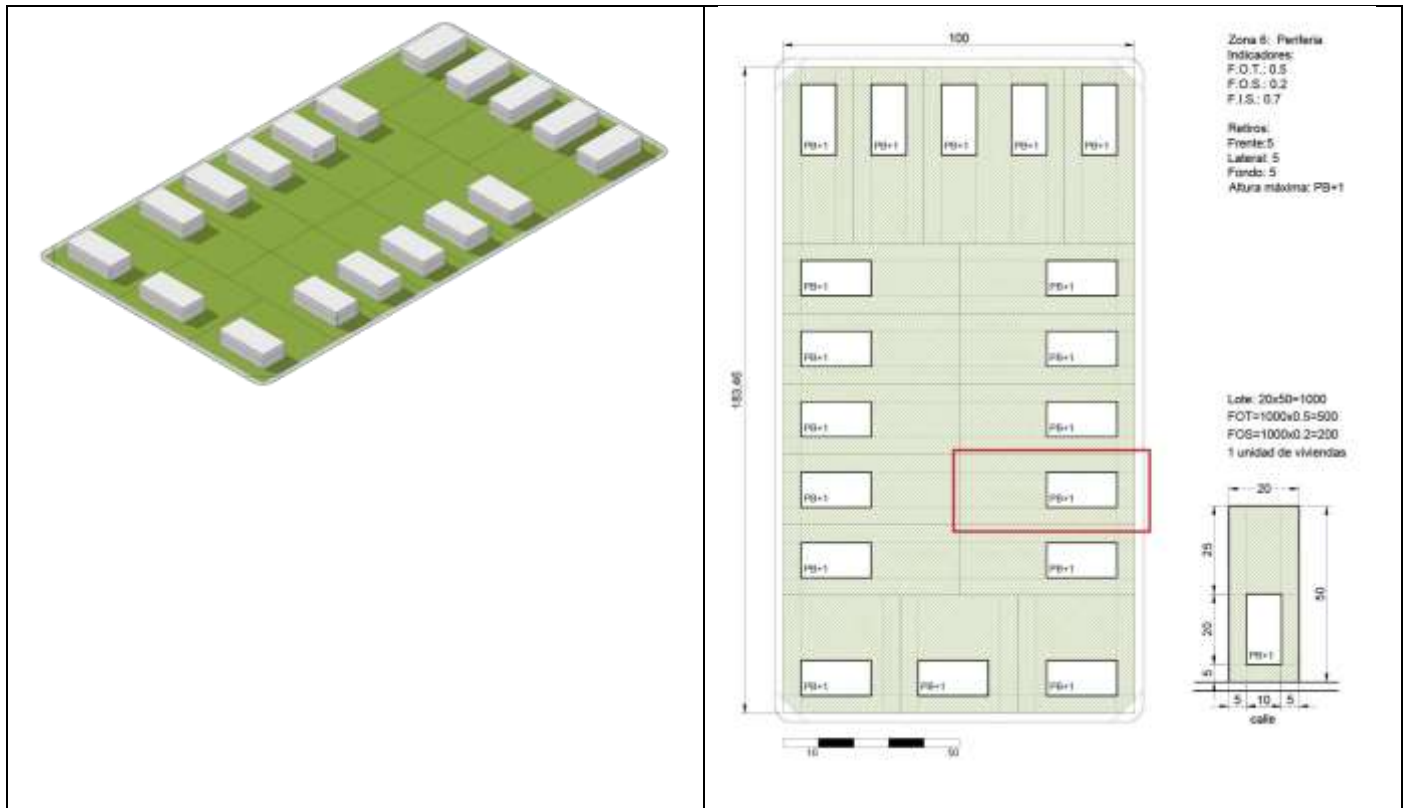
**Polígono 5:** Inicio: Desde la intersección de la Ruta Provincial 1 y la calle Carlos Gardel, sigue por la calle Carlos Gardel en sentido este hasta su intersección con la Avenida Eva Duarte. Continúa por la Avenida Eva Duarte con rumbo sur hasta la intersección con la calle La Curtiembre. Por la calle La Curtiembre, toma rumbo este hasta llegar a la intersección con la Avenida José Alberto Mercáu. Desde allí, sigue por la Avenida José Alberto Mercáu con rumbo sur hasta alcanzar el límite sur del Barrio XX. Continúa por el límite sur del Barrio XX con rumbo oeste hasta conectar con la calle Sin Nombre (SN). Por esta calle SN, avanza hasta la intersección con otra calle Sin Nombre, y desde allí toma rumbo sur hasta llegar a una nueva intersección con una calle SN. Luego, sigue por otra calle SN con rumbo oeste hasta la siguiente intersección con una calle SN, y continúa por esta última en dirección sur hasta alcanzar la calle Los Aborígenes. A partir de este punto, sigue por los fondos de lote de las parcelas frentistas al sur de la calle Los Aborígenes con rumbo oeste, para luego retornar en dirección este por los fondos de las manzanas frentistas norte a esta calle hasta la intersección con la Avenida Eva Duarte. Continúa por la Avenida Eva Duarte con rumbo norte hasta llegar a la intersección con la calle Topacio. Por la calle Topacio, toma dirección oeste hasta su intersección con una calle SN, abarcando las manzanas con denominación XX y XX. Desde allí, sigue por la calle SN con rumbo sur hasta una nueva intersección con otra calle SN, y luego toma rumbo oeste hasta la intersección con la Ruta Provincial 1, incorporando la manzana XX. Finalmente, continúa por la Ruta Provincial 1 con rumbo norte hasta regresar a la intersección con la calle Carlos Gardel, cerrando así el polígono. Quedan excluidas del área las parcelas con normativa Pericentro 1

Polígono Oeste 1: **A Completar**

**Polígonos 6, 7, 8 y 9: Completar con Número de Mnz según catastro Municipal.**

Manzana tipo:

Lote tipo:



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 0.8</b> <b>F.O.S.: 0.4</b> <b>F.I.S.: 0.5</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:5</b> <b>Lateral: 5</b> <b>Fondo: 5</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9m (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatible		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Periferia 2

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

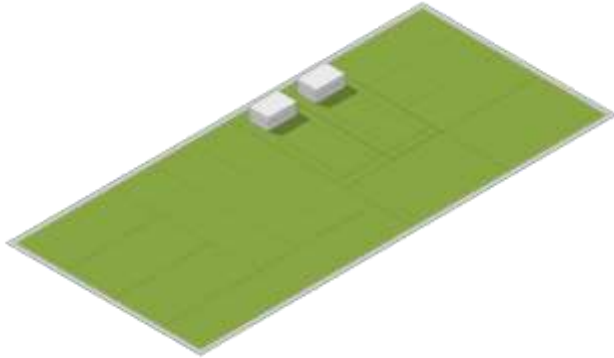
Delimitación: Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:

Polígono 1: Se encuentra delimitado por la Ruta Provincial 1 al Oeste, Arroyo el Molino al Norte, Camino del Cerro al Este y Arroyo El Delfín al Sur. Quedan exceptuadas las parcelas con normativa Periferia 1.

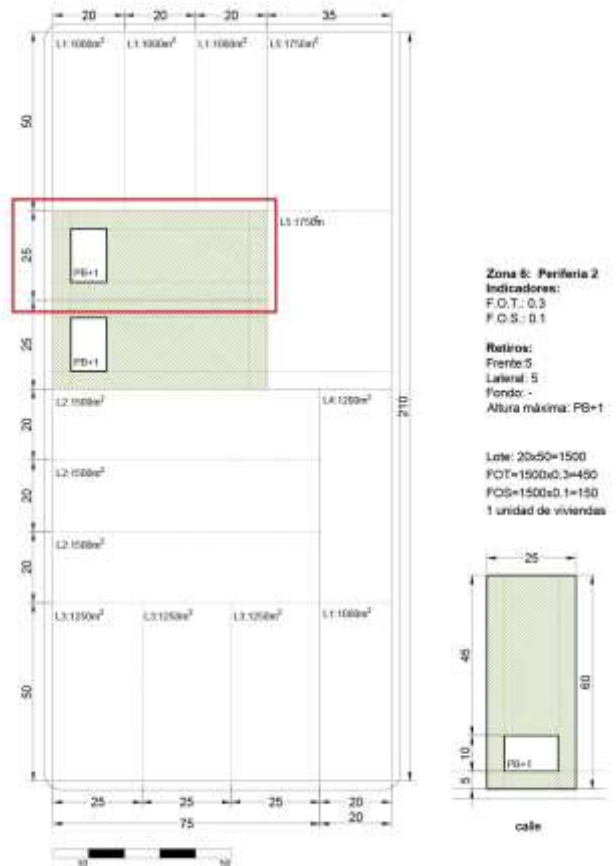
Polígono Oeste 1: **A Completar**

Polígono 2: **Completar con Número de Mnz según catastro Municipal.**

Manzana tipo:



Lote tipo:



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 0.3</b> <b>F.O.S.: 0.1</b> <b>F.I.S.: 0.5</b>	<b>Retiros</b> <b>Frente: 5</b> <b>Lateral: 5</b> <b>Fondo: -</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 6m (PB+1P)</b>		
<b>Usos:</b>	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatible		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	Ocupación diferida o limitada a la adyacencia a mancha urbana		

<b>Zona: Reserva Natural</b>		<b>Subzona:</b>	
<b>Carácter:</b> <b>A COMPLETAR</b>			
Delimitación: Comprendida por todas las parcelas al este del límite urbano que no cuentan con ninguna de las zonas anteriormente descritas.			
<b>Manzana tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		<b>Lote tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.:</b> <b>F.O.S.:</b> <b>F.I.S.:</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:</b> <b>Lateral:</b> <b>Fondo:</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Producción rural compatible. Turismo, recreación		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	Solo construcciones integradas al paisaje		

<b>Zona: Producción Rural</b>		<b>Subzona:</b>	
<b>Carácter:</b> <b>A COMPLETAR</b>			
Delimitación: Comprendida por todas las parcelas al Oeste del límite urbano que no cuentan con ninguna de las zonas anteriormente descritas.			
<b>Manzana tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		<b>Lote tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.:</b> <b>F.O.S.:</b> <b>F.I.S.:</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:</b> <b>Lateral:</b> <b>Fondo:</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9m (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Producción rural. Residencia y usos complementarios		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	Solo construcciones necesarias para la actividad rural		

# Zona: Corredor Urbano

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación: La presente zona se encuentra conformada por las parcelas frentistas a las siguientes calles y avenidas:**

Avenida Fermín Romero: Desde la calle La Glicina, sigue con rumbo este, hasta la Ruta Provincial 1.

Avenida Norte: Desde la Avenida Fermín Romero, avanza con rumbo sur hasta la intersección con la calle Los Huarpes/Comechingones.

Avenida del Libertador: Desde la Avenida Norte, sigue con rumbo este hasta llegar a la Avenida Dos Venados.

Calle Las Chacras: Desde la Avenida del Libertador, toma rumbo sureste hasta la intersección con la calle Juan Manuel de Pueyrredón.

Avenida del Deporte: Desde la calle Juan Manuel de Pueyrredón, avanza con rumbo sur hasta la calle Los Almendros.

Calle Carlos Gardel: Desde la Avenida Norte, continúa con rumbo este hasta llegar a la Avenida Eva Duarte.

Avenida Eva Duarte: Desde la Avenida del Sol, avanza con rumbo sur hasta la calle Topacio, exceptuando las parcelas afectadas por normativa Industrial y Centro Histórico.

**Manzana tipo: A COMPLETAR**

**Lote tipo:  
A COMPLETAR**

**Parcela Mínima**

Ancho mínimo:  
Superficie Mínima:

Subdivisión:

**Indicadores Urbanísticos:**

**F.O.T.:**  
**F.O.S.:**  
**F.I.S.:**

**Frente:-**  
**Lateral: -**  
**Fondo:**

**Indicadores morfológicos**

**Altura Máxima:**

**Usos:**

Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)

**Disposiciones particulares:**

-

**Observaciones:**

-

# Zona: Corredor Ruta

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** La presente zona se encuentra conformada por las parcelas frentistas a las siguientes calles y avenidas:

Desde la intersección entre la Avenida Fermín Romero y la Ruta Provincial 1, por Ruta Provincial 1 con rumbo sur, luego este y nuevamente sur, y retoma hacia el este hasta llegar a la calle Román González.

Ruta Provincial 5: Desde la Avenida El Rosedal, sigue con rumbo este hasta la intersección con la Avenida Norte, exceptuando las parcelas con normativa Industrial.

Avenida Norte: Desde la calle Cerro Champaquí, avanza con rumbo sur hasta el límite del Barrio XX.

Manzana tipo: **A COMPLETAR**

Lote tipo: **A COMPLETAR**

Parcela Mínima

**Ancho mínimo:**  
**Superficie Mínima:**

**Subdivisión:**

Indicadores Urbanísticos:

**F.O.T.:**  
**F.O.S.:**  
**F.I.S.:**

**Frente:-**  
**Lateral: -**  
**Fondo:**

Indicadores morfológicos

**Altura Máxima:**

Usos:

Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)

Disposiciones particulares:

-

Observaciones:

-

# Zona: Residencial Social

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:

**Polígono Norte:** Comienza en la intersección de las calles Doctor Ramón Darío Morán y calle SN. Desde allí, sigue por la calle Doctor Ramón Darío Morán con rumbo este hasta su intersección con la calle Deolindo Ceballos. Continúa por la calle Deolindo Ceballos con dirección sur hasta el cruce con la calle Mujeres de mi Tierra. A partir de este punto, el recorrido avanza por la calle Mujeres de mi Tierra en sentido oeste hasta su intersección con la calle Doctor Álvarez. Por la calle Doctor Álvarez, el trazado prosigue hacia el sur hasta encontrar nuevamente una calle SN. Desde allí, el límite continúa por la calle SN con rumbo oeste hasta llegar a la calle Esperanza. Luego, sigue por la calle Esperanza en dirección norte hasta su intersección con la calle Mujeres de mi Tierra. Desde este punto, retoma el recorrido por la calle Mujeres de mi Tierra hacia el oeste, hasta conectar con otra calle SN. Finalmente, el límite continúa por esta calle SN en dirección norte hasta volver al punto inicial en la calle Doctor Ramón Darío Morán, cerrando así el polígono.

**Polígono Sur:** Comienza en la intersección de las calles El Ceibo y El Piquillín. Desde este punto, el límite sigue por la calle El Ceibo con rumbo este hasta su intersección con la calle Héroes de Malvinas. Continúa por la calle Héroes de Malvinas hacia el sur, hasta alcanzar la intersección con la calle Los Cerezos. Desde allí, el trazado avanza por la calle Los Cerezos con dirección oeste hasta conectar nuevamente con la calle El Piquillín. Finalmente, el recorrido sigue por la calle El Piquillín con rumbo norte hasta retornar al punto inicial en la intersección con la calle El Ceibo, cerrando así el polígono.

**Manzana tipo:**

**A COMPLETAR**

**Lote tipo:**

**A COMPLETAR**

**Parcela Mínima**

Ancho mínimo:  
Superficie Mínima:

Subdivisión:

**Indicadores Urbanísticos:**

F.O.S.:

**Indicadores morfológicos**

Altura Máxima:

**Usos:**

**Disposiciones particulares:**

**Observaciones:**

**PARTE 3.**  
**PROPUESTA DE CÓDIGO**  
**DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL**

### **3.1 Proyecto de Ordenanza del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la Villa de Merlo, Provincia de San Luis**

#### **PROYECTO DE ORDENANZA**

Merlo, de ..... de 2024.

#### **VISTO:**

Las capacidades Municipales de regulación de los Usos, Edificabilidades y preservación ambiental y cultural desarrolladas en los arts. 258 de la Constitución Provincial y el art. 123 de la Constitución Nacional, el Informe Final realizado por la consultora Estudio Estrategias y las propuestas de la participación ciudadana realizada y el Plan de Ordenamiento Territorial de Merlo.

#### **CONSIDERANDO:**

Que las capacidades territoriales de los municipios se desarrollan en el art. 258 de la Constitución de la Provincia de San Luis, específicamente en los incisos 3) Urbanismo, seguridad, recreos y espectáculos públicos, 4) Obras públicas, catastro, códigos urbanísticos, vialidad, parques y paseos públicos, 5) Transportes y comunicaciones urbanas, 7) Abastos y cementerios y 17) Conservación del patrimonio arquitectónico local, medio ambiente y recursos naturales.

Que la Ley N° XII-0349-2004 establece el Régimen Municipal en la Provincia de San Luis y en su art. 17 establece la capacidad municipal de sancionar, establecer medidas precautorias y realizar lo necesario al bienestar de sus habitantes en su ámbito de competencia municipal, lo que se viene a implementar en la presente Ordenanza.

Que todas estas facultades municipales son las que se desarrollan en los códigos de ordenamiento urbano-ambiental.

Que desde la reforma de la Constitución Nacional (1994) y la Constitución Provincial (1987), la protección del ambiente, tanto como medio biótico, como identitario de la sociedad, quedaron definitivamente incorporados a las capacidades regulatorias estatales.

Que a tales fines se desarrollan tales capacidades estatales tanto en procedimientos como en mecanismos de desarrollo territorial y ambiental y de participación ciudadana.

Que en el ejercicio del poder de policía, tales facultades estatales se detallan en la posibilidad de aplicación de medidas precautorias y sanciones para los casos de incumplimientos.

Que asimismo se ordena el territorio a través de Áreas y se subdivide en zonificaciones, definidas según sus propias destinaciones, de las que se desprenden las pautas de usos y actividades permitidas, como normas regulatorias de edificabilidad, circulación y protección ambiental.

Que tales regulaciones que se desarrollan se encuentran orientadas a lograr: a) el Derecho a la Ciudad y al Ambiente, b) la Sustentabilidad, c) la Conciliación del desarrollo social, ambiental y económico, d) el suelo como recurso natural, e) el Respeto por la Identidad y las Culturas, f) la ciudad como construcción colectiva y g) la Promoción del arraigo.

Que las normas de ordenamiento territorial local se rigen actualmente por la Ordenanza N° 744-2000, Normas Básicas del Ordenamiento Territorial para la Villa de Merlo y sus modificatorias.

Que de acuerdo al estudio de diagnóstico realizado para la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial por el equipo técnico municipal en conjunto con una calificada asesoría externa, la actual clasificación en secciones, áreas y zonas resulta compleja y no es clara en cuanto a sus respectivas correspondencias y la cantidad de zonas propuestas resulta excesiva respecto a la escala y características de la ciudad.

Que de acuerdo al mismo estudio la Ordenanza N° 744-2000 contiene una clasificación de usos compleja y de especialidad por zona que resulta excesivamente reglamentarista y contraria a la mixtura de usos que diversifica a las ciudades.

Que en el marco de estudio mencionado se ha elaborado una propuesta de normativa adecuada a las necesidades de la Villa de Merlo y a sus expectativas de un desarrollo sostenible en términos ambientales, paisajísticos, sociales, económicos y culturales.

Que dicho proyecto garantiza y regula una actividad adecuada con la conservación medio-ambiental y sus atractivos turísticos, para la promoción de inversiones en el sector.

Que se debe sancionar el Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de Merlo para el logro de los objetivos mencionados.

**POR ELLO:**

**EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE VILLA DE MERLO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

Artículo 1º) **APRUÉBASE** el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL del Municipio de Merlo, que se Anexa a la presente Ordenanza, el que comenzará a regir el día ..... de ..... de 2025.

Artículo 2º) No se admitirán nuevas solicitudes de usos y edificabilidades hasta la entrada en vigencia que indica el Artículo 1º.

Artículo 3º) **DERÓGUENSE** las Ordenanzas N° 1189/2009, N° 744/2000 y sus modificatorias [*N.: completar con todas aquellas que se identifiquen*] y toda otra que contradiga las prescripciones del Código que se aprueba en el Artículo 1º.

Artículo 4º) **REGÍSTRESE**, Comuníquese, Publíquese en el Boletín Municipal y dese difusión a la ciudadanía. Notifíquese a quienes deben integrar el Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal y a las dependencias municipales involucradas y cumplido, archívese.

### 3.2 Producto Código

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO  
URBANO AMBIENTAL**



**VILLA DE MERLO**  
Provincia de San Luis

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1. PRINCIPIOS RECTORES</b>	<b>33</b>
1.1 Preeminencia Normativa	34
1.2 Actualización y Particularización	34
1.3 Glosario	34
1.4 Normas Administrativas	36
1.4.1 Permiso de Aptitud Urbanística	36
1.4.2 Vigencia del Permiso de Aptitud Urbanística	36
1.4.3 Permisos de Construcción Otorgados con anterioridad	36
1.4.4 Declaración de Caducidad de los Permisos de Aptitud Urbanística	36
1.5 Usos No conforme	37
1.6 Registro Municipal de Profesionales Actuantes	37
1.7 Organismo de Aplicación	37
1.8 Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal	37
1.9 Regulación de Publicidad para Venta o Cesiones de Derechos sobre inmuebles	37
1.10 Difusión	38
<b>2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL</b>	<b>38</b>
2.1 Instrumentos de Protección Ambiental	38
2.1.2 Obligación de Proteger	38
2.2.3 Objetivos Generales	38
2.2. De las formas de Protección Ambiental	39
2.2.1 De las Catalogaciones Ambientales, Históricas y/o Culturales	39
2.2.2 Procedimiento Precautorio Administrativo	39
2.2.3 Indicadores Ambientales	39
2.2.4 Protección de Arbolado	39
2.2.5 Protección de Acequias, Canales de Riego y Desagües	39
2.2.6 Permeabilidad de Suelo (PS)	40
2.2.7 Reserva Ecológica Área Protegida	40
2.2.8 Prevención de Riesgos	40
2.3 Instrumentos de Desarrollo Territorial	41
2.3.1 Derecho De Preferencia Del Poder Público	41
2.3.2 Liberación De Deudas Tributarias Por Inmuebles	41
2.3.3 Participación del Estado en la Valorización de Inmuebles Generada por Acciones Estatales	42
2.3.4 Asociación Público Privada	42
2.3.5 Englobamiento Parcelario	42
2.3.6 Fondo Municipal de Desarrollo Urbano	42
2.3.7 Convenios Urbanísticos	43
2.3.8 Banco de Tierras	43
<b>3 PARTICIPACION CIUDADANA</b>	<b>43</b>
3.1 Audiencia Pública	43
3.2 Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal	44
3.2.1 Casos de Intervención	44
3.2.2 Procedimiento de Decisión	44
<b>4 ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO</b>	<b>44</b>
4.1 Clasificación del Territorio	44
<b>5 SUBDIVISIÓN DE TIERRAS</b>	<b>59</b>
5.1 Cesiones Obligatorias	59
5.2 Obligatoriedad de Servicios Públicos	59
5.3 Superficies Remanentes	59
5.4 Perfeccionamiento de la Cesión	59
5.5 Enajenación Del Espacio Público Y De Las Reservas Fiscales	59
5.6 Carácter Del Dominio Público Estatal	59
5.7 Fraccionamientos Mayores de 5 Hectáreas	60

5.8 Trazado y Apertura de las Calles	60
5.9 Subdivisión Según Zonas	60
5.10 Subdivisión para Viviendas de Promoción	60
5.11 Mensura y Subdivisión	60
5.12 Ochavas	61
5.13 Veredas	61
5.14 Servicios Básicos para Subdividir	61
5.15 Regla para nuevos fraccionamientos	61
<b>6 EDIFICABILIDAD</b>	<b>61</b>
6.1 Indicadores de Edificabilidad	61
6.2 Iluminación Y Ventilación	61
6.3 Patios	61
6.3.2 Patios de Primera	61
6.3.3 Patios de Segunda	61
6.4 Normas Especiales para Cabañas	62
<b>7 USOS DEL SUELO</b>	<b>62</b>
7.1 Definiciones de Usos	62
7.2 Planilla de Usos y Estacionamiento	62
<b>8 DESARROLLO SUSTENTABLE Y AMBIENTE</b>	<b>65</b>
8.1 Techos Verdes	65
8.2 Fachada Vegetal, Muro Verde o Cortina Verde	66
8.3 Eficiencia energética	66
8.4 Estrategias de Diseño Pasivo	67
8.5 Reservorio para Agua de Lluvia	68
8.6 Construcción en Tierra Cruda	69
8.7 Arbolado	73
<b>9 ESPACIO PÚBLICO, PAISAJE URBANO Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL</b>	<b>74</b>
9.1 Objetivo	74
9.2 Requerimientos de conformación del espacio público	74
9.3 Tratamiento de cursos y espejos de agua y áreas de escurrimiento	75
9.4 Proyectos municipales de Espacio Público y Paisaje Urbano	76
9.5 Tratamiento fachadas y muros	76
9.6 Preservación patrimonial	77
9.6.1 Normas Generales Sobre Protección Patrimonial	77
9.6.1 a) Obligación De Proteger	77
9.6.1 b) Clases De Protección	77
9.6.2 Criterios De Valoración	77
9.6.3 Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial	78
<b>10. INFRACCIONES Y SANCIONES</b>	<b>79</b>
10.1 Tipificación.	79
10.2 Procedimiento	79
10.3 Aplicabilidad	79
10.4 Medidas Precautorias	79
10.5 Multas	79
10.6 Agravamiento y Falta Grave	80
10.7 Solidaridad	80
10.7 Responsabilidad Profesional	80
10.8 Responsabilidad Profesional.	80
10.9 Inhabilitación Profesional	80
10.10 Demolición	80

<b>11. APÉNDICES</b>	<b>81</b>
11.1 APÉNDICE 1 – Cuadro de Zonificación	81
11.2 APÉNDICE 2 – Cuadro de Edificabilidad por Zona	82
11.3 APÉNDICE 3 – Planilla General de Usos	83

## 1. Principios rectores

- A) **El Derecho a la Ciudad y al Ambiente.** Consiste en la generación de lugares adecuados para que todos los habitantes puedan vivir en condiciones dignas y de interacción social; accediendo a los equipamientos e infraestructuras, desenvolver sus actividades y usufructuar de un hábitat ambiental y culturalmente diversificado.
- B) **Sustentabilidad.** Realizar el desarrollo económico y social y el uso de los recursos naturales y del ecosistema para actividades residenciales, turísticas y productivas, y los riesgos de incendio y naturales a través de un manejo apropiado que permita satisfacer las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.
- C) **Conciliación del desarrollo social, ambiental y económico.** Conciliación de la actividad económica, la equidad social y la utilización racional de los recursos naturales, con objetivos de desarrollo integral del territorio, promoviendo una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades, del sistema de residencialidad, así como el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios y la prevención de los riesgos.
- D) **El suelo como recurso natural.** El suelo es, además de un recurso económico y social, un recurso natural y cultural no renovable y escaso, por lo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación del mismo, tienen como fin su utilización conforme al principio de prevalencia del interés general sobre el particular.
- E) **Respeto por la Identidad, las Diversidades y las Culturas.** Garantizar las condiciones democráticas a todos los pobladores y comunidades, para el ejercicio de sus derechos y de sus expresiones culturales e identitarias, como así también a su patrimonio cultural, en perspectiva con la interculturalidad.
- F) **La ciudad como construcción colectiva.** La ciudad es un espacio de construcción social derivado del esfuerzo colectivo, hecho que responsabiliza al Estado a distribuir equitativamente los costos y beneficios del proceso de urbanización entre los actores públicos y privados.
- G) **Promoción del arraigo.** Garantizar a los habitantes las capacidades y oportunidades que ofrece la pertenencia a este territorio, impulsando políticas que promuevan el arraigo.
- H) **Reparto equitativo de cargas y beneficios.** La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.
- I) **Contención del crecimiento urbano.** Esto implica la prohibición de urbanizar las zonas rurales de la planicie y las áreas ambientales de la sierra.
- J) **Protección Natural y Cultural.** Protección de servicios ecosistémicos y los arroyos. Resguardo, preservación y regeneración del patrimonio ambiental, urbano-arquitectónico y cultural.
- K) **Completamiento urbano de actividades.** Resguardo de las condiciones de ocupación y permeabilidad del suelo, alturas y paisaje urbano de las áreas residenciales y de alojamiento turístico.
- L) **Cultura del agua.** Completamiento de infraestructura y promoción del cuidado del agua.
- LL) **Usos Promovidos.** Promoción del turismo, la agricultura intensiva y otras actividades económicas compatibles con los criterios de villa serrana, sustentabilidad y regeneración ambiental.

## 1.1 Preeminencia Normativa

La presente Ordenanza es de Orden Público, quedando derogada toda disposición Municipal que se oponga al presente Código.

## 1.2 Actualización y Particularización

La actualización y tratamiento de los aspectos que particularmente pudieran no estar contemplados en el presente Código, serán realizados con intervención de la Secretaría de Planificación de la Municipalidad de Merlo. La reglamentación queda a cargo del Ejecutivo.

## 1.3 Glosario

### 1.3.1 Uso Permitido

Son todos los Usos (Predominantes o complementarios) que pueden radicarse en una Zona cumpliendo con las prescripciones de estas Normas y que se encuentran expresamente indicados en la Planilla General de Usos, Apéndice 2.

Cuando el Uso esté permitido, el propietario del predio puede solicitar la Radicación o Habilitación de ese uso y/o la aprobación de Planos de Obra con destino conforme a ese Uso para Edificación Nueva, Ampliaciones o Remodelaciones que las normas de Ocupación del Suelo le permitan.

### 1.3.2 Uso Prohibido

Son aquellos cuyo desarrollo se considera incompatible con los autorizados de acuerdo a las características de la Zona.

En caso que un uso sea prohibido, no se procederá a la aprobación de Plano de Obra nueva, ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de obras realizadas sin autorización.

### 1.3.3 Uso No Conforme

Recibe esta designación cualquier actividad preexistente y habilitada que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas que este Código determine para la Zona en que esté ubicada.

### 1.3.4 Uso complementario

Es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, los que se admitirán con limitaciones.

### 1.3.5 Uso No Consignado

Son todos aquellos usos que no figuran en la Planilla General de Usos y no puedan ser resueltos por analogía. La localización en el Municipio de un Uso no Consignado requerirá de un Estudio Particularizado realizado por el Departamento Ejecutivo, que será elevado al a fin de su aprobación.

### 1.3.6 Uso Condicionado

Es una actividad que puede presentar inconvenientes para su radicación en la zona, pero que, sobre la base de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán para cada caso, puede ser localizado.

La autorización de este Uso requiere un estudio particularizado que deberá ser realizado por la oficina de planeamiento o ámbito equivalente y que deberá tener la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

Se tendrá en cuenta en estos casos que las especiales características de la actividad y de la localización no generen molestias considerables al entorno.

### 1.3.7 Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, obtenido por la proyección del perímetro del edificio sobre el terreno.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie Ocupada}}{\text{Superficie de Parcela}}$$

$$\text{Superficie a Ocupar} = \text{Superficie de Parcela} \times \text{F.O.S.}$$

En ningún caso se podrá avanzar con edificaciones sobre la línea de fondo de la parcela, con una altura mayor a 6 metros.

### 1.3.8 Factor de Ocupación Total (FOT)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar en la parcela; resultante de dividir la superficie total construida sobre la superficie de la parcela.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie Total Construida}}{\text{Superficie de Parcela}}$$

$$\text{Superficie a Construir} = \text{Superficie de Parcela} \times \text{F.O.T.}$$

### 1.3.9 Plano de Zonificación

Forma parte del presente Código y en él se delimitan gráficamente todas las zonas que conforman la localidad. Ver APÉNDICE 1- Planos de Zonificación.

### 1.3.10 Retiros

Es la porción de terreno que debe quedar libre de edificación en relación a los ejes divisorios de la parcela. Estos podrán ser:

- Lateral
- Bilateral
- De Frente
- De Fondo

### 1.3.11 Fraccionamiento o Subdivisión

Es toda subdivisión de tierras donde es necesario abrir nuevas calles o la prolongación de las ya existentes con el objeto de crear parcelas a los fines urbanos que se aprueben. Se incorpora la creación (condicionada a su sostenibilidad ambiental, urbana y paisajística) de Conjuntos Inmobiliarios, Propiedades Horizontales y Consorcios Parcelarios.

### 1.3.12 Conjuntos Inmobiliarios

Son conjuntos inmobiliarios los definidos en el Código Civil y Comercial de la Nación; ARTÍCULO 2073 independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales. Su aplicación a una parcela o fracción no incrementa la capacidad de ocupación, uso o edificabilidad de los inmuebles.

Para su autorización se necesita de modo previo dictamen favorable del Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal, Audiencia Pública previa y Evaluación de Impacto Ambiental.

### **1.3.13 Propiedad Horizontal**

La propiedad horizontal (Código Civil y Comercial de la Nación; ARTÍCULO 2037) es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Se permite la Propiedad Horizontal solo en las Zonas Urbanas.

### **1.3.14 Derecho de Superficie**

El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo.

Su aplicación a una parcela o fracción no incrementa la capacidad de ocupación, uso o edificabilidad de los inmuebles.

### **1.3.15 Vivienda de Promoción**

Son las viviendas de interés social desarrolladas por Sindicatos, Cooperativas, el Estado Nacional, Provincial, Municipal u Organizaciones de la Sociedad Civil sin fines de lucro.

## **1.4 Normas Administrativas**

### **1.4.1 Permiso de Aptitud Urbanística**

Será obligatorio requerir este Permiso para usar y/o construir una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades de uso del suelo.

### **1.4.2 Vigencia del Permiso de Aptitud Urbanística**

El Permiso tendrá una vigencia de 180 días a partir de su otorgamiento por la Autoridad de Aplicación Municipal. Si la obra se iniciare luego de dicho plazo, deberá solicitarse un nuevo Permiso de Uso y/o Construcción, al que se regirá por la normativa vigente a la fecha de la nueva petición.

### **1.4.3 Permisos de Construcción otorgados con anterioridad.**

Los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente en los siguientes casos:

**a)** Dentro del término de seis (6) meses, si en ese lapso no se hubiera incorporado, de modos definitivos y firmemente adheridos al suelo, materiales hasta un nivel de estructura como mínimo de una planta, ya sea en subsuelo o en planta baja.

**b)** Si las obras a la que se refieren los permisos no se finalizaran dentro del plazo que la Municipalidad acuerde a propuesta del interesado y que se formule en el término perentorio que la Comuna establezca.

### **1.4.4 Declaración de Caducidad de los Permisos de Aptitud Urbanística**

Los Permisos de Aptitud Urbanística durante la vigencia de la presente ordenanza, tendrán una vigencia de 180 días; declarándose su caducidad de oficio, sin necesidad de nuevo acto administrativo y por el solo paso del tiempo.

## **1.5 Usos no conformes**

### **a) Vigencia del Uso No Conforme**

Mientras no se produzca el cese de la actividad que le dio origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

Cuando se produzca el cese de la actividad No Conforme, podrán habilitarse en el mismo local Usos Conformes según la Planilla General de Usos, pudiendo en estos casos únicamente, admitirse un Uso No Conforme pero de grado de molestia inferior al que existía anteriormente, debidamente certificado por la autoridad competente.

Las autorizaciones para localizar usos que por esta Norma se consideren No Conformes, caducarán en caso que dicha actividad no se hubiere iniciado o instalado dentro de los 180 días de la fecha de autorización de la habilitación respectiva.

En caso de suspensión de la actividad por un año, quedará caducado el Uso de pleno derecho.

### **b) Ampliaciones, Remodelaciones y Transferencias**

Los locales de Uso No Conforme según la presente normativa y que persistan como tales no podrán realizar ampliaciones de superficie pero sí modificaciones dentro de los mismos, tendientes a una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad, debidamente certificadas.

En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesa.

## **1.6 Registro Municipal de Profesionales Actuantes**

Los profesionales que intervengan en la solicitud y tramitación de Permisos de Usos y/o Construcción, deberán inscribirse en el Registro que a tal fin habilita el Organismo de Aplicación.

Tener la registración vigente será necesario para realizar cualquier tramitación del presente Código.

## **1.7 Organismo de Aplicación**

La Municipalidad Merlo es la Autoridad y Organismo de Aplicación de este Código, a través del organismo que defina el Ejecutivo.

## **1.8 Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal**

Impleméntese el Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal, como órgano de consulta ciudadana y técnica interdisciplinaria para la definición de criterios urbano-ambientales. Se conforma tal como indique la reglamentación y el punto 3.2 del presente Código.

## **1.9 Regulación de Publicidad para ventas o cesiones de derechos sobre inmuebles**

Establécense las siguientes obligaciones de propaganda mínima para la venta, cesión o subdivisión de tierras o unidades funcionales y transferencias de derechos de superficie y usufructos en el ejido de Merlo.

### **1.9.1 Procedimiento Previo**

Deberá solicitarse autorización al Organismo de Aplicación del presente Código con veinte (20) días hábiles administrativos de anticipación, por el propietario o agente inmobiliario registrado. En caso de vencido el plazo sin observaciones, el proyecto de publicidad puede materializarse.

### **1.9.2 Facultades Administrativas**

Facúltese al Organismo de Aplicación a suspender ventas, cesiones o remates que no hayan solicitado la autorización de Publicidad Inmueble. Tales actos deberán ser comunicados al catastro provincial y el área provincial competente en materia ambiental. Queda autorizado al secuestro de los elementos publicitarios que no cumplieren el presente.

### **1.9.3 Requisitos de Presentación**

Deberá acreditar título que vende por a) Certificado de Dominio del Registro Provincial de la Propiedad Inmueble, b) Plano de Subdivisión y de Obra aprobado, c) proyecto de publicidad por triplicado con los elementos que integren la oferta y d) declaración de medios de difusión que se utilizaran.

### **1.9.4 Contenido mínimo de la publicidad**

Mínimamente deberá contener los siguientes elementos:

- a) Ubicación por nomenclatura catastral y por calle y número.
- b) Reproducción en escala y fidedigna del plano de subdivisión.
- c) Identificación de unidades parcelarias involucradas.
- d) Vías de Acceso y tipo de superficie de las mismas.
- e) Limitaciones de preservación natural, históricas o culturales.
- f) Servicios públicos y de infraestructura que sirven al predio.
- g) Constancia de amojonamiento.
- h) Condiciones de venta, precio y mecanismos de financiación ofertados.
- i) Los requisitos anteriores deberán expresarse en condiciones de legibilidad.

## **1.10 Difusión**

Sin perjuicio de su publicación en el Boletín Municipal, el presente código deberá ser difundido en la página web del municipio.

## **2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

### **2.1 Instrumentos de Protección Ambiental**

Las presentes disposiciones tienen por objetivo enmarcar las acciones de Protección Ambiental del territorio, en el ejido de Merlo.

#### **2.1.2 Obligación de proteger**

La salvaguarda del ambiente en el territorio de Merlo obliga a sus autoridades, habitantes y organizaciones a considerar y procurar su protección en el desarrollo de cualquier actividad personal, social y/o económica. La normativa territorial tiene la finalidad de proteger y regular los componentes específicos de la problemática ambiental.

#### **2.1.2 Objetivos Generales**

- a) Mantener la integridad funcional del territorio reglamentando la utilización de los recursos naturales y culturales o agrícola-productivos a fin de que se produzca el menor impacto al medio ambiente.

- b) Resguardar aquellas áreas con ecosistemas que por su riqueza biótica en especies de flora y fauna, su grado de fragilidad requieran contar con las medidas técnicas y normativas necesarias para asegurar la integridad de los sistemas naturales.
- c) Permitir el uso y el manejo sustentable de los recursos naturales y culturales existentes, siempre que se cumplieren todas las disposiciones necesarias para prevenir el deterioro ambiental y se promueva la restauración de los sitios dañados.
- d) Proteger el patrimonio natural, paisajístico rural y urbano en el Municipio a través de medidas específicas de promoción e instrumentos legales de tutela de los bienes patrimoniales.
- e) Implementar nuevos instrumentos y mecanismos de gestión urbana ambiental integrada que posibiliten la promoción y el desarrollo de las actividades productivas y de servicios.
- f) Estimular la creación de una conciencia respecto del cuidado de los valores ambientales del territorio y de la preservación, mantenimiento y puesta en valor del oasis de riego sobre el que se asienta la localidad.

## **2.2 De las Formas de Protección Ambiental**

### **2.2.1 De las Catalogaciones Ambientales - Histórico - Culturales**

El Concejo Deliberante puede establecer limitaciones de demolición e imponer cargas de conservación y readecuaciones por motivos Ambientales, Paisajísticos, Históricos o Culturales.

Para realizarlo necesita un dictamen previo de la intervención del Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal y aprobación por mayoría simple.

Una vez declarada la catalogación de un inmueble o parte de él, la Municipalidad procederá a dejar constancia detallada del estado en que se encuentra el bien a proteger.

### **2.2.2 Procedimiento Precautorio Administrativo.**

El Ejecutivo puede dictar medidas administrativas precautorias de paralización de obras y de demoliciones, en atención al principio precautorio ambiental. Con el dictado de dicho acto administrativo, deberá comunicarlo al Concejo Deliberante para su tratamiento. Quedan incluidas en dicha facultad la protección arbórea, de canales, acequias y desagües.

La medida dictada por el Ejecutivo subsiste hasta la definición del Concejo Deliberante.

### **2.2.3 Indicadores Ambientales**

Los indicadores ambientales son elementos cuantitativos que reflejan el estado de un elemento ambiental, con directa incidencia sobre el hábitat de Merlo.

### **2.2.4 Protección del Arbolado**

Declárese de Protección Ambiental todo el arbolado en el ejido de Merlo, ubicados tanto en el dominio público como privado.

Su protección en este cuerpo normativo, se especifica en el punto 8.7 [[evaluar si se incorporan ordenanzas existentes](#)]

### **2.2.5 Protección de Acequias, Canales, Desagües y Acequias**

Declárense de Protección Ambiental los canales, las franjas de protección hídricas, los desagües y las acequias que se encuentren en el dominio público y privado en el ejido de Merlo. Tal protección se refiere tanto a su funcionalidad, como a sus elementos estéticos, sonoros y de patrimonio cultural de Merlo.

#### **2.2.5.1 Protección de su funcionalidad.**

Prohíbese el tapamiento, desvío y/o corte de canales, desagües y acequias sin autorización de la Municipalidad y de la autoridad provincial del agua y los consorcios de riego.

#### **2.2.5.2 Sustitución.**

Cualquier propuesta de corte, desvío o tapamiento de canales, desagües y acequias, deberá ofrecer la alternativa de su continuidad funcional y la autorización de los vecinos que se sirvan del agua que circulará por ellas, para su tratamiento administrativo.

#### **2.2.5.3 Desagües de Líquidos Residuales.**

Queda prohibido todo desagüe de líquidos residuales a la calzada y/o a canales, desagües y acequias públicos y privados.

Prohíbese a las reparticiones del Estado, entidades públicas y privadas y a los particulares, el envío de efluentes residuales sólidos, líquidos o gaseosos, sin previo tratamiento de depuración o neutralización que los convierta en inocuos e inofensivos para la salud de la población o que impida su efecto pernicioso en la atmósfera y la contaminación, perjuicios y obstrucciones en las fuentes, cursos o cuerpos de agua.

#### **2.2.5.4 Establecimiento Industrial**

Ningún establecimiento industrial podrá ser habilitado o iniciar sus actividades, ni aún en forma provisoria, sin la previa obtención de la aprobación de las instalaciones de provisión de agua y de los efluentes residuales industriales respectivos.

#### **2.2.6 Permeabilidad de Suelo (PS)**

En lo que refiere a proteger la permeabilidad de los suelos, se establece la obligatoriedad de dejar como permeable un 80 % de suelo libre de ocupación con construcción establecido en el FOS.

Asimismo, queda prohibida la remoción de árboles en los sectores que no requieren impermeabilización por necesidad de uso, excepto que, ante evaluación de la Autoridad de Aplicación, presenten riesgo para las construcciones propias o linderas.

#### **2.2.7 Reserva Ecológica – Área Protegida**

PARQUE MUNICIPAL del FALDEO de las SIERRAS DE LOS COMECHINGONES.

Se evaluarán los efectos de beneficio que producen impacto positivo:

- a) Turismo conducido para ofrecer contacto con la naturaleza, descanso, seguridad.
- b) garantizar la continuidad del flujo turístico.
- c) Preservar: las fuentes de agua potable, las características climáticas del lugar, y la obra pública.

Se evaluarán los efectos nocivos que producen impacto negativo en:

- a) la calidad de vida de la población y su seguridad, las características ambientales del área.
- b) el uso de los recursos.

Se iniciarán los estudios geomorfológicos e hidrológicos, para determinar:

- la fragilidad ambiental: zonas de pendientes (fallas).
- cursos de los arroyos con: ocupación de áreas sobre las márgenes. Proceso de erosión en épocas de crecidas.
- inestabilidad del suelo por: deforestación, pendientes, características climáticas
- afectación de recursos hídricos con modificación de captación, obras de almacenamiento y potabilización.

PROHIBICIÓN DE DIVISIÓN DE PARCELAS. En esta Zona queda prohibida la subdivisión en parcelas. Ver cuadro de usos, e índices urbanísticos.

#### **2.2.8 Prevención de Riesgos**

A los fines de la protección de riesgos la Autoridad de Aplicación deberá consultar al servicio público de bomberos de modo previo a cualquier cambio normativo que puedan realizarse sobre el presente código.

En los casos de tramitaciones de uso de hotelería e industrias, como así también en toda ampliación u obra nueva mayor a 200m<sup>2</sup>, deberá contar con el visado previo del servicio público de bomberos.

## **2.3 Instrumentos de Desarrollo Territorial**

### **2.3.1 Derecho de Preferencia del Poder Público**

El derecho de preferencia otorga al Estado prioridad para la adquisición de inmuebles, edificados o no, que sean objeto de enajenación onerosa entre particulares, organismos públicos o mixtos.

#### **2.3.1.1 Procedimiento**

La Municipalidad declarará, mediante Ordenanza, los espacios geográficos sujetos al derecho de preferencia, así como el período de vigencia del mismo, que no podrá ser superior a cinco (5) años, sólo renovables por otros cinco (5).

Tal declaración se inscribirá catastral y dominialmente.

Todo escribano público y agente inmobiliario que realice actividades sobre inmueble declarado de derecho preferente del Estado, debe poner en conocimiento de ésta cada oferta que tenga por el inmueble involucrado.

El Estado tendrá un período de 60 días, para mejorar la oferta en los términos del punto 2.3.1.2 y adquirir el predio.

El derecho de preferencia seguirá vigente independientemente del número de enajenaciones sobre el mismo inmueble.

#### **2.3.1.2 Monto de Preferencia**

La preferencia de la oferta estatal se impone cuando las diferencias con las ofertas privadas no superan el quince por ciento (15%).

#### **2.3.1.3 Destinos aptos para la Preferencia**

El derecho de preferencia podrá utilizarse para:

- a) Ordenar y direccionar la expansión urbana y/o la densificación urbana;
- b) Ejecutar proyectos habitacionales de interés social;
- c) Regularizar dominialmente y/o en términos urbanos áreas irregulares;
- d) Ejecutar proyectos de transporte;
- e) Facilitar la intervención en zonas de riesgo ambiental y preservar áreas naturales protegidas;
- f) Ejecutar acciones territoriales integrales;
- g) Construir equipamiento urbano o comunitario;
- h) Construir o extender redes de infraestructura;
- i) Constituir bancos de tierra, de inmuebles o reservas de tierra urbana, periurbana o rural;
- j) Crear espacios públicos verdes y/o de esparcimiento;
- k) Crear áreas de protección ambiental, cultural, paisajística o patrimonial.

### **2.3.2 Liberación de Deudas Tributarias por Inmuebles**

Consiste en la liberación de deudas e infracciones tributarias con la transferencia del dominio al Municipio, quien deberá aplicarlo para finalidades de función públicas, de preservación ambiental, urbanismo o acceso a la vivienda.

Consiste en la cesión voluntaria de terrenos o derechos sobre ellos, a la Municipalidad por el valor equivalente a la deuda que se tiene con el Municipio.

Tal cesión podrá ser total o parcial, siempre aplicable sobre una unidad catastral mínima aceptable.

Ello se instrumentará por Ordenanza con consulta previa al Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal.

### **2.3.3 Participación del Estado en la Valorización de Inmuebles Generada por Acciones Estatales**

[N.: *chequear y compatibilizar todo esto con la ordenanza de plusvalías existente*]

Todas aquellas decisiones y/o obras públicas que permiten, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble, tales como, incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable y/o usos que generan beneficios extraordinarios, dan derecho al Municipio a participar en la valorización del inmueble resultante de dichas decisiones.

Estas pueden incorporarse en Convenios Urbanísticos o ser incorporadas en las mismas Ordenanzas que generen tales beneficios extraordinarios.

El cumplimiento de la participación estatal en la valorización debe ser anterior o simultáneo a la generación del beneficio extraordinario. El cumplimiento de la valorización estatal es condición resolutoria del beneficio particular.

Son hechos generadores de la participación del Estado en la valorización de inmuebles:

- a) Aquellas decisiones administrativas que permitan un uso más rentable del inmueble. Esas decisiones pueden implicar un cambio en la zonificación, un cambio en los usos del suelo o un mayor aprovechamiento constructivo del inmueble.
- b) La ejecución de obras públicas donde no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- c) Aquellos que se encuentren contemplados en las normativas vigentes en cada jurisdicción.

Se establece la alícuota del 10% sobre el incremento calculado del beneficio o valorización que otorgue la norma o inversión pública.

Dicha suma será liquidada y abonada al momento de usar o percibir el beneficio particular.

### **2.3.4 Asociación Público - Privada**

La asociación público - privada consiste en la asociación entre el Municipio o sus entes autárquicos y empresas, con inversores privados para el desarrollo en un determinado sector geográfico del territorio.

#### **2.3.4.1. Condiciones:**

A los fines de la aplicación de este instrumento, deberá considerarse lo siguiente:

- a) Deberán establecerse las cargas y los beneficios que le corresponderán a cada integrante de la operación en el instrumento o decisión administrativa que autorice la misma.
- b) Deberá definirse el espacio geográfico donde deberán hacerse efectivas las cargas que deberá asumir cada una de las partes.
- c) La distribución de cargas y beneficios deberá ser equitativa.

#### **2.3.4.2. Procedimiento**

La mencionada operación debe aprobarse previa Audiencia Pública y consulta al Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal, para sancionarse posteriormente por Ordenanza con aprobación de dos tercios de los Concejales.

### **2.3.5 Englobamiento Parcelario**

Consiste en la unificación de parcelas, en base a un Proyecto, que otorga mayores usos y/o edificabilidades.

Las parcelas pueden pertenecer a uno o varios propietarios que aceptan concurrir en determinadas proporciones en la nueva parcela creada.

### **2.3.6 Fondo Municipal de Desarrollo Urbano**

Créase un fondo de afectación específica y cuenta propia con el producido:

- a) de las participaciones estatales generadas en el punto 2.3.3.,

- b) los dividendos y beneficios generados por el punto 2.3.4 y los convenios urbanísticos y
- c) aportes destinados del presupuesto municipal.

#### **2.3.6.1 Destinación**

Los montos de dicho fondo sólo podrán afectarse e imputarse para pagos referidos a:

- Producción de Viviendas.
- Situaciones de emergencia social.
- Protecciones ambientales.
- Infraestructura y pavimentación.
- Generación de desarrollos urbanos sostenibles.

#### **2.3.7 Convenios Urbanísticos**

Los acuerdos celebrados entre el Ejecutivo y los particulares y/u organizaciones de la sociedad civil para la generación de proyectos con normas especiales, se consideran convenios urbanísticos, sin perjuicio de que versen sobre un lote o uno o varios sectores.

##### **2.3.7.1. Propuesta**

Los interesados podrán realizar su propuesta ante la Autoridad de Aplicación, complementándola con uno o varios de los instrumentos descritos en el punto 2. La Autoridad de Aplicación verificará su viabilidad, pudiendo realizar observaciones y modificaciones el proyecto originario incluso sobre los instrumentos propuestos de recuperación de beneficio público.

##### **2.3.7.2 Mecanismo de Participación Ciudadana**

Con la aprobación transitoria de la Autoridad de Aplicación, se realizará un mecanismo de participación ciudadana para informar y recabar las opiniones y alternativas ciudadanas.

Concluida la participación ciudadana, la Autoridad de Aplicación, podrá modificar las condiciones propuestas a los interesados para la aprobación del proyecto presentado.

Aceptadas la aprobación definitiva por los interesados, se procederá a la firma del Convenio Urbanístico por ellos y el Intendente, para luego elevarlo al Concejo Deliberante para la aprobación normativa.

Deberá consultarse al Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal.

##### **2.3.7.3 Aprobación**

Recibido el Convenio Urbanístico, el Concejo Deliberante podrá rechazar, aprobar o incluir modificaciones en la Ordenanza que sancione.

#### **2.3.8 Banco de Tierras e Inmuebles**

Está integrado por los inmuebles de propiedad municipal, tanto los de origen público como privado, y aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir reservas de tierras con destinos específicos.

Se rige por la Ordenanza N° 1020/21 y las que en el futuro la modifiquen o sustituyan. [*N.: considerar su inclusión acá*]

### **3. PARTICIPACION CIUDADANA**

#### **3.1 Audiencia Pública**

Será requerida para la modificación del presente código y/o la generación de normas especiales para predios cuya superficie exceda los 5.000 m<sup>2</sup>, de modo previo a la aprobación de Convenios Urbanísticos y en los otros casos especialmente mencionados en el presente Código.

La Audiencia Pública constituye una instancia de participación en el proceso de toma de decisión administrativa o legislativa en el cual la autoridad responsable de la misma habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular expresen su opinión respecto de ella. El objetivo de esta instancia es que la autoridad responsable de tomar la decisión acceda a las distintas opiniones sobre el tema en forma simultánea y en pie de igualdad a través del contacto directo con los representantes de los interesados, no constituyendo sus opiniones carácter vinculante y siendo siempre de carácter consultivo.

### **3.2 Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal**

El Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal estará constituido por:

- 1 Representante del Departamento Ejecutivo.
- 3 Representante del HCD
- 1 Representante local del INTA.
- 1 representante del sector turístico
- 1 representante del sector comercial.
- 1 representante del sector productivo.
- 1 representante de las prestadoras de Servicios Públicos.

#### **3.2.1 Casos de Intervención**

Sus objetivos y misiones serán:

- Velar por la aplicación del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial.
- Definir pautas y criterios para las habilitaciones que le remita el presente Código.
- Dirimir cuestiones novedosas no previstas en el presente código.
- Aconsejar sobre cambios de Área o Zona.
- Atender solicitudes de cambios en la edificabilidad y/o cambios en los usos.
- Aconsejar sobre la instalación de industrias no contempladas.
- Controlar el cumplimiento de los planteos consensuados oportunamente.
- Encargar estudios en profundidad de aspectos pendientes, de cuestiones particulares, y de todo aquello que haga a un desarrollo orgánico y planificado del municipio.
- Casos que se remitan por este Código.

#### **3.2.2 Procedimiento de Decisión**

Sus actividades son “ad honorem”. Establecerá su propio reglamento interno, pudiendo funcionar con la mitad de los representantes, estando todos notificados de su sesión. Las resoluciones se toman por mayoría simple.

El Ejecutivo pondrá a disposición los agentes necesarios y toda la asistencia técnica-administrativa que se requiera para lograr el cumplimiento del cometido que determina la presente pudiendo éste, si lo considera necesario, proceder a la contratación de los mismos.

## **4. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**

### **4.1 Clasificación del Territorio**

El territorio de Merlo se divide en Áreas y a su vez cada una de ellas se subdivide en Zonas, que contienen los indicadores de edificabilidad, carga pública y uso.

Las Áreas se clasifican en: Urbanas, Periurbanas, Natural y Rural. El cambio de Área tiene mayores procedimientos y requerimientos que el cambio de zonificación.

El área natural se corresponde con los espacios de protección ambiental.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana se corresponde con el espacio urbanizado.

El área periurbana comprenderá las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Estas áreas se subclasifican según el siguiente cuadro:

CARÁCTER GENERAL	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	CARÁCTER PARTICULAR	USOS GENERALES
URBANA	<b>Centro Histórico 1</b>	Área de mayor concentración y diversidad de actividades, con presencia de edificios y espacios públicos de gran valor patrimonial.	Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)
	<b>Centro Histórico 2</b>	Entorno del anterior, con sus ismas características pero menor condicionante patrimonial.	Ídem anterior
	<b>Centro Expansión 1</b>	Corredor de movilidad local y regional, con alta concentración de actividades comerciales.	Ídem anterior
	<b>Centro Expansión 2</b>	Ídem anterior	Ídem anterior
	<b>Centro zonal</b>	Áreas de concentración comercial y de otros usos, a escala de un barrio o área acotada de la ciudad.	Ídem anterior
	<b>Residencial mixto</b>	Área consolidada de ocupación urbana, con uso residencial y compatibles, con criterios de calidad paisajística y ambiental a preservar.	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatible
	<b>Residencial social</b>	Áreas de vivienda producida por el Estado, con uso residencial y compatibles.	Todos menos hotelería, industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)
	<b>Industrial y logística</b>	Área de localización de industrias molestas y operación logística.	Industrial, depósito y logística. Comercial vinculado a la actividad productiva del predio.
PERIURBANA	<b>Periferia 1</b>	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos parcialmente ocupados.	Ídem residencial mixto
	<b>Periferia 2</b>	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos aprobados pero no materializados.	Ídem residencial mixto
NATURAL	<b>Franja hídrica</b>	Área de protección de la escorrentía y de recuperación y regeneración ambiental, a ambos lados de las cuencas de arroyos y ríos.	Solo paseo público.
	<b>Reserva natural</b>	Áreas de protección, recuperación y regeneración ambiental y paisajística.	Producción rural compatible. Turismo, recreación
RURAL	<b>Productivo rural</b>	Áreas de producción agraria.	Producción rural. Residencia y usos complementarios

# Zona: Centro Histórico

Subzona:

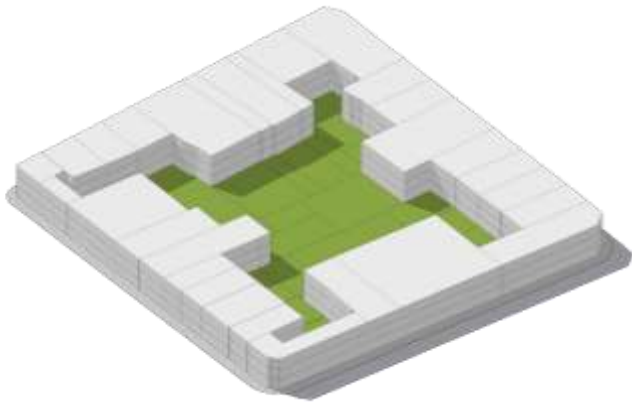
Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** El área está comprendida por las parcelas incluidas en el polígono delimitado por la siguiente poligonal:

Inicia en la intersección entre la calle Poeta Agüero y el arroyo Juan Pérez. Desde este punto, sigue el curso del arroyo en sentido este hasta su encuentro con la calle Coronel Pringles. Por la calle Coronel Pringles, el recorrido avanza hacia el sur hasta llegar a la intersección con la calle Los Almendros. A partir de ahí, continúa por la calle Los Almendros en sentido oeste, conectando luego con la calle Clemente Yanson hasta su intersección con la calle Poeta Agüero. Finalmente, el trayecto prosigue por la calle Poeta Agüero con rumbo norte hasta su intersección nuevamente con el arroyo Juan Pérez, cerrando de esta manera el polígono.

**Manzana tipo:**



**Lote tipo:**

**A COMPLETAR**

<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1.8</b> <b>F.O.S.: 0.7</b> <b>F.I.S.: 0.8</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:-</b> <b>Lateral: -</b> <b>Fondo: -</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 Mts (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios).		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Centro ampliado

Subzona:

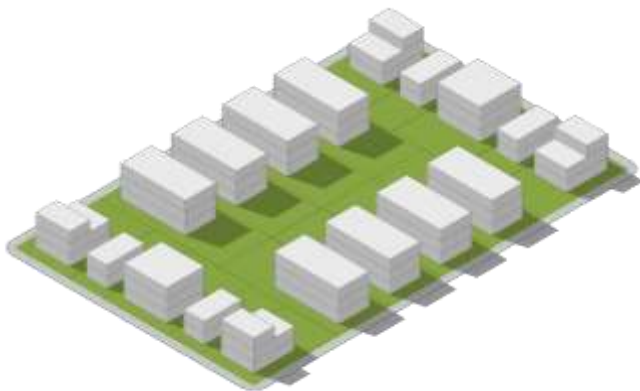
Carácter:

**A COMPLETAR**

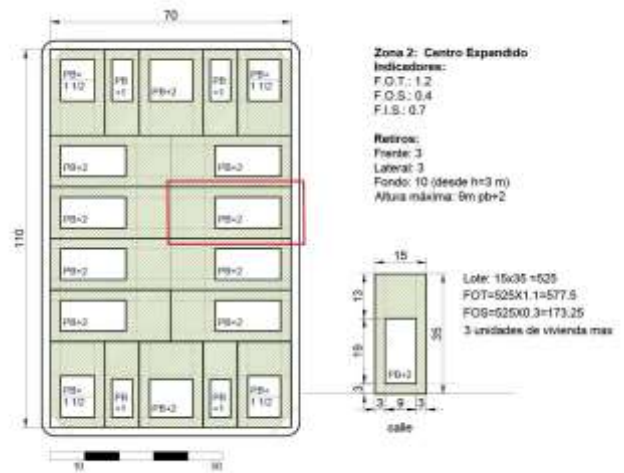
**Delimitación:** El área está comprendida por las parcelas incluidas en el polígono delimitado por la siguiente poligonal:

Inicio: Desde la intersección de las calles Juana Azurduy y Los Huarpes, con rumbo este hasta la intersección de las calles Comechingones (continuación de Los Huarpes) y Poeta Conti. Desde allí, toma rumbo sur hasta la intersección con la Avenida del Ciprés. Continúa hacia el este por la Avenida del Ciprés hasta su intersección con la calle Pedernera. Desde ese punto, sigue rumbo sur por la calle Pedernera hasta la intersección con la calle Los Almendros. Luego, sigue los fondos de lote de las parcelas norte frentistas de la calle Los Almendros hacia el este hasta la intersección con la Avenida Eva Duarte, exceptuando las parcelas con normativa Residencial Mixta 2. En la intersección de la calle Los Almendros y la Avenida Eva Duarte, toma rumbo sur por los fondos de lote de las parcelas frentistas del lado este de la Avenida Eva Duarte hasta su encuentro con la Avenida del Sol. Continúa hacia el este por los fondos de lote de las parcelas frentistas de la Avenida del Sol hasta la intersección con la Avenida José Abelardo Mercau. Desde allí, regresa rumbo oeste por los fondos de lote de las parcelas frentistas a la Avenida del Sol hasta la intersección con la calle Pedernera. Desde la calle Pedernera, toma rumbo sur hasta su encuentro con la calle Cerro Champaquí. Sigue hacia el oeste por la calle Cerro Champaquí hasta su intersección con la calle Poeta Agüero. Desde la calle Poeta Agüero, toma rumbo norte hasta la intersección con la calle Igualdad. Luego, sigue hacia el oeste por los fondos de lote de las parcelas frentistas al lado sur de la calle Igualdad hasta su encuentro con la calle Juana Azurduy. Finalmente, continúa hacia el norte por la calle Juana Azurduy hasta cerrar la poligonal en su intersección con la Avenida Los Huarpes. Quedan exceptuadas de esta delimitación las parcelas con normativa Centro Histórico 1.

**Manzana tipo:**



**Lote tipo:**



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	F.O.T.: 1.2 F.O.S.: 0.4 F.I.S.: 0.7	<b>Retiros:</b> Frente: 3 Lateral: 3 Fondo: 10 (desde h=3 m)	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 (PB+P)</b>		
<b>Usos:</b>	Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Centro Zonal

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación: Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:**

**Polígono Oeste 1:** Inicio: Desde la intersección de la calle Flor de Papel y el arroyo Piedra Blanca, con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la Avenida Fermín Romero. Desde allí, continúa hacia el oeste por la Avenida Fermín Romero hasta su intersección con la calle La Glicina. A partir de este punto, sigue rumbo norte por la calle La Glicina hasta llegar a la intersección con la calle Los Girasoles. Continúa hacia el oeste por la calle Los Girasoles hasta su encuentro con la calle Las Clavelinas. Desde allí, sigue hacia el norte por la calle Las Clavelinas hasta su intersección con la calle Los Agapantos. Luego, toma rumbo oeste por la calle Los Agapantos hasta la intersección con la calle La Reina del Cielo. Desde este punto, continúa hacia el norte por la calle La Reina del Cielo hasta donde su proyección se encuentra con el arroyo Piedra Blanca. Finalmente, sigue el curso del arroyo Piedra Blanca hacia el este hasta llegar nuevamente a la intersección con la calle Flor de Papel, cerrando así el polígono. Quedan exceptuadas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono Oeste 2:** Inicio: Desde la intersección de la Avenida Fermín Romero y la calle Junín, con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle Las Margaritas. Desde allí, continúa hacia el oeste siguiendo los fondos de lote de las parcelas norte frentistas de la calle Las Margaritas hasta su intersección con la calle La Flor de Azahar. Luego, sigue rumbo norte por los fondos de lote de las parcelas frentistas del lado este de la calle La Flor de Azahar hasta su intersección con la calle Los Cosmos. Desde este punto, toma rumbo oeste hasta la intersección con la calle Los Agapantos. A partir de allí, sigue rumbo norte hasta la intersección con la Avenida Fermín Romero. Continúa hacia el este por la Avenida Fermín Romero hasta su intersección con la calle Junín, cerrando así el polígono. Quedan exceptuadas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono Oeste 3:** Inicio: Desde la intersección de las calles Fermín Romero y Crucero General Belgrano, con rumbo oeste siguiendo el eje de la calle Crucero General Belgrano hasta su límite. Desde ese punto, continúa por una línea imaginaria que conecta con el fondo del Pasaje Sin Nombre y luego sigue por el eje de dicho pasaje hasta su intersección con la calle Las Margaritas. En la intersección con la calle Las Margaritas, toma rumbo este hasta llegar a la intersección de las calles Las Margaritas y Junín. Desde allí, sigue por el eje de la calle Junín con rumbo este y luego hacia el sur, hasta llegar nuevamente a la intersección con la calle Fermín Romero. El polígono se cierra en este punto. Quedan exceptuadas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono Este 1:** Inicio: Desde la intersección de las calles El Aguaribay y Las Acacias, sigue por la calle El Aguaribay con rumbo este hasta su intersección con la calle Héctor Bianco. A partir de este punto, continúa hacia el sur siguiendo los fondos de lote de las parcelas frentistas del lado este de la calle Héctor Bianco hasta su intersección con la calle Las Madreselvas. Desde allí, toma rumbo oeste por la calle Las Madreselvas hasta su intersección con la calle Las Acacias. Cierre: Continúa hacia el norte por la calle Las Acacias hasta regresar a su intersección con la calle El Aguaribay, cerrando así el polígono.

**Polígono Sur-Este 1:** Inicio: Desde la intersección de las calles Camino del Cerro y Barro Azul, sigue por la calle Barro Azul en sentido este hasta su intersección con la calle Ambay. Continúa por la calle Ambay en sentido norte hasta la intersección con la calle Verónica, abarcando la manzana número XX al norte de esta calle. Desde el límite este de la calle Verónica, conecta mediante una línea imaginaria con la proyección de la calle Tomillo hasta llegar a la intersección de la calle Tomillo con la calle Poleo. Desde este punto, sigue por la calle Tomillo en sentido sur hasta la intersección con la calle Orégano. Continúa por la calle Orégano en sentido oeste hasta la intersección con la calle Camino del Cerro. Luego, sigue en sentido sur por la calle Camino del Cerro hasta la intersección con la calle Llantén. Desde allí, continúa hacia el oeste por la calle Llantén hasta su intersección con la calle Salvia. Por la calle Salvia, toma rumbo norte hasta su intersección con la calle Manzanilla. Continúa hacia el este por la calle Manzanilla hasta su intersección con la calle Cedrón. Luego, sigue hacia el norte por la calle Cedrón hasta su intersección con la calle Peperina. Continúa hacia el este por la calle Peperina hasta su intersección con la calle Piquillín. Desde allí, sigue por la calle Piquillín en sentido norte hasta la intersección con la calle Duraznillo. Toma los fondos de lote de las parcelas con acceso por la calle Duraznillo y luego continúa por el Camino del Cerro hasta llegar a la intersección con la calle Yerba Buena. Cierre: Finalmente, sigue por el Camino del Cerro en sentido norte hasta regresar a la intersección con la calle Barro Azul, cerrando así el polígono.

**Manzana tipo:**

**A COMPLETAR**

**Lote tipo:**

**A COMPLETAR**

**Parcela Mínima**

Ancho mínimo:  
Superficie Mínima:

Subdivisión:

**Indicadores Urbanísticos:**

F.O.T.: 1  
F.O.S.: 0.4  
F.I.S.: 0.6

**Retiros:**  
**Frente:3**  
**Lateral: 3**  
**Fondo: 5**

**Indicadores morfológicos**

**Altura Máxima: 9 (PB+2P)**

**Usos:**

Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)

**Disposiciones particulares:**

-

**Observaciones:**

-

# Zona: Residencial Mixto

Subzona:

**Carácter:**

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** El área está comprendida por las parcelas incluidas en el polígono delimitado por la siguiente poligonal:

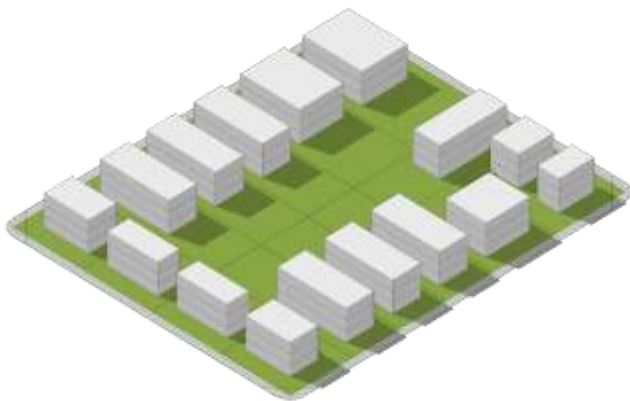
**Polígono Norte:** La poligonal se describe sobre los límites del Barrio El Pantanillo. Quedando excluidas las parcelas con Normativa de Centro Zonal, Periferia 1 y Centro Expansión 1.

**Polígono Sur:** Partiendo de la intersección entre la Avenida Norte y la Avenida del Libertador, el recorrido continúa con rumbo este por la Avenida del Libertador hasta su intersección con la Avenida Dos Venados. Desde este punto, se sigue por la Avenida Dos Venados y luego por la Avenida José Alberto Mercáu con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle Las Tres Marías, incluyendo los barrios situados al este, delimitados por la cota de 1.000 msnm. Desde la intersección de la Avenida José Alberto Mercáu con la calle Las Tres Marías, el recorrido sigue hacia el sur por la misma avenida hasta llegar a la intersección con la calle El Desaguadero. Desde aquí, continúa con rumbo oeste por la calle El Desaguadero hasta su intersección con la Avenida Eva Duarte. Por esta avenida, se avanza con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle Carlos Gardel. Desde la Avenida Eva Duarte, se toma la calle Carlos Gardel con rumbo oeste hasta su intersección con la Ruta Provincial 1. Por la Ruta Provincial 1, el trayecto sigue hacia el sur hasta encontrarse con una calle sin nombre (SN). Desde este punto, se continúa por dicha calle con rumbo oeste y luego noroeste, hasta otra calle sin nombre (SN), desde donde el recorrido sigue hacia el norte hasta alcanzar una nueva calle sin nombre (SN). El trayecto sigue hacia el este hasta la intersección con la calle Rodeo de los Cocos. Por esta calle, se avanza con rumbo norte, luego este, y nuevamente norte hasta llegar a la intersección con la calle Huracán. Por la calle Huracán, el recorrido continúa con rumbo oeste hasta encontrarse con la calle San Ramón. Desde aquí, se toma la calle San Ramón con rumbo norte hasta la intersección con la calle La Corzuela. Por la calle La Corzuela, el trayecto sigue hacia el este hasta llegar a la Avenida El Rosedal. A partir de este punto, el recorrido avanza con rumbo norte por la Avenida El Rosedal, bordeando los fondos de parcela de las propiedades frentistas al lado oeste de la avenida, hasta alcanzar la intersección con la calle El Quebracho. Desde aquí, continúa nuevamente hacia el norte por la Avenida El Rosedal hasta su intersección con la Ruta Provincial 5. Desde la Ruta Provincial 5, el recorrido prosigue con rumbo este hasta la intersección con la Avenida Poeta Agüero. Por esta avenida, se avanza hacia el norte hasta encontrarse con la calle Los Huarpes. Desde este punto, se sigue con rumbo este por la calle Los Huarpes hasta llegar a la intersección con la Avenida Coronel Mercáu. Finalmente, el recorrido continúa con rumbo norte por la Avenida Coronel Mercáu, que enlaza con la Avenida Norte, hasta alcanzar nuevamente la intersección con la Avenida del Libertador, cerrando así el polígono. Quedan exceptuadas de esta delimitación las parcelas afectadas por las normativas Centro Histórico 1 y Centro Expansión 1.

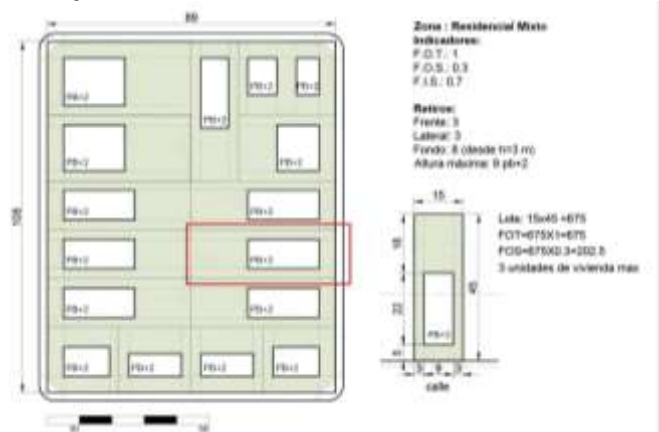
Polígono Oeste 1: **A Completar**

Polígono Oeste 2 : Comprendido por el Barrio Nuevo sobre la Ruta Provincial 5.

**Manzana tipo:**



**Lote tipo:**



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1</b> <b>F.O.S.: 0.3</b> <b>F.I.S.: 0.7</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:3</b> <b>Lateral: 3</b> <b>Fondo: 8 (desde h=3 m)</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatibles.		
<b>Disposiciones particulares:</b>			
<b>Observaciones:</b>			

<b>Zona: Industrial y Logística</b>		<b>Subzona:</b>	
<b>Carácter:</b> <b>A COMPLETAR</b>			
<b>Delimitación:</b> Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:			
<b>Polígono Este:</b> Inicio: Desde la intersección de la Avenida Eva Duarte y la calle El Desaguadero, sigue por la calle El Desaguadero en sentido este hasta su intersección con la Avenida José Alberto Mercáu. Desde allí, continúa hacia el sur por la Avenida José Alberto Mercáu hasta su intersección con la calle La Curtiembre. Luego, sigue hacia el oeste por la calle La Curtiembre hasta llegar nuevamente a la intersección con la Avenida Eva Duarte. Cierre: Finalmente, continúa hacia el norte por la Avenida Eva Duarte hasta regresar a su intersección con la calle El Desaguadero, cerrando así el polígono.			
<b>Polígono Oeste:</b> El área comprende las parcelas frentistas ubicadas al norte de la Ruta N5, delimitadas entre las siguientes referencias: Al este, por la intersección con la calle Clemente Yanson; Al oeste, por el límite con el loteo XX.			
<b>Manzana tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		<b>Lote tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 1.2</b> <b>F.O.S.: 0.8</b> <b>F.I.S.: 0.9</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente: -</b> <b>Lateral: -</b> <b>Fondo: -</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9m (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Industrial, depósito y logística. Comercial vinculado a la actividad productiva del predio.		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Periferia 1

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación: Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:**

**Polígono 1:** Inicio: Desde la intersección de las calles Flor de Papel y el arroyo Piedra Blanca, sigue por la calle Flor de Papel con rumbo sur hasta la intersección con la Avenida Fermín Romero. Desde allí, continúa hacia el este por la Avenida Fermín Romero hasta la intersección con la Ruta 1. Siguiendo la Ruta 1, toma rumbo sur y luego retoma hacia el este, donde la vía vuelve a denominarse Avenida Fermín Romero, hasta llegar a la intersección con la calle Román González. Continúa por la calle Román González con rumbo norte hasta el final de la misma y, desde allí, sigue su proyección hasta conectar con el arroyo Piedra Blanca. A partir de este punto, sigue el eje del arroyo Piedra Blanca hacia el oeste hasta llegar nuevamente a la intersección con la calle Flor de Papel, cerrando así el polígono. Quedan excluidas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono 2:** Inicio: Desde la intersección de la Avenida Norte y la Avenida de los Incas, sigue por la Avenida de los Incas con rumbo este hasta su intersección con la calle Madreselva. Continúa por la calle Madreselva en sentido este hasta su intersección con la calle Héctor Bianco. Desde allí, sigue por la calle Héctor Bianco con rumbo sur hasta llegar a la intersección con la calle El Martín Pescador. Luego, continúa por la calle El Martín Pescador en sentido este hasta su intersección con la Avenida Dos Venados. Por la Avenida Dos Venados, toma rumbo sur hasta la intersección con la Avenida del Libertador. Desde este punto, sigue por la Avenida del Libertador con rumbo oeste hasta su encuentro con la Avenida Norte. Finalmente, toma la Avenida Norte con rumbo norte hasta regresar a su intersección con la Avenida de los Incas, cerrando así el polígono. Quedan excluidas del área las parcelas con normativa Pericentro 1.

**Polígono 3:** Conformado por los loteos XX y XX

**Polígono 4:** Conformado por el Barrio Cerrado La Antigua Club de Campo

**Polígono 5:** Inicio: Desde la intersección de la Ruta Provincial 1 y la calle Carlos Gardel, sigue por la calle Carlos Gardel en sentido este hasta su intersección con la Avenida Eva Duarte. Continúa por la Avenida Eva Duarte con rumbo sur hasta la intersección con la calle La Curtiembre. Por la calle La Curtiembre, toma rumbo este hasta llegar a la intersección con la Avenida José Alberto Mercáu. Desde allí, sigue por la Avenida José Alberto Mercáu con rumbo sur hasta alcanzar el límite sur del Barrio XX. Continúa por el límite sur del Barrio XX con rumbo oeste hasta conectar con la calle Sin Nombre (SN). Por esta calle SN, avanza hasta la intersección con otra calle Sin Nombre, y desde allí toma rumbo sur hasta llegar a una nueva intersección con una calle SN. Luego, sigue por otra calle SN con rumbo oeste hasta la siguiente intersección con una calle SN, y continúa por esta última en dirección sur hasta alcanzar la calle Los Aborígenes. A partir de este punto, sigue por los fondos de lote de las parcelas frentistas al sur de la calle Los Aborígenes con rumbo oeste, para luego retornar en dirección este por los fondos de las manzanas frentistas norte a esta calle hasta la intersección con la Avenida Eva Duarte. Continúa por la Avenida Eva Duarte con rumbo norte hasta llegar a la intersección con la calle Topacio. Por la calle Topacio, toma dirección oeste hasta su intersección con una calle SN, abarcando las manzanas con denominación XX y XX. Desde allí, sigue por la calle SN con rumbo sur hasta una nueva intersección con otra calle SN, y luego toma rumbo oeste hasta la intersección con la Ruta Provincial 1, incorporando la manzana XX. Finalmente, continúa por la Ruta Provincial 1 con rumbo norte hasta regresar a la intersección con la calle Carlos Gardel, cerrando así el polígono. Quedan excluidas del área las parcelas con normativa Pericentro 1

Polígono Oeste 1: **A Completar**

**Polígonos 6, 7, 8 y 9: Completar con Número de Mnz según catastro Municipal.**

Manzana tipo:

Lote tipo:



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.: 0.8</b> <b>F.O.S.: 0.4</b> <b>F.I.S.: 0.5</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:5</b> <b>Lateral: 5</b> <b>Fondo: 5</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9m (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatible		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	-		

# Zona: Periferia 2

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

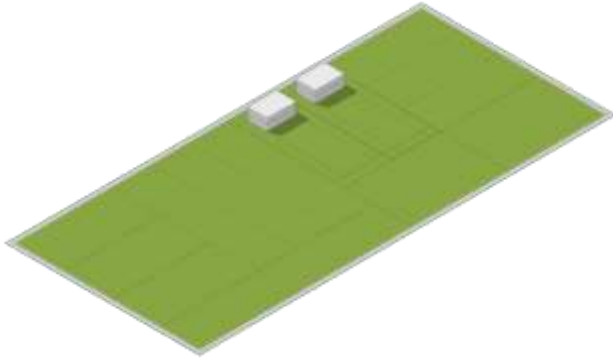
Delimitación: Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:

Polígono 1: Se encuentra delimitado por la Ruta Provincial 1 al Oeste, Arroyo el Molino al Norte, Camino del Cerro al Este y Arroyo El Delfín al Sur. Quedan exceptuadas las parcelas con normativa Periferia 1.

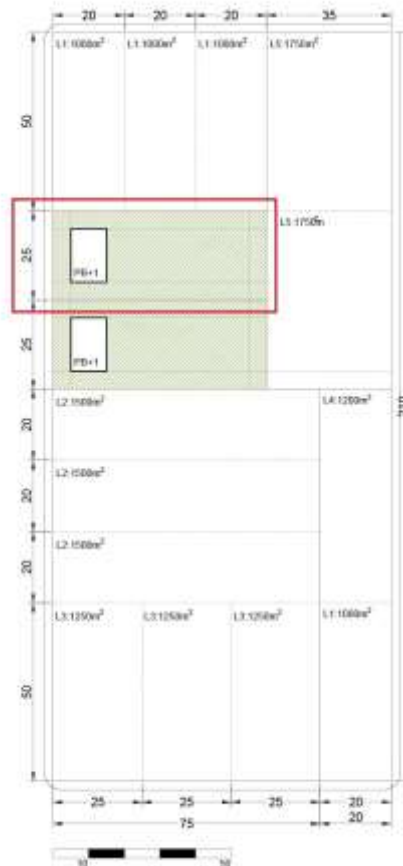
Polígono Oeste 1: **A Completar**

Polígono 2: **Completar con Número de Mnz según catastro Municipal.**

Manzana tipo:



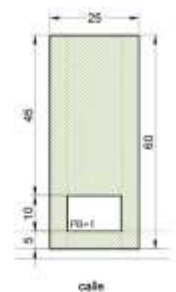
Lote tipo:



Zona S: Periferia 2  
Indicadores:  
F.O.T.: 0.3  
F.O.S.: 0.1

Retiros:  
Frente: 5  
Lateral: 5  
Fondo: -  
Altura máxima: PB+1

Lote: 20x50=1500  
FOF=1500x0.3=450  
FCO=1500x0.1=150  
1 unidad de viviendas



<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	F.O.T.: 0.3 F.O.S.: 0.1 F.I.S.: 0.5	<b>Retiros</b> Frente: 5 Lateral: 5 Fondo: -	
<b>Indicadores morfológicos</b>	Altura Máxima: 6m (PB+1P)		
<b>Usos:</b>	Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatible		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	Ocupación diferida o limitada a la adyacencia a mancha urbana		

<b>Zona: Reserva Natural</b>		<b>Subzona:</b>	
<b>Carácter:</b> <b>A COMPLETAR</b>			
Delimitación: Comprendida por todas las parcelas al este del límite urbano que no cuentan con ninguna de las zonas anteriormente descritas.			
<b>Manzana tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		<b>Lote tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.:</b> <b>F.O.S.:</b> <b>F.I.S.:</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:</b> <b>Lateral:</b> <b>Fondo:</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9 (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Producción rural compatible. Turismo, recreación		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	Solo construcciones integradas al paisaje		

<b>Zona: Producción Rural</b>		<b>Subzona:</b>	
<b>Carácter:</b> <b>A COMPLETAR</b>			
Delimitación: Comprendida por todas las parcelas al Oeste del límite urbano que no cuentan con ninguna de las zonas anteriormente descritas.			
<b>Manzana tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		<b>Lote tipo:</b> <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
<b>Parcela Mínima</b>	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<b>F.O.T.:</b> <b>F.O.S.:</b> <b>F.I.S.:</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:</b> <b>Lateral:</b> <b>Fondo:</b>	
<b>Indicadores morfológicos</b>	<b>Altura Máxima: 9m (PB+2P)</b>		
<b>Usos:</b>	Producción rural. Residencia y usos complementarios		
<b>Disposiciones particulares:</b>	-		
<b>Observaciones:</b>	Solo construcciones necesarias para la actividad rural		

# Zona: Corredor Urbano

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación: La presente zona se encuentra conformada por las parcelas frentistas a las siguientes calles y avenidas:**

Avenida Fermín Romero: Desde la calle La Glicina, sigue con rumbo este, hasta la Ruta Provincial 1.

Avenida Norte: Desde la Avenida Fermín Romero, avanza con rumbo sur hasta la intersección con la calle Los Huarpes/Comechingones.

Avenida del Libertador: Desde la Avenida Norte, sigue con rumbo este hasta llegar a la Avenida Dos Venados.

Calle Las Chacras: Desde la Avenida del Libertador, toma rumbo sureste hasta la intersección con la calle Juan Manuel de Pueyrredón.

Avenida del Deporte: Desde la calle Juan Manuel de Pueyrredón, avanza con rumbo sur hasta la calle Los Almendros.

Calle Carlos Gardel: Desde la Avenida Norte, continúa con rumbo este hasta llegar a la Avenida Eva Duarte.

Avenida Eva Duarte: Desde la Avenida del Sol, avanza con rumbo sur hasta la calle Topacio, exceptuando las parcelas afectadas por normativa Industrial y Centro Histórico.

**Manzana tipo: A COMPLETAR**

**Lote tipo:  
A COMPLETAR**

**Parcela Mínima**

Ancho mínimo:  
Superficie Mínima:

Subdivisión:

**Indicadores Urbanísticos:**

**F.O.T.:**  
**F.O.S.:**  
**F.I.S.:**

**Frente:-**  
**Lateral: -**  
**Fondo:**

**Indicadores morfológicos**

**Altura Máxima:**

**Usos:**

Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)

**Disposiciones particulares:**

-

**Observaciones:**

-

# Zona: Corredor Ruta

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** La presente zona se encuentra conformada por las parcelas frentistas a las siguientes calles y avenidas:

Desde la intersección entre la Avenida Fermín Romero y la Ruta Provincial 1, por Ruta Provincial 1 con rumbo sur, luego este y nuevamente sur, y retoma hacia el este hasta llegar a la calle Román González.

Ruta Provincial 5: Desde la Avenida El Rosedal, sigue con rumbo este hasta la intersección con la Avenida Norte, exceptuando las parcelas con normativa Industrial.

Avenida Norte: Desde la calle Cerro Champaquí, avanza con rumbo sur hasta el límite del Barrio XX.

Manzana tipo: **A COMPLETAR**

Lote tipo: **A COMPLETAR**

Parcela Mínima

**Ancho mínimo:**  
**Superficie Mínima:**

**Subdivisión:**

Indicadores Urbanísticos:

**F.O.T.:**  
**F.O.S.:**  
**F.I.S.:**

**Frente:-**  
**Lateral: -**  
**Fondo:**

Indicadores morfológicos

**Altura Máxima:**

Usos:

Todos menos industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)

Disposiciones particulares:

-

Observaciones:

-

# Zona: Residencial Social

Subzona:

Carácter:

**A COMPLETAR**

**Delimitación:** Las áreas están comprendida por las parcelas incluidas en los polígono delimitado por las siguientes poligonal:

**Polígono Norte:** Comienza en la intersección de las calles Doctor Ramón Darío Morán y calle SN. Desde allí, sigue por la calle Doctor Ramón Darío Morán con rumbo este hasta su intersección con la calle Deolindo Ceballos. Continúa por la calle Deolindo Ceballos con dirección sur hasta el cruce con la calle Mujeres de mi Tierra. A partir de este punto, el recorrido avanza por la calle Mujeres de mi Tierra en sentido oeste hasta su intersección con la calle Doctor Álvarez. Por la calle Doctor Álvarez, el trazado prosigue hacia el sur hasta encontrar nuevamente una calle SN. Desde allí, el límite continúa por la calle SN con rumbo oeste hasta llegar a la calle Esperanza. Luego, sigue por la calle Esperanza en dirección norte hasta su intersección con la calle Mujeres de mi Tierra. Desde este punto, retoma el recorrido por la calle Mujeres de mi Tierra hacia el oeste, hasta conectar con otra calle SN. Finalmente, el límite continúa por esta calle SN en dirección norte hasta volver al punto inicial en la calle Doctor Ramón Darío Morán, cerrando así el polígono.

**Polígono Sur:** Comienza en la intersección de las calles El Ceibo y El Piquillín. Desde este punto, el límite sigue por la calle El Ceibo con rumbo este hasta su intersección con la calle Héroes de Malvinas. Continúa por la calle Héroes de Malvinas hacia el sur, hasta alcanzar la intersección con la calle Los Cerezos. Desde allí, el trazado avanza por la calle Los Cerezos con dirección oeste hasta conectar nuevamente con la calle El Piquillín. Finalmente, el recorrido sigue por la calle El Piquillín con rumbo norte hasta retornar al punto inicial en la intersección con la calle El Ceibo, cerrando así el polígono.

**Manzana tipo:**

**A COMPLETAR**

**Lote tipo:**

**A COMPLETAR**

**Parcela Mínima**

Ancho mínimo:  
Superficie Mínima:

Subdivisión:

**Indicadores Urbanísticos:**

F.O.S.:

**Indicadores morfológicos**

Altura Máxima:

**Usos:**

**Disposiciones particulares:**

**Observaciones:**

## **5. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS**

### **5.1 Cesiones Obligatorias**

En todo nuevo fraccionamiento igual o mayor de una (1) hectárea, el propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada la que se destinará a espacios verdes; y de una superficie de terreno no menor al 5% para equipamiento futuro, la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor de la establecida como parcela mínima para la zona. En dichas superficies no se incluye la apertura de calles.

Se podrá incorporar dentro de la cesión mínima del 10% afectada a espacios verdes las arboleras y canales de riego.

La ubicación de las mencionadas superficies cedibles quedará a criterio del Organismo de Aplicación.

Estas cesiones se aplican sin perjuicio de las cesiones para los casos aplicables según el punto 2.3.3.

### **5.2 Obligatoriedad de Servicios Públicos**

Sólo se podrán subdividir manzanas existentes, sin parcelar o parcialmente fraccionadas, así como las que resulten de nuevos fraccionamientos, cuando se asegure la factibilidad técnica y el compromiso financiero para los servicios públicos obligatorios previstos para cada zona, a cargo del desarrollador y/o el propietario de la tierra a fraccionar.

En caso de demoras superiores a los 180 días en el cumplimiento del presente artículo, se declarará de oficio la caducidad de todo visado y aprobación que se hubiere otorgado.

Será de carácter obligatorio el cumplimiento en estos términos, también del Plan Hidráulico de Merlo.

### **5.3 Superficies Remanentes**

Se permitirá la unificación de parcelas aunque la superficie resultante no alcance las dimensiones mínimas exigidas para cada zona.

Cuando esta unificación se realice con una parte de las parcelas colindantes, el remanente no podrá tener dimensiones inferiores a las exigidas para cada una de las parcelas establecidas para cada zona.

### **5.4 Perfeccionamiento de la Cesión**

Las transferencias dominiales al Municipio deberán perfeccionarse de modo previo a la autorización de los Usos y edificabilidades del emprendimiento.

### **5.5 Enajenación del Espacio Público y de las Reservas Fiscales**

La Municipalidad sólo podrá enajenar por razones de interés general y/o para el desarrollo de planes de vivienda social o loteos sociales el suelo afectado a espacio público y reservas fiscales.

### **5.6 Carácter del Dominio Público Estatal**

Es condición imprescriptible, inembargable e inenajenable, y por tanto fuera del comercio, de los terrenos que constituyen bienes de dominio público.

En ningún caso se podrá enajenar a favor de privados el suelo de dominio municipal afectado a costas, avenidas y calles.

En el caso excepcional de enajenación fundada de otros espacios públicos y reservas fiscales, la Municipalidad deberá informar previamente a la población en general y realizará una Audiencia Pública. Recién, luego de la misma, la desafectación de tales bienes deberá ser aprobada por dos terceras partes de los miembros del Concejo Deliberante.

### 5.7 Fraccionamientos Mayores de 5 Hectáreas

Cuando se produzcan fraccionamientos mayores de cinco hectáreas (5 Ha), deberá cederse al Municipio, además de las calles, el 10% de la superficie total afectada con destino indicado en el punto 2.3.3. y 2.3.6.

La ubicación de esta cesión será determinada por la autoridad municipal.

### 5.8 Trazado y Apertura de las Calles

La apertura de calles cuyos proyectos no figuren en el Plan de Ordenamiento Territorial se hará atento a justificadas razones, previa Audiencia Pública con aprobación de la autoridad municipal y según el trazado tipo de la localidad.

### 5.9 Subdivisión Según Zonas

Carácter	Zona	Sigla	Frente mínimo (m)	Superficie mínima (m2)
Urbana	Centro Histórico 1	CH1	12	300
	Centro Histórico 2	CH2	12	300
	Centro Expansión 1	CE1	15	450
	Centro Expansión 2	Ce2	15	450
	Centro zonal	CZ	15	450
	Residencial mixto	RM	15	600
	Residencial social	RS	12	300
	Industrial y logística	IyL	40	1.000
Periurbana	Periferia 1	P1	20	600
	Periferia 2	P2	20	600
Natural	Franja hídrica	FH	-	-
	Reserva natural	RN	-	-
Rural	Productivo rural	PR	1.000	50.000

### 5.10 Subdivisión para Viviendas de gestión pública

Las parcelas tendrán como mínimo 10 metros de frente y 200 m2 de superficie.

### 5.11 Mensura y Subdivisión

Cuando se presenten planos de mensura y subdivisión se incluirá en los mismos una planilla en la que figuren:

- Zona de localización de la subdivisión, según plano de Zonificación.
- FOS y FOT establecidos para las parcelas.
- Infraestructura existente en las mismas y los compromisos correlacionados de etapas de infraestructura y parcelamientos futuros.
- Se prohíben parcelas que no tengan salida directa a la vía pública.

## **5.12 Ochavas**

Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, las que se trazarán por medio de un corte de 1 triángulo isósceles con vértice en el punto esquinero y cuyos lados medirán:

- Cuando el ángulo esquinero sea mayor o igual de 120°, el lado debe medir 2,5 metros.
- Cuando el ángulo esquinero sea menor o igual de 75°, el lado debe medir 3,5 metros.
- Cuando el ángulo esquinero sea mayor de 90° el lado debe medir 4 metros.

Se aceptarán ochavas de dimensiones diferentes que las reglamentarias cuando se trate de edificios construidos con anterioridad a la presente, pero deberá adoptarse la reglamentaria al efectuarse la renovación total o parcial de los mismos.

## **5.13 Veredas**

El solado de las veredas será construido conforme indique la reglamentación del Poder Ejecutivo sobre la Ordenanza N° 638/2014.

## **5.14 Servicios Básicos para Subdividir**

Para fraccionar, subdividir o crear Conjuntos Inmobiliarios, debe contarse mínimamente con los siguientes servicios. Ver Apéndice 2 Cuadro de Zonas y Servicios Básicos.

## **5.15 Regla para nuevos fraccionamientos**

Además del cumplimiento del punto 5.2, no se podrán otorgar nuevos fraccionamientos, mientras en el área urbana exista más del treinta (30%) por ciento de lotes y unidades funcionales ociosas.

# **6. EDIFICABILIDAD**

## **6.1 Indicadores de Edificabilidad**

Se establecen los siguientes FOT, FOS, Alturas Máximas, Retiros, Medidas Mínimas de Parcela, Indicadores Ambientales y Cantidad de Viviendas por Parcela, según cada zona (Ver Apéndice 2: Cuadro de Edificabilidad por Zona).

Estos indicadores son de carácter máximos aplicables (ver Fichas con indicadores, punto 4.)

## **6.2 Iluminación y Ventilación**

Todos los locales habitables deberán tener ventilación e iluminación directa al exterior o a patio interior descubierto.

## **6.3 Patios**

Cuando por razones de proyecto se deba ventilar y/o iluminar locales a través de patios estos variarán en función del tipo del local. Los patios se clasificarán en:

### **6.3.1 Patios de Primera**

Deberán ventilar e iluminar a estos patios los locales habitables como dormitorios, livings, comedores, bibliotecas, salas, estudios, oficinas, talleres, vestuarios, y todo local habitable. Los Patios de Primera deberán tener un lado igual o superior a 4 m y una superficie de 24 m<sup>2</sup>.

### **6.3.2 Patios de Segunda**

Deberán ventilar a estos patios los locales tipo cocina, cuarto de baño, guardarropas, etc. Los Patios de Segunda deberán tener un lado mínimo de 3 m y una superficie de 15 m<sup>2</sup>.

## 6.4 Normas Especiales para Cabañas

Las unidades de cabañas deben estar separadas por una distancia mínima y libre de edificación de seis metros (6 m). Esta distancia debe ser circundante de toda la unidad de cabaña. Solo podrán ubicarse en Zona que admita la actividad turística.

## 7. USOS DEL SUELO

### 7.1 Definiciones de Usos

Los Usos se corresponden con las actividades que se permite hacer en cada predio.

Su entendimiento se rige por el lenguaje coloquial, salvo la existencia de definiciones de carácter técnico.

Su regulación se encuentra en Apéndice 3: Planilla General de Usos.

### 7.2 Planilla de Usos y Estacionamiento

Se permiten los usos que se grafican en los siguientes cuadros según las diversas zonificaciones y se imponen los requerimientos de estacionamiento que se detallan en el siguiente Cuadro.

	USO	ESTACIONAMIENTO
<b>1</b>	<b>Residencial</b>	
<b>1.1</b>	<b>Vivienda unifamiliar:</b> Unidad doméstica residencial, puede incluir una oficina profesional, consultorio, comercio o taller en tanto esta actividad sea desarrollada por quienes habitan el mismo lote.	1 unidad a partir de los 70 m2
<b>1.2</b>	<b>Vivienda multifamiliar:</b> Edificio o conjunto de edificios con dos o más unidades habitacionales teniendo en común acceso, circulación interna y redes de infraestructura de servicios públicos.	1 unidad c/2 viviendas
<b>1.3</b>	<b>Hotel, motel, apart-hotel, hostel:</b> Edificación destinada a albergar turismo en tránsito.	1 unidad por cada habitación (puede estar hasta a 200 m.)
<b>1.4</b>	<b>Cabañas:</b>	1 unidad por cada habitación (puede estar hasta a 200 m.)
<b>1.5</b>	<b>Camping:</b>	1 unidad c/1.500 m2
<b>1.6</b>	<b>Dormis:</b>	1 unidad por cada habitación (puede estar hasta a 200 m.)
<b>1.7</b>	<b>Pensiones:</b> Edificaciones destinadas a albergar población no turística establecida temporalmente.	-
<b>1.8</b>	<b>Residencial Especial:</b> Hogar de Niños, Hogar Geriátrico, Casa de Reposo y Convalecencia, Casa de retiros.	3 plazas para visitas
<b>1.9</b>	<b>Albergues Transitorios:</b> Comprenden a las edificaciones destinadas a albergar pasajeros por horas.	1 unidad por dormitorio
<b>2</b>	<b>Servicios</b>	
<b>2.1</b>	<b>Administrativos Básicos:</b> Destacamento Policial, Correos, Municipio, Organismos Públicos, Servicios Públicos, Local Partidario, Cámaras Empresariales, Sindicatos, Casas de Cambio, Casas de Crédito.	1 unidad c/100 m2 (puede estar hasta a 200 m.)
<b>2.2</b>	<b>Culturales:</b> Teatro, danza, cine, conciertos, exposiciones, locales afectados a taller artístico, sala de ensayo, sala de grabación, academias.	-
<b>2.3</b>	<b>Estaciones de Servicio:</b> Expendio de combustible para el automotor y servicios complementarios al automotor.	1 unidad c/75 m2 de parcela

2.4	<b>Garaje y estacionamiento:</b> Guarda de autos, camionetas, utilitarios, motos y bicicletas.	Las resultantes de la capacidad.
2.5	<b>Gastronómicos:</b> Bar, Confiterías, Cafeterías, Copetines al Paso, Fondas, Heladerías, Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Salones de Té.	-
2.6	<b>Depósito de vehículos pesados:</b> Guarda y estacionamiento de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados, camiones o maquinaria de obra. Servicios de volquetes.	Las resultantes de la capacidad.
2.7	<b>Oficinas Particulares:</b> Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiólogos, Estudios Profesionales, Agencias de Turismo, Redacciones, Agencias Comerciales de Empleos, Agencias de Publicidad, Consultorios Médicos, Receptorías, Ópticas.	1 unidad c/ 100 m2 (puede estar hasta a 100 m)
2.8	<b>Recreativos:</b> Localización de salas de espectáculos y entretenimientos, Salas de Internet, clubes sociales y salones de fiestas.	-
2.9	<b>Servicios Complementarios:</b> Cerrajerías, Tintorerías, Lavaderos Automáticos de Ropa, Reparación Bicicletas, Reparación de Calzado, Reparación de Artefactos Eléctricos, Reparación de Artefactos para el Hogar, Reparación de Máquinas para Oficinas, Servicios de Repartos y Encomiendas.	-
2.10	<b>Recreativo:</b> Calesita, juegos infantiles, parques de diversiones, Bowling, Pool, Billar.	-
2.11	<b>Cultural:</b> Auditorio, bibliotecas, cines, sala de exposiciones, galerías de arte, museos, teatros, Iglesias, templos.	-
2.12	<b>Deportivo Cerrado:</b> Locales cerrados para estudio de danzas, gimnasios, natatorios, cancha de tenis, paddle, bici-cross.	-
2.13	<b>Deportivo Abierto:</b> Local abierto para centros deportivos, polideportivos.	-
2.14	<b>Social:</b> Club social, salones de baile, salón de fiestas, fiestas infantiles, centros de convenciones.	-
2.15	<b>Servicios Fúnebres:</b> Agencias funerarias con Sala de Velatorio.	Las requeridas para el funcionamiento
<b>3</b>	<b>Comercio</b>	
3.1	<b>Concesionarias:</b> Promoción y venta de Automotores y medios de transporte de carga o público, usados o nuevos, maquinaria agrícola, industrial, máquinas, herramientas, materiales de construcción, hormigoneras, marmolerías.	Una unidad para clientes y empleados c/100 m2. de superficie. Todos los vehículos en venta o alquiler deberán estacionarse y exhibirse en la parcela, quedando prohibido hacerlo en la vía pública.
3.2	<b>Depósito Agropecuario:</b> Almacenamiento y comercialización de insumos agrícolas, maquinarias y equipos, semillas, forraje, alimentos balanceados, fertilizantes, combustibles, etc.	Una unidad para clientes y empleados c/100 m2. de superficie.
3.3	<b>Mayorista:</b> Embutidos y fiambres, bebidas, textiles, confecciones, artes gráficas, higiene y tocador, calzados, marroquinería, artículos para el hogar, rodados, máquinas y mobiliario oficinas, máquinas y aparatos electrónicos, muebles, productos alimenticios no perecederos, productos agropecuarios, maderas, carbón, leña, papeles, cartón, productos químicos (no peligrosos), caucho, almacenes de suelas, cueros curtidos y/o salados, talabarterías. Todo ello con depósito de productos no contaminantes, ni explosivos, ni inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.	Una unidad para clientes y empleados c/50 m2. de superficie.

3.4	<b>Supermercado:</b> local destinado a la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, electrodomésticos, menajes, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc. Operará por el sistema de venta de autoservicio y registrará sus ventas por medios mecánicos.	Una unidad para clientes y empleados c/75 m2. de superficie.
3.5	<b>Minorista:</b> Boutiques, antigüedades, joyerías, art. de deportes, art. electrodoméstico, art. para el hogar, art. para oficinas, muebles de oficina, armería, rodados, náutica, copias heliográficas, fotocopias, confiterías - bomboneras, cristalerías, disquerías, alfombras, cortinas, filatelia, instrumentos musicales, relojería, mueblería marroquinería, ortopedia, óptica, peletería, art. de cuero, papelería técnica, platería, art. para camping, casa de fotografía, florería, santería, sastrería, talabartería, bazar, marcos - espejos, cuadros, reproducciones, zapatería, zapatillera, bijouterie, art. para iluminación, artesanías, animales domésticos, imprentas, casas de remates, sedería, lanería, vinos, vidrierías, alquileres, videos, lonería, quiniela, uniformes, Florerías, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mobiliario, quinchos, institutos de belleza, peluquerías, tatuajes, sastrería, spa.	Una unidad para clientes y empleados c/100 m2. de superficie.
3.6	<b>Comercio de abasto:</b> Almacén, despensa, art. de limpieza, diarios, revistas, verdulería, frutería, carnicería, pescadería, fiambrería, productos de granja, productos lácteos, kiosco, farmacia, despacho de pan, pastas frescas, panaderías, rotiserías, librería, art. de regalos, perfumerías, heladería (sin elaboración), juguetería, ferretería, mercería.	Una unidad para clientes y empleados c/75 m2. de superficie.
3.7	<b>Comercio financiero:</b> Gestorías, Compañías Financieras, Bancos, Compañías de Seguros.	Una unidad para clientes y empleados c/50 m2. de superficie.
3.8	<b>Logística:</b> Espacios para la concentración y distribución de productos.	Una unidad para clientes y empleados c/100 m2. de superficie. No se admitirán operaciones por fuera de la parcela.
4	<b>Equipamiento</b>	
4.1	<b>Camping:</b> Lugar para realización de campamentos, estacionamiento de casas rodantes con servicios y recreos.	Se admitirá una casa rodante c/ 60 m2 de terreno.
4.2	<b>Educativo:</b> Guarderías Infantiles, Escuela Preescolar, Escuela Primaria, Escuela de Enseñanza Especial, Academias, Institutos de Enseñanza, Escuelas de nivel secundario, Establecimiento de nivel terciario, Institutos de Investigación con talleres o laboratorio. Campus universitarios.	Lo establecerá en cada caso la Autoridad de aplicación.
4.3	<b>Estación Terminal:</b> Omnibus, colectivos, oficinas, servicios a pasajeros y espacios para regulación de tiempos.	Una unidad c/50 m2. de superficie.
4.4	<b>Depósito:</b> Local destinado al depósito y stock de materiales, maquinaria y herramientas y trabajos de mantenimiento.	Una unidad para clientes y empleados c/100 m2. de superficie.
4.5	<b>Salud:</b> Clínicas, Salas de Primeros Auxilios, Sanatorios, Unidades Sanitarias, Hospital, Clínica veterinaria con o sin internación, Clínicas Psiquiátricas, Casas de externación.	Lo establecerá en cada caso la Autoridad de aplicación.
4.6	<b>Taller artesanal:</b> Cerámica, alfarería, marroquinería, gomería tejidos, tapicería, tallados.. Máximo de 50m2 cubiertos.	-
4.7	<b>Protección ambiental:</b> Planta de tratamiento de líquidos cloacales, depósitos de gas, plantas transformadoras de energía, relleno sanitario.	Lo establecerá en cada caso la Autoridad de aplicación.
5	<b>Rural</b>	
5.1	<b>Rural Especial:</b> Viveros, chacras, huertas, criadero de aves, stud, escuelas de equitación, parque, jardín botánico, acuarios.	1 Unidad c/ 500 m2

5.2	<b>Agroindustrial:</b> Silos, Molinos, Depósitos de grano, depósitos de alimento balanceado, molienda y empaque de productos agropecuarios, aserraderos, secaderos, depósitos de madera, herbicidas y fungicidas.	1 Unidad c/ 500 m2
6	<b>Industrial</b>	
6.1	<b>Industria separada:</b> Considerada peligrosas porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población Quedan incluidos los agrupamientos industriales.	1 Unidad c/ 500 m2
6.2	<b>Industria vecina:</b> Son consideradas “incómodas” porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y pueda ocasionar daños a sus bienes materiales.	1 Unidad c/ 500 m2
6.3	<b>Industria mezclada:</b> Son PYME consideradas “inocuas” porque su funcionamiento no constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes	1 Unidad c/ 500 m2
6.4	<b>Taller:</b> Se incluyen en este rubro los talleres mecánicos en general, tornerías, tapicerías, talleres de costura, pequeñas fraccionadoras de productos inocuos, carpinterías, herrerías, talleres gráficos, letreros luminosos, recauchutaje de gomas. Podrán tener una superficie máxima de 150m2, hasta 10 trabajadores, resolviendo la operación de carga y descarga dentro del predio.	2 unidades
6.5	<b>Parque Industrial:</b> conjunto con lotes industriales con calles internas de uso privado.	Lo establecerá en cada caso la Autoridad de aplicación.

## 8. DESARROLLO SUSTENTABLE Y AMBIENTE

El presente Código impulsa características constructivas y de diseño sustentable, que aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la ciudad a formas de construir amigables con el ambiente.

### Objetivos Ambientales

Los objetivos a desarrollar son:

- Mejorar progresivamente la calidad ambiental del hábitat construido;
- Minimizar el impacto ambiental de la implantación, producción y uso de los edificios;
- Hacer uso responsable y eficiente de los recursos naturales y energéticos.

### 8.1 Techos verdes

Se denominan techos verdes a aquellas superficies construidas de sustratos naturales vegetales en la parte superior de un edificio, casa, construcción, habitáculo, etc., que lo cubre y cierra, principalmente, para proteger su interior de las inclemencias climáticas.

Los techos verdes deberán incluir, como mínimo:

- Membrana u otra protección hidrófuga que garantice condiciones de estanqueidad e incluya resistencia al punzado y a la penetración de raíces;
- Sistema de drenaje que permita el escurrimiento del agua de lluvia;
- Manto o capa de retención que evite el paso del sustrato hacia el drenaje inferior;
- Medio de crecimiento para la vegetación;
- Cubierta vegetal;
- Seguridad contra incendio;
- No generar masa seca abundante en periodos estacionales;

- Tener bajos requerimientos hídricos para permitir su supervivencia sin requerir riego artificial una vez logrado el cien por ciento (100%) de cobertura, extendiendo el plazo de un (1) año como máximo;
- No requerir podas ni cortes estacionales;
- Adaptabilidad a las condiciones climáticas del lugar donde deban desarrollarse;
- Tener bajos requerimientos nutricionales;
- La profundidad del sustrato no debe ser mayor a los quince centímetros (0,15 m).

## **8.2 Fachada Vegetal, Muro Verde o Cortina Verde**

Se denominan Fachada Vegetal, Muro Verde o Cortina Verde a aquellas superficies construidas de sustratos naturales vegetales en la pared vertical de un edificio, casa, construcción, habitáculo, etc.

Las Fachadas Vegetales, Muros Verdes o Cortinas Verdes deberán incluir, como mínimo:

- Membrana u otra protección hidrófuga que garantice condiciones de estanqueidad e incluya resistencia al punzado y a la penetración de raíces;
- Sistema de drenaje que permita el escurrimiento de agua de lluvia;
- Manto o capa de retención que evite el paso del sustrato hacia el drenaje;
- Medio de crecimiento para la vegetación;
- Cubierta vegetal;
- Seguridad contra incendio; No generar masa seca abundante en periodos estacionales;
- Tener bajos requerimientos hídricos para permitir su supervivencia sin requerir riego artificial una vez logrado el cien por ciento (100%) de cobertura, extendiendo el plazo de un (1) año como máximo;
- No requerir podas ni cortes estacionales;
- Adaptabilidad a las condiciones climáticas del lugar donde deban desarrollarse;
- Tener bajos requerimientos nutricionales;
- La Profundidad del sustrato no debe ser mayor a los quince centímetros (0,25 m).

### **8.2.1 Mantenimiento**

En caso de producirse daño, desgaste, etc. en su estructura o en la vegetación, deberán subsanarse de forma inmediata, bajo pena de multas y apercibimientos según el presente Código.

## **8.3 Eficiencia energética**

Todo proyecto que contemple la edificación y/o remodelación de más de 500 metros cuadrados deberá cumplir con los estándares de eficiencia energética, reduciendo y optimizando el consumo de la energía destinada al funcionamiento de los sistemas activos en los edificios (acondicionamiento térmico, iluminación, motores y otros equipos, como los destinados a la provisión de agua caliente), en función a la selección de las tecnologías más eficientes disponibles en el mercado, considerando la información de los proveedores o de las etiquetas de eficiencia energética correspondientes. Teniendo en cuenta, desde la etapa proyectual, la incorporación de sistemas de monitoreo y medición de la energía, la adopción de estrategias de diseño pasivo, la elección de materiales y sistemas constructivos, y el diseño eficiente de las instalaciones de climatización, iluminación, agua caliente y fuerza motriz.

### **8.3.1 Sistemas de Monitoreo y Medición de la Energía**

Se definen exigencias particulares respecto de la incorporación de medidores seccionales o específicos que brinden información sobre el consumo energético de equipos o sistemas, facilitando así a los ocupantes y encargados de mantenimiento de los edificios el monitoreo de su consumo energético y los efectos de las posibles medidas para su reducción.

## **8.4 Estrategias de Diseño Pasivo**

Se deben incorporar estrategias de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental, mejorando las condiciones de salud, bienestar y confort higrotérmico.

### **8.4.1 Características de Diseño Ambiental**

Las situaciones de aplicación del Diseño Ambiental tienen el siguiente alcance:

- Toda obra nueva o ampliación mayor a 1.000 m<sup>2</sup> debe cumplir las soluciones de diseño que se establecen en los siguientes artículos frente a la prevención de riesgos hídricos, prevención de islas de calor y restauración de biodiversidad y con las obras que estén indicadas en la normativa urbanística.
- Frente a cada tipo de riesgo que se determine en cada emprendimiento, se definirán estrategias específicas de acción.
- Deben incorporarse en los proyectos de obra características de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales a fin de optimizar la habitabilidad en las edificaciones, reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental.

### **8.4.2 Ganancia Solar**

Se promueve la captación de energía solar durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por debajo de la línea de confort térmico. Esta herramienta consiste en permitir el ingreso de radiación solar directa o indirecta para calentar materiales, el aire y/o las personas en espacios interiores o exteriores.

### **8.4.3 Protección Solar**

Resulta necesario evitar el sobrecalentamiento y mantener condiciones de temperatura confortables, protegiendo edificios y espacios exteriores de la radiación solar, durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico.

Cuando se incorpore esta herramienta, se debe evitar la incidencia de radiación solar directa sobre las aberturas, durante la época del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico, mediante la utilización de sistemas de protección (fijos o móviles), incorporando aleros, parasoles, postigos y/o cortinas de enrollar o similares, u otros sistemas, como ser los vegetales. Asimismo, se valora la utilización de colores claros en terminaciones superficiales exteriores de muros y cerramientos opacos con ángulo igual o superior a sesenta grados (60°) y en todas las carpinterías en superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes. El Ejecutivo reglamentará las condiciones técnicas que se requerirán.

### **8.4.4 Ventilación Natural (Cruzada y Selectiva)**

A partir de la correcta ubicación y diseño de aberturas debe generarse movimiento de aire, producido por la acción del viento o por gradiente de temperaturas entre el punto de entrada y el de salida, logrando el enfriamiento en condiciones cálidas y húmedas.

En el Reglamento Técnico dictado por la autoridad de aplicación se establecerá el procedimiento de cálculo para la verificación de esta exigencia y los valores máximos exigidos según el tipo y categoría de ventanas.

### **8.4.5 Aislamiento Térmico de la Envolvente**

Se debe optimizar el nivel de aislamiento térmico de las envolventes de los edificios con el fin de reducir el consumo de energía para acondicionamiento térmico activo, tanto en calefacción como en refrigeración, debiendo, adicionalmente, arbitrarse los medios para la no ocurrencia de condensaciones superficiales e intersticiales de vapor de agua, prestando particular atención a la resolución de los puentes térmicos.

El Ejecutivo reglamentará las condiciones técnicas que se requerirán.

#### **8.4.6 Confort Visual**

Se debe priorizar el uso de la luz natural como fuente de iluminación de manera que permita iluminar espacios interiores, contribuyendo al uso racional de recursos no renovables.

Para lograr un efectivo confort visual se deben asegurar determinados niveles de iluminancia sobre el plano de trabajo y una distribución homogénea de la luz en el espacio útil, cumpliendo mínimamente con las condiciones de patios del presente Código.

#### **8.4.7 Confort Acústico**

Se deben implementar acciones que permitan reducir los niveles de ruido de inmisión a partir de soluciones técnicas, que garanticen el aislamiento acústico del ruido aéreo, del ruido de impacto, del ruido de las vibraciones y del manejo de la propagación de ruido por fuentes sonoras.

#### **8.4.8 Calidad de Aire Interior**

Se debe garantizar que el aire interior se encuentre libre de contaminantes o en concentraciones que no puedan ser dañinas para la salud.

Los edificios deben disponer de medios técnicos para que sus recintos puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

El aire exterior podrá ser provisto a través de medios de ventilación natural, mecánica o híbrida. Las infiltraciones de aire a través de las ventanas aportan aire exterior al balance y deben ser consideradas.

### **8.5 Reservoirio para agua de lluvia**

#### **8.5.1 Obligación**

Establézcase que toda construcción nueva, ampliación y/o mejora, mayor a 500 metros cuadrados de superficie impermeabilizada, deberá realizar dentro de su parcela, una cisterna y/o tanque y/o reservoirio capaz de almacenar el producto del agua de lluvia.

En los casos donde las ampliaciones o mejoras de la obra no incrementen la superficie impermeable ya existente, no se exigirá la realización de lo establecido en este Capítulo del presente Código.

#### **8.5.2 Cálculo**

Para la determinación del volumen a almacenar se deberá considerar 0,025 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> (25 litros por metro cuadrado impermeabilizado). En las obras y/o renovaciones que superen los 1.000 metros cuadrados, dicha medida será reemplazada por un proyecto de reservoirio para lluvia de agua que será presentado a la Autoridad de Aplicación para su aprobación.

#### **8.5.3 Superficies Impermeables**

Se define como Superficies Impermeables a todas aquellas que, por sus características constructivas, impiden la libre filtración del agua hacia el terreno natural.

#### **8.5.4 Excepciones**

Quedan exceptuados de la presente disposición los establecimientos educativos construidos con anterioridad a la presente Ordenanza, las viviendas unifamiliares y los emprendimientos donde la superficie impermeabilizada sea inferior a 500 m<sup>2</sup>.

### **8.5.5 Superficies permeables**

En los casos que se utilicen pavimentos y/o solados con algún grado de permeabilidad, se podrán computar hasta un máximo de un 70% de la superficie construida como permeable (solados huecos, o similar).

### **8.5.6 Cisternas**

Las cisternas y/o tanques y/o reservorios sólo podrán ser vaciados luego de cumplirse doce (12) horas de finalizada la lluvia, como mínimo. El agua acumulada en el reservorio podrá utilizarse para riego.

Se podrán disponer de varias cisternas y/o tanques y/o reservorios que, en su conjunto, almacenen el volumen total correspondiente al cálculo, en función del área impermeabilizada.

Una vez que la cisterna y/o tanque y/o reservorio sea superado en su capacidad de almacenamiento, los excedentes de lluvia podrán desaguar a la vía pública.

### **8.5.7 Unificación de Reservorios**

Los propietarios de uno y/o más parcelas podrán unificar o compartir su sistema de reservorios, aunque dichas parcelas no estuvieran unificadas catastralmente. En este caso, deberán presentar un convenio privado en el que se comprometan a mantener el funcionamiento del sistema en forma permanente e informar cualquier cambio de destino de cualquiera de las parcelas involucradas, y a adecuar las instalaciones individuales, si fuera necesario. Para este caso, se deberá considerar la suma de las superficies impermeables de todas las parcelas involucradas para el cálculo de volumen mínimo de reservorio a construir.

### **8.5.8 Distancias Mínimas**

Las distancias mínimas a los ejes divisorios y las medidas de seguridad, se regirán por lo establecido para instalaciones sanitarias (pozos negros, cámaras sépticas, tanques de reservas de agua, etc.).

### **8.5.9 Aprobación**

El sistema que se proyecte para el almacenamiento de aguas de lluvia deberá adjuntar un informe no vinculante de la autoridad municipal hidráulica y ser aprobado por la autoridad de aplicación del presente Código.

## **8.6 construcción en tierra cruda**

AUTORICESE en Villa de Merlo, en las zonas expresadas, el método de construcción con tierra cruda.-

(N.: El presente punto 8.6 y sus sucedáneos tienen plena vigencia. Al momento de actualizar el Código de Edificación, se trasladarán allí)

### **8.6.1 Zonas permitidas**

Las áreas para la construcción en tierra cruda deberán cumplimentar con los artículos que siguen.-

### **8.6.2 Especificaciones Técnicas**

- a) Las construcciones en tierra cruda serán diseñadas por método racional, basados por los principios de la mecánica, con criterios de comportamiento elástico.
- b) Las Construcciones en Tierra Cruda en suelos granulares sueltos, en suelos cohesivos blandos, arcillas expansivas y en zonas propensas a inundaciones deberán presentar un estudio técnico que las respalde.
- c) Comportamiento de las construcciones de Tierra Cruda frente a cargas verticales. Se considera que la tierra cruda cumple la función de simple cerramiento, debiéndose asegurar una efectiva unión a la estructura portante, la cual es la que resiste los

distintos esfuerzos y sollicitaciones. El relleno de tierra cruda, si bien debe sostenerse a sí mismo, no realiza ningún aporte estructural a la construcción.

- d) Los elementos que conforman los entresijos o techos de estas edificaciones, deben estar adecuadamente fijados al muro mediante la viga collar o encadenado y columnas verticales.

Protección de las Construcciones en tierra cruda.

Para evitar la humedad y erosión producida en los muros, y el deterioro de las construcciones de tierra, deberán estar protegidas por:

- d.1) Cimientos y sobre cimientos que eviten el contacto del muro con el terreno natural construyendo una base, platea o zapata corrida con Hormigón y utilizando una membrana de papel embreado o similar que cumpla perfectamente la función como barrera de humedad.

El revoque de las paredes, desde la base, se elevará 1 metro (1 m) de altura y deberá ser de tipo concreto e hidrófugo para evitar el deterioro de la misma.

- d.2) Revoques y pinturas naturales.

Han de utilizarse las que protejan al muro pero permitan que la pared colabore con el balance de humedad de los ambientes.

Tierra, cal, cemento o yeso son componentes adecuados para usar como aglomerantes en la composición de revoques. Debido a su elasticidad y a la capacidad para balancear la humedad del aire, el revoque de tierra arcillosa tiene una ventaja sustancial frente a los otros materiales, siempre que se tenga en cuenta protegerlo contra la lluvia por medio de aditivos o pinturas hidrófugas pero a su vez permeables para permitir la difusión del vapor.

- d.3) Aleros.

Se recomienda que como mínimo sean de 60 Cm para brindar mayor protección al muro.

- d.4) Veredas Perimetrales.

Se recomienda que como mínimo sean de 100 cm de ancho, con la inclinación suficiente de drenaje, para brindar mayor protección al muro

- d.5) Sistemas de drenaje adecuados.

#### e) SISTEMA ESTRUCTURAL

El Sistema Estructural de las construcciones de tierra cruda estará compuesto de:

- e.1) Cimentación: Se utilizará Tipología de zapata corrida, platea o base, todo de hormigón. Para las construcciones mixtas, considerando las técnicas de construcción en tierra cruda como relleno (sin función estructural), la estructura podrá ser metálica, de madera o de hormigón armado, de acuerdo a los requisitos para construcciones sismo resistentes.

- e.2) Muros / tabiques

e.2.1) El muro levantado sobre el cimiento, deberá ser de concreto ciclópeo o albañilería de piedra o ladrillos, asentada con mortero y tendrá una altura tal que sobresalga como mínimo 30 cm. sobre el nivel del terreno natural, teniendo en cuenta la pendiente máxima del mismo. Deberá contar con el correspondiente aislamiento Hidrófugo, y un tenor mínimo de 250 Kg. de cemento por cada m<sup>3</sup> que se utilice.

e.2.2) Deberá considerarse la estabilidad de todos los muros. Esto se conseguirá controlando la esbeltez y utilizando arriostres y refuerzos, realizando uniones efectivas con la estructura portante.

e.2.3) Los vanos deberán estar correctamente adintelados.

e.2.4) El espesor de los muros exteriores, en el caso de bloques pre moldeados de tierra cruda (adobe) mínimo deberán ser de 30 cm.

e.2.5) En casos especiales se podrá considerar espesores de muros de 20/25 cm, siempre que se respalde por un estudio Técnico que considere refuerzos verticales y horizontales.

e.2.6) Morteros Elementos componentes:

Arcilla, arena y fibra en distintas proporciones dependiendo de la función y aplicación. Estructuralmente la Arcilla es el material aglomerante, la arena absorbe los esfuerzos a la compresión y la fibra los esfuerzos de tracción.

e.3) Elementos de Arriostre

e.3.1) Los elementos de arriostres serán verticales y horizontales.

e.3.2) Los arriostres verticales deberán ser columnas de madera o de concreto armado, perfectamente anclados a la zapata, base o platea, mediante 4 hierros de diámetro no menor a 8mm, o planchuelas metálicas de dimensiones adecuadas utilizando doble bulón y tuercas de ajuste por cada columna.

e.3.3) Los arriostres horizontales deben ser vigas de madera, hormigón armado o metálicas, y que estén perfectamente unidas a las verticales.

e.3.4) Los muros horizontales serán elementos o conjuntos de elementos que posean una rigidez suficiente en el plano horizontal y vertical para impedir el libre desplazamiento lateral de los mismos.

e.3.5) Los elementos de arriostre horizontal más comunes son los denominados viga collar o encadenado.

e.3.6) Se deberá garantizar la adecuada transferencia de esfuerzos entre el muro y sus arriostres, los que deberán conformar un sistema continuo e integrado,

e.3.7) Estructura auxiliar de los cerramientos.

Según corresponda al tipo de tabique a construir, se utilizarán los elementos necesarios para sostenerlo, permitiendo el “armado” del relleno (tierra y fibras) y su ligazón con los elementos principales y/o secundarios de la estructura maestra. Deberá estar debidamente sujeta a la estructura maestra asegurando la permanencia del relleno en los muros.

Materiales para la estructura auxiliar: deberá tenerse en cuenta la durabilidad de estos materiales una vez enlodados. Se podrá emplear: palos de madera, listones o listoncillos, ramas de arbustos o árboles, cañas y bambúes, elementos metálicos (varillas de construcción, alambrado romboidal).

e.4) Techo

e.4.1) Los techos deberán estar adecuadamente fijados a la viga collar o encadenado.

e.4.2) En los techos de las construcciones se deberá considerar las pendientes, las características de impermeabilidad, aislamiento térmico y longitud de los aleros no menor de 60 cm. de distancia de la pared.

### 8.6.3 Técnicas de cerramiento con tierra cruda

Características generales de las distintas técnicas de cerramiento con barro. Cabe aclarar que cada vez que se hace referencia al barro, se trata de una mezcla de arcilla, arena, fibras (pasto seco, paja, viruta) y algún otro agregado que le confiera al barro determinadas características (mayor plasticidad, menor retracción, impermeabilidad, etc.). La mezcla tendrá distintas dosificaciones según la técnica empleada.

Para todas las técnicas a utilizar, se considerará “vano de cerramiento”, al espacio entre dos pie derecho distanciados entre sí, según la modalidad el que tendrá una altura máxima de 2,50 m.

Cualquier proyecto que contemple dimensiones de vanos de cerramientos mayores a las propuestas en esta norma, deberá presentar las verificaciones estructurales correspondientes.

En aberturas de más de 1m de ancho (y menores a 2m), se deberá colocar un pie derecho adicional a ambos lados.

En una misma construcción, pueden combinarse las distintas técnicas de cerramiento, dependiendo esta, de la orientación de cada pared o del criterio utilizado por el proyectista o constructor.

### **1) Barro alivianado:**

Se introduce una mezcla de barro y paja en el encofrado de unos 50cm de altura y se compacta con pisones manuales livianos, resultando un muro alivianado y con suficiente aire intersticial. Este proceso se vuelve a realizar nuevamente elevando el encofrado hasta cubrir toda la altura del vano. En madera cepillada, los pie derecho del cerramiento podrán ser de 2"x6" con una separación máxima de 60cm, o de 2"x4" con una separación máxima de 40cm; en madera rolliza, deberán tener un diámetro mínimo de 10cm con 60cm de separación máxima. Se deberá colocar clavos en toda la altura de los pie derecho del cerramiento, éstos deberán ser espiralados, de 4" como mínimo y colocados con una densidad de 20 clavos por metro lineal distribuidos en dos hileras. La mezcla tiene una dosificación en volumen de 3 partes de arcilla, 1 de arena y 6 de paja. El espesor del cerramiento será entre 25 y 35cm con revoque incluido

### **2) Bloques alivianados:**

Mampostería de bloques alivianados con paja cuyas dimensiones son de 15cm x 30cm x 24cm, aunque pueden variar de manera considerada, llegando a medir 30cm x 50cm x 60cm en algunos casos. Los bloques se elaboran colocando la mezcla en moldes, para luego de desmoldar dejar secar antes de ser utilizados. La mezcla que une los bloques entre sí es la misma que se utilizó para fabricar los bloques. Para estabilizar el cerramiento, entre las hiladas de bloques se deben colocar varillas o cañas delgadas a modo de armadura horizontal (sección mínima 10cm<sup>2</sup>) que en sus extremos se fijen a los pie derecho del cerramiento. En madera cepillada, los pie derecho del cerramiento podrán ser de 2"x6" con una separación máxima de 100cm o de 2"x4" con una separación máxima de 40cm; en madera rolliza, deberán tener un diámetro mínimo de 10cm con 1m de separación máxima. La mezcla tiene una dosificación en volumen de 3 partes de arcilla, 1 de arena y 6 de paja. El espesor del cerramiento será entre 25cm y 35cm con revoque incluido.

### **3) Entramado de cañas o listones (quincha):**

Se clavan cañas (o listones) entre dos pie derechos a ambos lados de la estructura (interior y exterior). Las cañas se clavan separadas 10cm aprox. dispuestas horizontal o diagonalmente. Se deberá utilizar clavos espiralados de 1,5" como mínimo. Se recomienda que la sección transversal de las cañas o listones no sea menor a 10cm<sup>2</sup> En madera cepillada, los pie derecho del cerramiento podrán ser de 2"x6" con una separación máxima de 100cm o de 2"x4" con una separación máxima de 40cm; en madera rolliza deberán tener un diámetro mínimo de 10cm con 1m de separación máxima. La mezcla tiene una dosificación en volumen de 3 partes de arcilla, 1 de arena y 4 de paja. El espesor del cerramiento será entre 25cm y 35cm con revoque incluido.

### **4) Paja enrollada:**

Se conforman elementos formados con paja y barro enrollados alrededor de una estaca (Caña o listón), que se fija en guías clavadas sobre los pies derechos. Se forman así "rollos" de barro de un diámetro que va de 15cm a 20cm. Se va colocando un rollo sobre otro hasta cubrir todo el vano. Cada estaca deberá ser de una sección transversal no menor a 10cm<sup>2</sup>. Los pie derecho del cerramiento podrán ser de 2"x6" con una separación máxima de 60cm o de 2"x4" con una separación máxima de 40cm. La mezcla tiene una dosificación en volumen de 3 partes de arcilla, 1 de arena y 6 de paja. El espesor del cerramiento será entre 25cm y 35cm con revoque incluido.

### **5) Pared de fardo de paja:**

Se realiza el cerramiento del vano utilizando fardos de paja prensada, colocados como mampostería. Para estabilizar el cerramiento, la primer hilada deberá estar atravesada por estacas fijadas a la solera inferior, la traba entre hiladas superiores se realizará clavando listones o cañas de 8cm<sup>2</sup> de sección transversal mínima, dispuestos verticalmente y atravesando al menos dos fardos y medio.

Una vez colocados los fardos desde la primera hasta la penúltima hilada, se deberá pretensar la pared antes de colocar la última hilada bajo la solera superior. Cañas fijas verticales o alfajías de madera colocadas en pares (una dentro y otra fuera del

cerramiento) y atadas entre sí con alambre son una solución práctica de refuerzo. El espesor del cerramiento llega a ser de 50cm con revoque incluido.

## **8.7 Arbolado**

(N.: Ver PARTE 3, punto 3.4 “Arbolado Urbano. Insumos para el diseño normativo”, para la incorporación de tablas de especies vegetales y diseño de cazuelas, entre otros temas)

### **8.7.1 Arbolado Público**

Será obligatoria para los titulares de dominio la plantación de árboles en todos los frentes de las parcelas edificadas o baldías del área urbana. Las exigencias de conservación, preservación y plantación del arbolado público se hará de acuerdo a lo establecido en la reglamentación que dicte al efecto de la Autoridad Municipal Ambiental.

### **8.7.2 Responsabilidades**

Será responsabilidad de todos los propietarios de parcelas o macizos frentistas a la vía pública, la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio y su administración.

La responsabilidad indicada obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación a cargo de los mismos.

### **8.7.3 Plantación y Reposición**

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la Autoridad Municipal Ambiental determine. Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la autoridad de aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada.

### **8.7.4 Condiciones en obra nueva**

Cuando se realice obra nueva, ampliación o modificación, se exigirá como condición para el otorgamiento del certificado final de obra, la plantación o reposición de los árboles faltantes en el sector de la acera que corresponda a la parcela involucrada, lo cual se dejará expresamente asentado en la inspección realizada.

### **8.7.5 Condiciones en obra existente**

Será condición para el registro del plano en Obras Particulares el cumplimiento del inciso anterior. Excepcionalmente, en casos de regularización dominial, podrá no requerirse.

### **8.7.6 Especies Arbóreas**

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Autoridad Municipal Ambiental para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

### **8.7.7 Extracción, Eliminación o Sustitución de Árboles y Poda**

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

Se deberá solicitar permiso mediante la presentación de expediente el cual será tratado por la Autoridad Municipal Ambiental que evaluará la procedencia de lo solicitado y, en caso de considerarlo justificado, establecerá las condiciones que deberán cumplimentarse en cuanto a reposición, especie y cantidades.

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad Municipal Ambiental.

#### **8.7.8 Arbolado en espacios Privados**

El propietario del espacio parcelario privado es custodio directo y responsable del cuidado y conservación de las especies arbóreas ubicadas en su predio, con especial atención hacia las especies autóctonas. Igual responsabilidad asumirán los inquilinos u ocupantes y/o los que por cualquier causa detenten, exploten o tengan a su cuidado el espacio parcelario privado.

#### **8.7.9 Arbolado de Bordes Industriales**

Los predios situados en parques industriales que sean linderos con zonas no industriales, deberán establecer una barrera forestal en el límite que cumpla esta condición. Dicha barrera forestal tendrá un ancho mínimo de 20 metros y será plantada con especies aprobadas por la Autoridad de Aplicación, debiendo ser esta plantación densa y actuar de atenuante del impacto de los usos industriales en sus vecinos. La barrera forestal podrá establecerse dentro de la parcela industrial o en la parcela limítrofe, en este último caso estableciendo una restricción que asegure su subsistencia. La barrera forestal será considerada como parte del retiro y computará como parte del FOS libre.

**8.7.10** Las subdivisiones en zona residencial o urbana que tengan un límite con parque industrial deberán plantar una barrera forestal de 10 metros de ancho, con las mismas características que se establecen en el párrafo anterior.

**8.7.11** Las parcelas que, a la entrada en vigencia del presente Código, tengan obras en curso o construcciones existentes en uso, quedan exceptuadas del requisito de forestar sus límites. Esta excepción no aplica a nuevas subdivisiones de terreno para uso industrial, mixto o residencial.

## **9. ESPACIO PÚBLICO, PAISAJE URBANO Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

### **9.1 Objetivo**

Es objetivo de la Normativa el mejoramiento cuantitativo y cualitativo del Espacio Público en todas sus formas: espacio verde en forma de parques, plazas, plazoletas, canteros en vialidades, plazas cívicas, calles; espacios privados cedidos en forma permanente y temporal. Este objetivo incluye tanto el espacio en sí mismo como la envolvente constituida por las fachadas y volúmenes edificatorios, cercos y en general todos los equipamientos, mobiliarios y accesorios que constituyen el Paisaje Urbano. Se considera en este sentido al Patrimonio como parte del capital tangible y no tangible de la Villa de Merlo.

### **9.2 Requerimientos de conformación del espacio público**

Para la jerarquización y caracterización del espacio público de los ámbitos que conforman la identidad de la estructura urbana del partido correspondientes a todas las áreas urbanas, la Autoridad de Aplicación exigirá a los propietarios de edificios públicos o privados y/o a los responsables de las actividades que inicien los trámites de habilitación o de registro de planos de construcción, a las empresas prestatarias de servicios públicos, o televisión por cable, y el cumplimiento de un conjunto de requerimientos con relación a:

- Los materiales de aceras y calzadas.
- La colocación o no de marquesinas publicitarias, con indicación de dimensiones y materiales.

- La colocación o no de toldos con indicación de tipos, materiales y dimensiones.
- La colocación de publicidad con indicación de qué clases, emplazamientos y resoluciones tecnológicas de anuncios publicitarios.
- La forestación y arbolado de la vía pública.
- La iluminación de fachadas, vidrieras, anuncios publicitarios o marquesinas.
- El mobiliario urbano.
- La localización de las instalaciones, cámaras, postes o todo otro elemento necesario para la prestación de los servicios públicos.
- Bolardos, macetas u objetos similares.

En ningún caso los elementos podrán impedir o disminuir el paso peatonal.

En todos los casos es obligación de los propietarios o los responsables de las actividades o instalaciones a localizar, el cumplimiento de los requerimientos que serán incorporados a este Código para obtener el permiso de obra, la habilitación definitiva de los usos a localizar o el permiso de uso de la vía pública.

Estos requerimientos incluirán:

- Tratamientos de calles y espacios verdes, como así también de baldíos
- Arbolado urbano y parquización. Especies recomendadas, privilegiando autóctonas y adaptadas/bles al medio.
- Veredas y solados: materiales, desniveles y pendientes
- Evacuación de aguas pluviales
- Mobiliario urbano.
- Luminarias.
- Tratamiento de fachadas y medianeras
- Cercos frontales y perimetrales
- Salientes de fachada: toldos, pérgolas y marquesinas
- Condiciones para el tanque de agua
- Estética urbana: materiales habilitados y restringidos
- Cartelería y señalética
- Baldíos. Condiciones de mantenimiento

La Autoridad de Aplicación establecerá por reglamentación los requerimientos particularizados y los plazos de adecuación.

### **9.3 Tratamiento de cursos y espejos de agua y áreas de escurrimiento**

Los cursos y espejos de agua, cualquiera sea su escala y superficie, serán accesibles de manera libre, gratuita y permanente a pobladores y visitantes del Municipio, con excepción de los cursos de agua menores y lagunas de retención ubicados en áreas rurales de dominio privado, los cuales de todas maneras deberán ser adecuadamente mantenidos y tratados por los propietarios de los predios que recorran.

En áreas urbanas se constituirán parques lineales y corredores biológicos, procurándose su incorporación al dominio público en los casos en que permanezcan de propiedad privada.

La Municipalidad deberá realizar un plano oficial de escurrimiento de aguas en el Municipio.

Para los casos en que este escurrimiento trascorra por áreas urbanas consolidadas y atraviese predios de propiedad privada, la Municipalidad establecerá mecanismos para una progresiva incorporación de dichas superficies al dominio público y su adecuación como parques urbanos. Los predios que por distintos motivos deban permanecer temporaria o definitivamente en el dominio privado, serán sometidos al régimen de servidumbre de escorrentía, no pudiendo ser afectados a otro uso que el de jardines o espacios libres, ni pudiendo ser modificados salvo para realizar obras de adecuación, canalización y defensa. En todos los casos, la Municipalidad podrá exigir al propietario la realización de dichas obras, o realizarlas con posterior cobro al propietario de negarse u omitir dicha realización.

Hasta tanto se realice dicho plano oficial de escurrimiento, la Autoridad de Aplicación podrá denegar la realización de obras nuevas o ampliaciones en áreas atravesadas por el escurrimiento de los afluentes a las cuencas.

#### **9.4 Proyectos municipales de Espacio Público y Paisaje Urbano**

Los siguientes espacios serán objeto de proyectos particularizados de Espacio Público y Paisaje Urbano:

- Avenida del Sol
- Mirador del Peñón Colorado
- Mirador Piedra Blanca
- Mirador Cabeza del Indio
- Ex terminal de ómnibus
- [otros (especificar)]

#### **9.5 Tratamiento de fachadas, techos, contrafrentes, muros y cercos divisorios y solados**

Es responsabilidad ineludible y permanente del propietario la correcta y completa ejecución, terminación y mantenimiento de acuerdo a las reglas del arte de las fachadas, techos, contrafrentes, muros y cercos divisorios y solados exteriores, cualquiera sea el tipo, régimen e intensidad de uso de la propiedad.

El propietario es además responsable por la seguridad propia y frente a vecinos y terceros de las disposiciones constructivas adoptadas.

La Municipalidad intimará al propietario en caso de cualquier falta al respecto, y en caso de no realizarse las obras requeridas en el plazo de un mes, podrá actuar de oficio realizando las mismas a costo del propietario; todo ello sin perjuicio de las multas que puedan fijarse. En caso de obras que comprometan la seguridad pública, el plazo de intimación puede reducirse u obviarse.

En las zonas donde así lo establezca la normativa, la Municipalidad reglamentará materiales, disposiciones constructivas y otras características de todos o algunos de los componentes. En el resto de las zonas o para los componentes no normados, regirán las reglas del arte de construir, siendo algunas de las condiciones ineludibles:

- Ejecución completa de revoques, pinturas y otras terminaciones. En aquellos casos en que se utilicen materiales a la vista serán dispuestos de manera ordenada, con trabas correspondientes y continuas y con la terminación adecuada.
- Ejecución completa de solados, cubiertas, techos y el replazo de piezas con el mismo material, color y terminación. En las construcciones existentes con cubiertas de tejas coloniales, las reposiciones de piezas deterioradas deben realizarse con el mismo material. La Autoridad de aplicación promoverá y estimulará el uso de tejas coloniales en construcciones ubicadas en entornos donde predomine ese material de cubierta.
- Instalaciones, cañerías y canaletas a la vista dispuestas de manera armoniosa con el resto de la edificación y con elementos de fijación adecuadamente dispuestos.
- Instalaciones de aire acondicionado dispuestas en forma armoniosa con el tratamiento de fachada y con cañerías que minimicen los recorridos expuestos y armonicen con el conjunto.
- Las estructuras y terminaciones cuya prosecución esté prevista en futuras etapas de la obra deberán ser dispuestas de manera armoniosa con el resto de la obra y, de ser necesario, protegidas de la exposición con cercos adecuados.
- Revestimiento tanque de agua: Los tanques de agua serán revestidos hasta la altura de su coronamiento. En caso de permanecer a la vista, las estructuras y dispositivos de soporte estarán dispuestos de manera armoniosa con el conjunto de la fachada y la composición general de la obra.

## 9.6 Preservación patrimonial

### 9.6.1 Normas Generales Sobre Protección Patrimonial

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto proteger el paisaje natural, rural y construido y los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

La Autoridad de Aplicación determinará el valor patrimonial del bien y los grados de intervención necesarios para su puesta en valor, asimismo, llevará un registro de bienes catalogados que conformará el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial y brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo acciones de rehabilitación.

#### 9.6.1 a) Obligación de Proteger:

Se denomina así al conjunto de acciones requeridas para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios y bienes considerados por estas normas de valor histórico - cultural, arquitectónico, simbólico o ambiental - paisajístico y obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de todos aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

#### 9.6.1 b) Clases de Protección:

**b.1) Protección general:** se define como protección general aquellas áreas homogéneas en cuanto a características de morfología, carácter, proceso de configuración histórica, calidad paisajística – ambiental. Esta protección tiene como objeto consolidar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto. La asignación de protección general será a través de la inclusión de las mismas en el catálogo de protección general.

La Autoridad de Aplicación fijará en cada caso las características del espacio público, fachadas, cercas, mobiliario urbano, parquización y arboleda y la magnitud y características de las modificaciones permitidas sobre la situación existente, tanto en áreas abiertas como en el interior de las construcciones.

**b.2) Protección Edilicia:** Se refiere a la protección de las edificaciones existentes en las parcelas. La asignación de Protección Edilicia será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial donde se determinarán los niveles particulares de protección y los grados de intervención admisibles. La Autoridad de aplicación fijará las condiciones de modificación, ampliación, reciclaje, puesta en valor para cada caso en particular.

**b.3) Protección del Espacio Público y Paisaje Urbano:** Se aplica sobre aquellos ámbitos que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales para los cuales se establecen características ambientales particulares a proteger. Incluye en forma preponderante al espacio público y consecuentemente las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos. La asignación de Protección del Espacio Público y Paisaje Urbano será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Protección Ambiental.

La Autoridad de Aplicación fijará en cada caso las características del espacio público, fachadas, cercas, mobiliario urbano, parquización, arboleda, etc., y la magnitud y características de las modificaciones permitidas sobre la situación existente.

### 9.6.2 Criterios De Valoración

La determinación del valor patrimonial de las edificaciones y consecuentemente de los niveles de protección edilicia a asignar a las mismas, se realizará sobre la base de los criterios de valoración. Los mismos ponderan tanto los propios elementos a proteger como el contexto urbano en el marco de los objetivos de planeamiento según lo siguiente:

**Valor histórico-cultural:** remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva o de un uso social actual.

**Valor paisajístico:** remite a las cualidades referidas a la calidad ambiental, del paisaje natural y cultural.

**Valor urbanístico:** remite a las cualidades referidas a la capacidad de definir y/o enriquecer la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

**Valor arquitectónico:** remite a las cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.

**Valor singular:** remite a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico - constructivos o al diseño de edificios, sitios o bienes.

### **9.6.3 Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial**

Es el instrumento de regulación urbanística para los bienes que requieren protección y la determinación de una normativa específica para su preservación y puesta en valor.

El Catálogo incluirá todos los bienes que poseen valor patrimonial, con especificación de los niveles de protección edilicia y/o ambiental que correspondan, los grados de protección admitidos para cada nivel de protección y las compensaciones e incentivos establecidos en este Capítulo.

Para la inclusión de un bien en el catálogo, la Autoridad de Aplicación, previo dictamen favorable del Consejo Asesor, remitirá al Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza mediante el cual se incorpora el bien al Catálogo para su tratamiento por ese cuerpo.

Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el Listado para su posterior inclusión firme en catálogo. A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y niveles de protección.

Se incluyen en este catálogo los siguientes edificios:

1. Enfermería San Roque.
2. Casco de Estancia de los Padres Dominicos.
3. Estancia el Carril.
4. Molino Mercau.
5. Casa de Román González.
6. Mausoleo del Cnel. Mercau en el cementerio local.
7. Casa de Avelino Arias.
8. Casa de Don Luís López (esq. Poeta Agüero y Videla).
9. Casa de Flia. Romero.
10. Taperas de Francisco Gallardo.
11. Bodega de Buscarolo.
12. Casa de Angelina Zabala.
13. Casa de Delia Ofinger.
14. Casa Camargo.
15. Vieja Pensión Gallardo.
16. Farmacia Merlo (sede del primer hotel).
17. Casa del Dr. Alvarez (ex La Mazamorra).
18. Casa de Pocho Urquiza.
19. Casa de Flia. Atencio.
20. Iglesia del Rosario.
21. Carpintería de Don Pablo Aguilera.
22. Casa de Bustos.
23. Casa de Don Hipólito Olivera.
24. Casa de Doña Pellegrina Hernández.
25. Casa de Onofrio Baigorria.
26. Casa de Alberto Menard.
27. Casa de Don Carlos Agüero.
28. Casa de Don Tránsito Zalarzar.
29. Casa de Esteves.
30. Casa de Parodi.

31. Casa de Pian.
32. Casa de Alberto Becerra.
33. Casa de Victoria Bocanegra.
34. Taller de Eduardo Pérez.
35. Casa de Campo de Don Miguel Angel Flores.
36. Villa Lamia de Faruh en El Rincón.
37. Casa del Poeta Agüero.
38. Casa de Florentino Báez.
39. Casa de Rosita Liendo.
40. Primera estafeta postal del Rincón.
41. Primera fábrica de tejas.
42. La Calera.

## **10. INFRACCIONES Y SANCIONES**

[N.: [este capítulo puede ir al Código de faltas](#)]

### **10.1. Tipificación**

Serán pasibles de aplicación de multas, los responsables de todas las acciones que se iniciaren con posterioridad a su sanción sin autorización municipal y/o contraviniendo las normas previstas en el mismo.

### **10.2. Procedimiento**

La imposición de sanciones deberá realizarse con informe evaluatorio de la Autoridad de Aplicación de Planeamiento. Sobre el mismo se dará traslado a quienes se impute responsabilidades, por el plazo de cinco (5) días para su descargo. Concluidas las probanzas se enviará al área Legal del Municipio para su dictamen, tras el cual el Secretario a cargo del área de planeamiento, dictará el acto administrativo que exima de responsabilidad o contenga las sanciones del caso.

### **10.3. Aplicabilidad**

Las multas impuestas en el presente artículo son acumulables con otro tipo de sanciones del punto 9, o en el régimen contravencional y/o penal.

En caso de incurrir en conducta tipificable en el código de faltas municipales, en la legislación contravencional y/o penal, el Secretario responsable del planeamiento urbano, deberá formular la correspondiente denuncia con remisión de copia certificada de las actuaciones.

### **10.4. Medidas Precautorias**

En los casos previstos en los puntos anteriores, sin perjuicio de las multas establecidas, la Autoridad de Aplicación podrá disponer por acto administrativo la suspensión precautoria de las obras o el desarrollo de actividades así como la remoción, demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente, bajo apercibimiento de efectuarse directamente de oficio a cargo de los infractores.

Dichas medidas serán de aplicación para la protección de bienes ambientales, patrimoniales, históricos o culturales del punto 2.2.3.

Facúltese a la Autoridad de Aplicación a suspender ventas y remates que no hayan solicitado la autorización de Publicidad Inmueble o que se comprueben obras en infracción al presente código. Queda autorizado al secuestro de los elementos publicitarios que no cumplieren el punto 1.3.2.

### **10.5. Multas**

Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- a) De hasta un sueldo bruto normal y habitual del Secretario de quien dependa el área de

- Planeamiento, cuando se trate de incumplimientos formales.
- b) De uno a cincuenta sueldos bruto normal y habitual del Secretario de quien dependa el área de Planeamiento, si fueran faltas que no causaren perjuicios a terceros.
  - c) De cincuenta a quinientos sueldos bruto normal y habitual del Secretario de quien dependa el área de Planeamiento, en los casos de violación a las disposiciones de este Código que ocasionasen perjuicios a terceros.

### **10.6 Agravamiento y Falta Grave**

En el caso específico de las disposiciones contenidas en el punto 2.2 De las Formas de Protección Ambiental, o aquellas que expresamente se mencionen como falta grave. Sin perjuicio de las sanciones de multa e inhabilitación, el agravamiento será pasible conjunta o indistintamente de la aplicación de las siguientes sanciones:

- a) Reducción del FOT disponible en un 50 %.
- b) Imposición de carga pública de restauración de otro bien patrimonial, por un valor equivalente a la demasía construida. La valuación estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, relacionada con los precios de las obras públicas.
- c) Inhabilitación de usos permitidos con anterioridad a la infracción.
- d) Caducidad de los permisos otorgados.

En el caso de incumplimiento voluntario de las sanciones previstas en los incisos a) y b) en los próximos Permisos de Construcción que el mismo propietario solicite, se podrá reducir el FOT que no redujo o que tomó en demasía.

### **10.7 Solidaridad**

Serán solidariamente responsables de las infracciones cometidas: el peticionante, los propietarios, las empresas promotoras o constructoras y los profesionales intervinientes.

### **10.8. Responsabilidad Profesional**

Cuando fuese responsable o corresponsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes del caso a la entidad profesional respectiva para las acciones que correspondan.

Sin perjuicio de ello, podrá disponer la suspensión o exclusión del infractor de las actuaciones donde se constate la infracción.

### **10.9 Inhabilitación Profesional**

En caso de haberse realizado perjuicio a terceros, a la Administración Pública y/o al Patrimonio protegido, podrán imponerse a los profesionales intervinientes sanciones de inhabilitación para la realización de cualquier trámite ante la Municipalidad por períodos de uno (1) a cinco (5) años, debiéndose comunicar dicha inhabilitación a todas las dependencias.

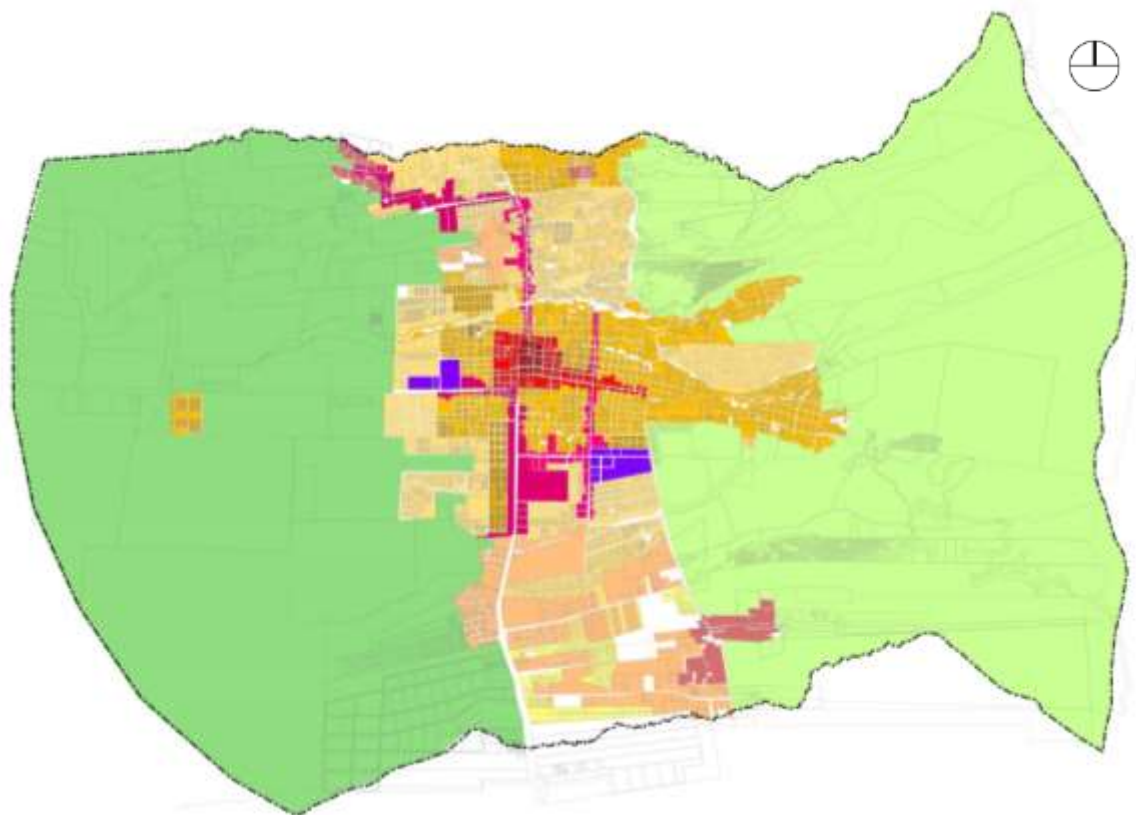
### **10.10. Demolición**

Toda construcción en contravención al presente código deberá ser demolida a costa del propietario y las empresas y profesionales intervinientes.

Sólo podrá evitarse la demolición en el caso que su dominio sea entregado al Municipio para uso exclusivo vinculado con finalidades.

## 11. APÉNDICES

### 11.1. APÉNDICE 1: Plano de Zonificación



#### Referencias

□ □ □ Radio municipal  
■ Centro Histórico  
■ Centro expandido  
■ Centro Zonal  
■ Residencial mixto

■ Residencial social  
■ Pericentro 1  
■ Pericentro 2  
■ Corredor urbano  
■ Corredor ruta

■ Industria  
■ Producción rural  
■ Reserva natural

## 11.2. APÉNDICE 2: Planillas Resúmenes de Zonificación

Cuadro de Edificabilidad por Zona

Carácter	Zona	Sigla	FOT	FOS	FIS	Altura máx.	Retiros		
							frente	lateral	fondo
Urbana	Centro Histórico 1	CH1	1,8	0,7	0,8	9	-	-	-
	Centro Histórico 2	CH2	1,5	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 1	CE1	1,8	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 2	Ce2	1,5	0,6	0,7	12	3	3	5 (desde h=3 m)
	Centro zonal	CZ	1	0,4	0,6	9	3	3	5
	Residencial mixto	RM	1	0,4	0,5	12	5	5	5 (desde h=3 m)
	Residencial social	RS	0,8	0,4	0,5	9	3	3	5 (desde h=3 m)
	Industrial y logística	IyL	1,2	0,8	0,9	9	-	-	-
Periurbana	Periferia 1	P1	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
	Periferia 2	P2	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
Natural	Franja hídrica	FH	-	-	-	-	-	-	-
	Reserva natural	RN				9			
Rural	Productivo rural	PR				9			

### 11.3. APÉNDICE 3: Planilla General de Usos

#### Definición de los signos del cuadro

##### Uso principal (P1)

Aquel que corresponde a la actividad principal, pudiendo ser complementado por otros.

##### Uso complementario (P2)

Es aquel que se puede realizar como complementario de un el uso principal.

##### Usos prohibidos (No)

Aquellos que se consideran inconvenientes o incompatibles con los autorizados o con las características de cada zona. Los usos no conformes son usos prohibidos.

##### Uso condicionado (Con)

Aquel que es posible realizarlo pero con condicionamientos y limitaciones que lo hagan compatibles con la zona y por el proyecto aprobado.

#### Zonas:

Centro Histórico 1:	CH1
Centro Histórico 2:	CH2
Centro Expansión 1:	CE1
Centro Expansión 2:	CE2
Centro zonal:	CZ
Residencial mixto:	RM
Residencial social:	RS
Industrial y logística:	lyL
Periferia 1:	P1
Periferia 2:	P2
Franja hídrica:	FH
Reserva natural:	RN
Productivo rural:	PR

	<b>USO / ZONIFICACIÓN</b>	<b>CH1</b>	<b>CH2</b>	<b>CE 1</b>	<b>CE2</b>	<b>CZ</b>	<b>RM</b>	<b>RS</b>	<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>FH</b>	<b>RN</b>	<b>I y L</b>	<b>PR</b>
<b>1</b>	<b>Residencial</b>													
1.1	<b>Vivienda unifamiliar:</b> Unidad doméstica residencial, puede incluir una oficina profesional, consultorio, comercio o taller en tanto ésta actividad sea desarrollada por quienes habitan el mismo lote.	<b>P2</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P2</b>
1.2	<b>Vivienda multifamiliar:</b> Edificio o conjunto de edificios con dos o más unidades habitacionales teniendo en común acceso, circulación interna y redes de infraestructura de servicios públicos.	<b>Con</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P2</b>
1.3	<b>Hotel, motel, apart-hotel, hostel:</b> Edificación destinada a albergar turismo en tránsito.	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
1.4	<b>Cabañas:</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
1.5	<b>Camping:</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P2</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
1.6	<b>Dormis:</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P2</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>no</b>
1.7	<b>Pensiones:</b> Edificaciones destinadas a albergar población no turística establecida temporalmente.	<b>No</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
1.8	<b>Residencial Especial:</b> Hogar de Niños, Hogar Geriátrico, Casa de Reposo y Convalecencia, Casa de retiros.	<b>P2</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
1.9	<b>Albergues Transitorios:</b> Comprenden a las edificaciones destinadas a albergar pasajeros por horas.	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>P1</b>	<b>P1</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>

	USO / ZONIFICACIÓN	CH1	CH2	CE 1	Ce 2	CZ	RM	RS	P1	P2	FH	RN	I y L	PR
<b>2</b>	<b>Servicios</b>													
2.1	<b>Administrativos Básicos:</b> Destacamento Policial, Correos, Municipio, Organismos Públicos, Servicios Públicos, Local Partidario, Cámaras Empresariales, Sindicatos, Casas de Cambio, Casas de Crédito.	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P2	P1	P1	No	P2	P2	P2
2.2	<b>Culturales:</b> Teatro, danza, cine, conciertos, exposiciones, locales afectados a taller artístico, sala de ensayo, sala de grabación, academias.	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	No	No
2.3	<b>Estaciones de Servicio:</b> Expendio de combustible para el automotor y servicios complementarios al automotor.	P1	Con	No	No	Con	Con	No	P1	P1	No	No	P1	P2
2.4	<b>Garaje y estacionamiento:</b> Guarda de autos, camionetas, utilitarios, motos y bicicletas.	Con	P1	P1	P2	P1	P2	P2	P1	P1	Con	No	P2	P2
2.5	<b>Gastronómicos:</b> Bar, Confiterías, Cafeterías, Copetines al Paso, Fondas, Heladerías, Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Salones de Té.	P2	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	P2	P2
2.6	<b>Depósito de vehículos pesados:</b> Guarda y estacionamiento de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados, camiones o maquinaria de obra. Servicios de volquetes.	No	No	No	No	No	No	No	P1	P1	No	No	P1	P2
2.7	<b>Oficinas Particulares:</b> Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiólogos, Estudios Profesionales, Agencias de Turismo, Redacciones, Agencias Comerciales de Empleos, Agencias de Publicidad, Consultorios Médicos, Receptorías, Ópticas.	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	P1	P2
2.8	<b>Recreativos:</b> Localización de salas de espectáculos y entretenimientos, Salas de Internet, clubes sociales y salones de fiestas.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	No	P2

2.9	<b>Servicios Complementarios:</b> Cerrajerías, Tintorerías, Lavaderos Automáticos de Ropa, Reparación Bicicletas, Reparación de Calzado, Reparación de Artefactos Eléctricos, Reparación de Artefactos para el Hogar, Reparación de Máquinas para Oficinas, Servicios de Repartos y Encomiendas.	Con	P1	P1	P2	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	P1	No
2.10	<b>Recreativo:</b> Calesita, juegos infantiles, parques de diversiones, Bowling, Pool, Billar.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	No	No
2.11	<b>Cultural:</b> Auditorio, bibliotecas, cines, sala de exposiciones, galerías de arte, museos, teatros, Iglesias, templos.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	No	No
2.12	<b>Deportivo Cerrado:</b> Locales cerrados para estudio de danzas, gimnasios, natatorios, cancha de tenis, paddle, bici-cross.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	No	No
2.13	<b>Deportivo Abierto:</b> Local abierto para centros deportivos, polideportivos.	No	P2	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	No	No
2.14	<b>Social:</b> Club social, salones de baile, salón de fiestas, fiestas infantiles, centros de convenciones.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	No	No
2.15	<b>Servicios Fúnebres:</b> Agencias funerarias con Sala de Velatorio.	P1	P1	P2	P1	No	No	P1	P1	P1	No	No	NO	No
	<b>USO / ZONIFICACIÓN</b>	CH1	CH2	CE 1	Ce 2	CZ	RM	RS	P1	P2	FH	RN	I y L	PR
3	<b>Comercio</b>													
3.1	<b>Concesionarias:</b> Promoción y venta de Automotores y medios de transporte de carga o público, usados o nuevos, maquinaria agrícola, industrial, máquinas, herramientas, materiales de construcción, hormigoneras, marmolerías.	P1	P1	P1	P1	P1	P2	P1	P1	P1	No	No	No	P2
3.2	<b>Deposito Agropecuario:</b> Almacenamiento y comercialización de insumos agrícolas, maquinarias y equipos, semillas, forraje,	No	No	No	No	No	No	No	P2	P1	No	No	No	P2

	alimentos balanceados, fertilizantes, combustibles, etc.													
3.3	<b>Mayorista:</b> Embutidos y fiambres, bebidas, textiles, confecciones, artes gráficas, higiene y tocador, calzados, marroquinería, artículos para el hogar, rodados, máquinas y mobiliario oficinas, máquinas y aparatos electrónicos, muebles, productos alimenticios no perecederos, productos agropecuarios, maderas, carbón, leña, papeles, cartón, productos químicos (no peligrosos), caucho, almacenes de suelas, cueros curtidos y/o salados, talabarterías. Todo ello con depósito de productos no contaminantes, ni explosivos, ni inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.	No	No	No	No	No	No	No	P1	P1	No	No	No	No
3.4	<b>Supermercado:</b> local destinado a la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, electrodomésticos, menajes, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc. Operará por el sistema de venta de autoservicio y registrará sus ventas por medios mecánicos.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	No	No
3.5	<b>Minorista:</b> Boutiques, antigüedades, joyerías, art. de deportes, art. electrodoméstico, art. para el hogar, art. para oficinas, muebles de oficina, armería, rodados, náutica, copias heliográficas, fotocopias, confiterías - bomboneras, cristalerías, disquerías, alfombras, cortinas, filatelia, instrumentos musicales, relojería, mueblería marroquinería, ortopedia, óptica, peletería, art. de cuero, papelería técnica, platería, art. para camping, casa de fotografía, florería, santería, sastrería, talabartería, bazar, marcos - espejos, cuadros, reproducciones, zapatería,	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	P2	P2

	zapatillera, bijouterie, art. para iluminación, artesanías, animales domésticos, imprentas, casas de remates, sedería, lanería, vinos, vidrierías, alquileres, videos, lonería, quiniela, uniformes, Florerías, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mobiliario, quinchos, institutos de belleza, peluquerías, tatuajes, sastrería, spa.													
3.6	<b>Comercio de abasto:</b> Almacén, despensa, art. de limpieza, diarios, revistas, verdulería, frutería, carnicería, pescadería, fiambrería, productos de granja, productos lácteos, kiosco, farmacia, despacho de pan, pastas frescas, panaderías, rotiserías, librería, art. de regalos, perfumerías, heladería (sin elaboración), juguetería, ferretería, mercería.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	Con	No	P2	No
3.7	<b>Comercio financiero:</b> Gestorías, Compañías Financieras, Bancos, Compañías de Seguros.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	P2	No
3.8	<b>Logística:</b> Espacios para la concentración y distribución de productos.	No	NO	No	No	No	No	No	P1	P1	NO	No	P1	P2
	<b>USO / ZONIFICACIÓN</b>	CH1	CH2	CE 1	CE 2	CZ	RM	RS	P1	P2	FH	RN	I y L	PR
4	<b>Equipamiento</b>													
4.1	<b>Camping:</b> Lugar para realización de campamentos, estacionamiento de casas rodantes con servicios y recreos.	No	NO	No	NO	No	No	No	P2	P2	NO	P2	No	No
4.2	<b>Educativo:</b> Guarderías Infantiles, Escuela Preescolar, Escuela Primaria, Escuela de Enseñanza Especial, Academias, Institutos de Enseñanza, Escuelas de nivel secundario, Establecimiento de nivel terciario, Institutos de Investigación con talleres o laboratorio. Campus universitarios.	Con	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	No	No	No	P2
4.3	<b>Estación Terminal:</b> Ferrocarril, ómnibus, colectivos, oficinas, servicios al pasajeros y espacios para regulación de tiempos.	No	No	No	No	No	No	No	NO	P2	NO	No	No	No
4.4	<b>Depósito:</b> Local destinado al deposito y													

	stock de materiales, maquinaria y herramientas y trabajos de mantenimiento.	No	NO	P2	P2	Con	No	P1	P2	P1	No	No	P1	P2
4.5	<b>Salud:</b> Clínicas, Salas de Primeros Auxilios, Sanatorios, Unidades Sanitarias, Hospital, Clínica veterinaria con o sin internación, Clínicas Psiquiátricas, Casas de externación.	Con	P2	P1	P1	P1	No	P1	P1	P2	No	No	P2	No
4.6	<b>Taller artesanal:</b> Cerámica, alfarería, marroquinería, gomería tejidos, tapicería, tallados. No deberán producir emisiones olorosas, ruidos, humos, vibraciones que puedan percibirse en predios linderos o en la vía pública. Tampoco se admitirá el uso de sustancias tóxicas o radioactivas; como tampoco la emisión de destellos luminosos a predios vecinos. Máximo de 50m2 cubiertos.	Con	P2	P1	P1	Con	Con	P1	P1	P1	Con	No	P2	P2
4.7	<b>Protección ambiental:</b> Planta de tratamiento de líquidos cloacales, depósitos de gas, plantas transformadoras de energía, relleno sanitario.	No	NO	NO	NO	No	No	No	NO	P2	NO	No	P1	P1
	<b>USO / ZONIFICACIÓN</b>	CH1	CH2	CE 1	Ce 2	CZ	RM	RS	P1	P2	FH	RN	I y L	PR
5	<b>Rural</b>													
5.1	<b>Rural Especial:</b> Viveros, chacras, huertas, criadero de aves, stud, escuelas de equitación, parque, jardín botánico, acuarios.	No	No	No	No	No	No	No	No	P1	No	P2	No	P1
5.2	<b>Agroindustrial:</b> Silos, Molinos, Depósitos de grano, depósitos de alimento balanceado, molienda y empaque de productos agropecuarios, aserraderos, secaderos, depósitos de madera, herbicidas y fungicidas.	No	No	No	No	No	No	No	No	P1	No	No	P1	P1
	<b>USO / ZONIFICACIÓN</b>	CH1	CH2	CE 1	Ce 2	CZ	RM	RS	P1	P2	FH	RN	I y L	PR
6	<b>Industrial</b>													
6.1	<b>Industria separada:</b> Considerada peligrosas													

	porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población Quedan incluidos los agrupamientos industriales.	No	No	No	No	No	No	No	No	P1	No	No	P1	P1
6.2	<b>Industria vecina:</b> Son consideradas "incómodas" porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y pueda ocasionar daños a sus bienes materiales.	No	No	No	No	No	No	No	No	P1	No	No	P1	P1
6.3	<b>Industria mezclada:</b> Son PYME consideradas "inocuas" porque su funcionamiento no constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes	No	No	No	No	No	No	No	No	P1	No	No	P1	P1
6.4	<b>Taller:</b> Se incluyen en este rubro los talleres mecánicos en general, tornerías, tapicerías, talleres de costura, pequeñas fraccionadoras de productos inocuos, carpinterías, herrerías, talleres gráficos, letreros luminosos, recauchutaje de gomas. Podrán tener una superficie máxima de 150m2, hasta 10 trabajadores, resolviendo la operación de carga y descarga dentro del predio.	No	No	No	No	P2	No	P1	P1	P1	No	No	P2	P1
6.5	<b>Parque Industrial:</b> conjunto con lotes industriales con calles internas de uso privado.	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	P1	No

### 3.3 Proyectos Urbanos Estratégicos

En función de los objetivos y lineamientos derivados del Diagnóstico y el Modelo Deseado, se proponen un conjunto de Proyectos Estratégicos para el desarrollo territorial y ambiental de la Villa de Merlo. Si bien algunos de estos proyectos revisten un carácter normativo, de gestión y de apoyo estratégico a la gestión municipal, también impactan en el desarrollo físico del territorio, siendo compatibles y/o necesarios para el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad y regeneración del ambiente y el paisaje merlinos:

Por otra parte, debido a la importancia del sector turístico como base económica de la Villa de Merlo, se entiende que todos estos proyectos deben articularse con las políticas y planes de Turismo Sostenible que ponga en marcha el municipio.

En esta instancia se enuncian los siguientes Proyectos Estratégicos:

1. Regeneración ambiental y urbana de las cuencas hidrográficas merlinas
2. Plan de movilidad sustentable
3. Plan de sustentabilidad edilicia
4. Economía circular
5. Integración microrregional

#### **PROYECTO ESTRATÉGICO 1.**

#### **Regeneración ambiental y urbana de las cuencas hidrográficas merlinas**

##### **Descripción y contenidos:**

Generación y mantenimiento de franjas de protección de las cuencas que atraviesan la Villa de Merlo: Río Piedras Blancas, Río El Tigre, Arroyo Juan Pérez, Río El Molino, Arroyo Damiana Vega, Arroyo del Fin. “Dado el comportamiento torrencial, esporádico, predominantemente transitorio de los cursos de agua presentes en el ejido, se recomienda la no intervención de los mismos, manteniendo y potenciando su funcionalidad ecosistémica como biocorredor y regulador microclimático e hidrológico; además de constituir un importante elemento estético del paisaje de mayor contraste” (E. Natale, G. Villalba y J. Junquera, 2009, ver Informe 1).

Medidas de protección y regeneración. Prohibición de nuevas construcciones, adecuación de usos no conformes. Apertura como paseos públicos continuos. Reforestación. Control periódico de calidad del agua. Medidas de alerta temprana por crecientes y aluviones (Figura 3).

##### **Agentes públicos, privados y sociales:**

Municipalidad, organismo provincial del agua. Defensa Civil. Asociaciones vecinales. Propietarios y vecinos.

##### **Etapabilidad:**

2025: incorporación al Código de Planeamiento. Relevamiento integral de la situación existente. Determinación del suelo que requiere compra, cesión o expropiación. Comienzo de la forestación. Medidas de control.

2026: Comienzo de las gestiones de retiro de usos no conformes y negociación por cesión, venta, servidumbre o expropiación de suelo. Apertura de paseos o ampliación y puesta en valor de los existentes.

Para 2028 se espera contar con paseos públicos continuos en la totalidad de las cuencas.

##### **Fuentes de financiamiento:**

Fondos municipales específicos (p. ej., Fondo de Desarrollo Urbano. Fondos provinciales. Cesiones de suelo e intercambio con otros desarrollos. Fondos privados (propietarios, desarrolladores).

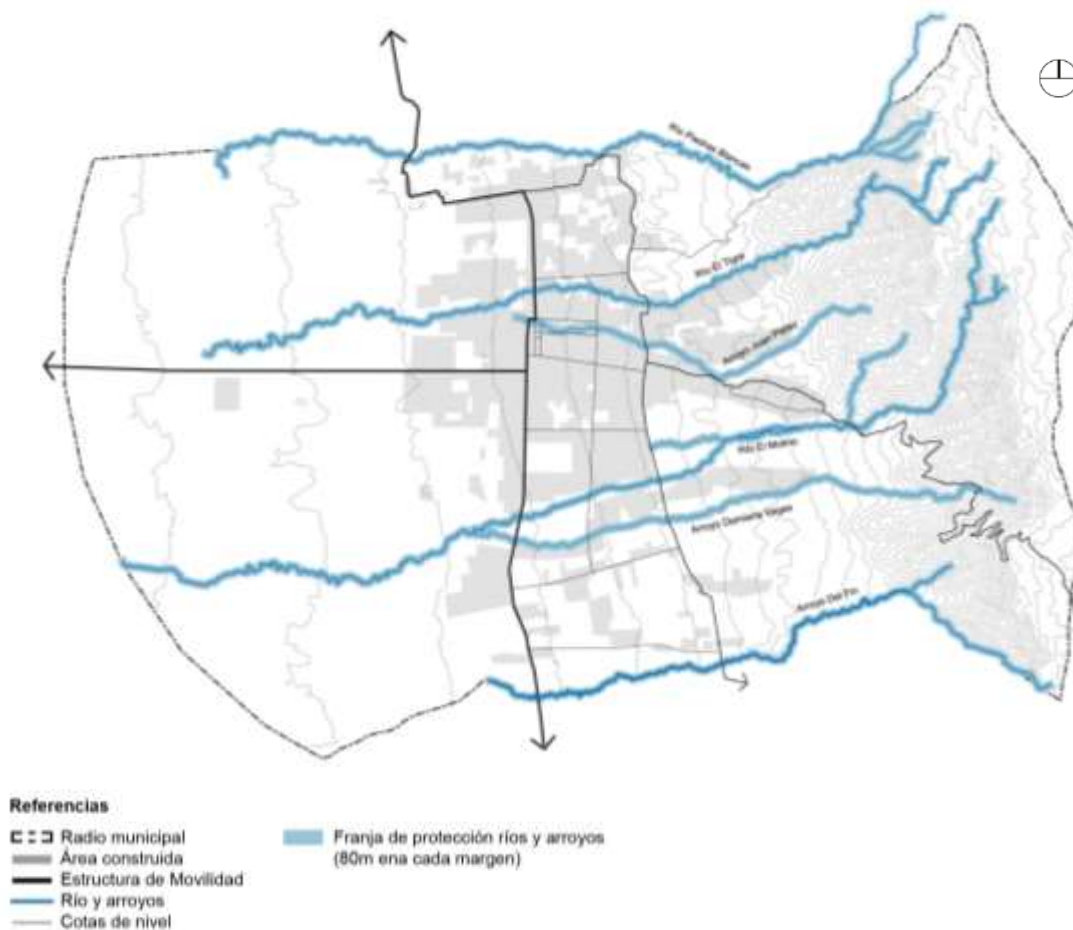


Figura 3. Franja de protección de ríos y arroyos (Elaboración propia).

## PROYECTO ESTRATÉGICO 2. Plan de movilidad sustentable

### Descripción y contenidos:

Continuación y ampliación del trabajo de la Fundación Metropolitana.  
Modelización. Medidas de integración de medios. Estímulos a la movilidad activa y sustentable.  
Código vial.

### Agentes públicos, privados y sociales:

Municipalidad. Dirección Provincial de Vialidad. Universidades. Cámaras empresarias, sindicatos, sociedades vecinales.

### Etapabilidad:

2025: formulación del Plan.

Para 2028 se espera un ordenamiento completo del sector, con menor uso del automóvil privado como medio obligado de transporte, ampliación de los espacios y la seguridad de peatones y ciclistas, y un sistema de transporte público eficiente en funcionamiento.

### Fuentes de financiamiento:

Municipalidad, Provincia, CFI. Obras privadas.

### **PROYECTO ESTRATÉGICO 3.**

#### **Plan de sustentabilidad edilicia**

**Descripción y contenidos:**

Código de edificación sustentable. Fomento y estímulo de tecnologías sustentables. Reconversión energética y tecnológica de la vivienda existente y otras construcciones.

**Agentes públicos, privados y sociales:**

Municipalidad. Colegios profesionales. Universidades. Sociedades intermedias.

**Etapabilidad:**

2025: elaboración e implementación del Código de Edificación Sustentable.

**Fuentes de financiamiento:**

Municipalidad. CFI.

### **PROYECTO ESTRATÉGICO 4.**

#### **Economía circular**

**Descripción y contenidos:**

Continuidad de las políticas de GIRSU en curso y articulación con el resto de los proyectos estratégicos, en especial Integración Microrregional.

**Agentes públicos, privados y sociales:**

Municipalidad, municipios vecinos, organismo provincial de Ambiente, productores locales, sociedades vecinales, Universidades, escuelas.

**Etapabilidad:**

2025: formulación del proyecto y puesta en marcha.

Para 2028 se espera posicionar a Villa de Merlo como municipio modelo en el sector. Con un alto porcentajes de sus residuos incorporados al circuito de la economía circular.

**Fuentes de financiamiento:**

Municipalidad, CFI, Provincia, empresas locales, fondos recuperados o generados por el proyecto.

### **PROYECTO ESTRATÉGICO 5.**

#### **Integración microrregional**

**Descripción y contenidos:**

Generación, puesta en marcha y continuidad de un organismo, agencia o dispositivo intermunicipal de planeamiento y gestión, integrado por municipios de la Sierra de Comechingones y el valle de Conlara, con posibilidad de incorporar los municipios cordobeses de Traslasierra. Áreas: planeamiento y gestión territorial, manejo del agua, transporte, GIRSU, etc.

**Agentes públicos, privados y sociales:**

Municipalidad y municipios vecinos, gobierno provincial, asociaciones profesionales, empresarias y sindicales, organizaciones vecinales.

**Etapabilidad:**

2025: diseño del proyecto y gestiones intermunicipales.

2026: constitución y puesta en marcha.

Para 2028 se espera tener en funcionamiento al menos tres proyectos generados a partir de la integración microrregional.

**Fuentes de financiamiento:**

Municipios intervinientes. Provincia. Créditos internacionales.

## 3.4 Arbolado Urbano. Insumos para el diseño normativo<sup>1</sup>

### 3.4.1 Sobre el organigrama municipal y las autoridades de aplicación

Dadas sus incumbencias, el tema del arbolado urbano integra la órbita de las siguientes secretarías:

- *Secretaría de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana*, que posee la misión de la planificación y desarrollo urbano, obras públicas y particulares, mantenimiento general en materia de alumbrado, calles, consorcios vecinales y en las acciones sobre la vía pública. Aspectos como la zonificación y componentes del patrimonio urbanístico pueden relacionarse con el manejo del arbolado urbano.
- *Secretaría de Servicios Públicos*, que es la responsable directa del arbolado urbano; tiene por misión el diseño de políticas sobre espacios públicos, plazas y parques, recolección de residuos y alumbrado público. Dentro de sus funciones es responsable de los espacios verdes e higiene urbana, aunque no hay mayor desarrollo sobre cuáles serían las tareas y obligaciones del área en el sitio oficial del municipio.
- *Secretaría de Ambiente, Producción y Desarrollo Sustentable*, que reviste la misión de llevar adelante una planificación estratégica y participativa de las políticas, planes y programas del área, en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 (ODS 2030), con el fin de promover una mejor calidad de vida para la población, generando nuevas alternativas para la economía local. La secretaria cuenta con numerosas dependencias, de las cuales es la Dirección de Control Ambiental la que posee el control y regulación del arbolado urbano. Existe un solapamiento de funciones con la Secretaría de Servicios Públicos, dando un margen de duda sobre la práctica efectiva de la responsabilidad sobre el arbolado urbano. En definitiva, es esta secretaría la que oficia como autoridad de aplicación.

En específico, la Dirección de Control Ambiental tiene por misión crear acciones dinámicas y transformadoras armónicas con el ambiente natural y el ambiente humano, propiciadoras de la participación ciudadana en actividades que contribuyan a transitar caminos hacia el desarrollo sustentable. Asimismo, tiene por objetivos planificar, coordinar, dirigir y evaluar los asuntos relativos a la política estatal en materia de protección del ambiente y de preservación del equilibrio ecológico en el territorio. Entre sus funciones se encuentran los permisos de poda/erradicación de especies arbóreas, recategorización de baldíos con mejoras, entrega de árboles, recepción de denuncias, registro de podadores autorizados, registro de empresas de chipeado a domicilio. Cabe mencionar que esta repartición de “control ambiental” solo se encarga de temas relacionados con el arbolado, sin avanzar sobre otros componentes del ambiente como el control de fauna, calidad de aguas, aire y suelo, etc. Por otra parte, el Departamento de Evaluación de Estudios de Impactos Ambientales posee cualidades de utilidad para la gestión del arbolado, respecto a calidad y eficiencia urbana.

### 3.4.2 Sobre la legislación del arbolado urbano/ambiente (Nación, Provincia de San Luis y Municipio)

La protección del medio ambiente en general y de la flora en particular está legalmente contemplado en la Constitución Nacional (Art. 41), en la Ley Nacional N° 13.273 de Defensa de

---

<sup>1</sup> Este Informe se elaboró con la colaboración técnica de Emanuel C. Fuentes, consultor en recursos naturales.

la Riqueza Forestal, en la Constitución de la Provincia de San Luis (Preámbulo y Art. 47) y en la Ley Provincial N° 4848 de Promoción Forestal (por desgravación impositiva). Por otra parte, el ejido municipal de Villa de Merlo se encuentra en su mayor parte inserto en el Parque Provincial Presidente Perón (Ley Provincial N° 2396, reglamentado por Decreto N° 3220-MMA-2011), y la Municipalidad de Villa de Merlo adhiere a los principios de la Ley Provincial N° 4848 (derogada por Ley IX-0319-2004 de Actividad Forestal), a la Ley Nacional de Protección Ambiental de los Bosques Nativos N° 26.331 y Ley de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis N° IX-0697-2009, respectivamente, y a la Ley General de Ambiente N° 25.675, y las modificatorias posteriores de todas ellas según corresponda.

#### **3.4.2.1 Ordenanzas municipales vigentes a la fecha**

(Fuente: página web del HCD de Villa de Merlo)

Si bien existe un marco legal de protección de la flora nativa, es necesario hacer eficiente y viable su aplicación concreta a través de una ordenanza que determine claramente su objeto y su régimen de sanciones. La extracción de arbolado urbano debe tener un marco regulatorio que contenga la evaluación y autorización municipal y el estricto cumplimiento de la reposición.

**Ordenanza N° 602-HCD-2021, actualización de la ordenanza N° 602-HCD-1995.** En ella, el organismo de aplicación es la Secretaría de Gestión Ambiental y Desarrollo Sustentable (actual Secretaria de Ambiente, Producción y Desarrollo Sustentable), o el área que en el futuro la reemplace (Art.1). Se consideran ejemplares arbóreos de interés municipal y *monumentos biológicos* a determinadas especies arbóreas nativas (Art.2). Toda acción de poda, tala o erradicación podrá realizarse previa autorización otorgada por la autoridad municipal competente (Art. 3). Posee un capítulo entero (Capítulo II) sobre consideraciones y normativas que hay que tener con respecto al arbolado urbano, ya sea de su tratado silvicultural, cuidados, autoridad de aplicación, derechos y obligaciones de los frentistas. Sugerencias: requerir, de acuerdo al ancho de las veredas, que se puedan sugerir especies arbóreas de diferentes portes, propiciando así un arbolado urbano óptimo, tanto para los vecinos como para la infraestructura de la ciudad, como tipos de veredas, cableado, cordón cuneta, asfalto, etc. (ver Tabla 1).

**Ordenanza N° VI-0615-HCD-2014.** Establece el censo forestal permanente, que viene a contribuir con lo establecido por las mencionadas leyes provinciales y constituye un elemento imprescindible, entre otras cuestiones, para la toma de decisiones vinculadas con la gestión ambiental y el análisis del territorio municipal, así como también para avanzar con las investigaciones geográficas, floro-faunísticas y ambientales de nuestra biodiversidad. Sugerencias: considerando que, el censo forestal urbano es una muy buena herramienta para la toma de decisiones ante la gestión de ordenamiento territorial y el aprovechamiento al máximo de los servicios ambientales que brinda la vegetación (sobre todo la arbórea), se recomienda viabilizarlo mediante convenios con las universidades nacionales y/o provinciales, usando aplicaciones disponibles para teléfonos móviles o bien otros dispositivos electrónicos portátiles, que facilitaría el reclutamiento de datos y la sistematización rápida y segura de la información.

**Ordenanza N° 942-HCD-2005.** Autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal el estudio técnico sobre especies invasivas o no nativas. Sugerencias: promover la concreción del mencionado estudio -para abordar una problemática seria que afecta a la mayoría de los municipios- a través de mapeos y cartografías y propuestas de acciones para la erradicación de tales especies vegetales. Estos estudios constituirían una novedad a nivel país (las medidas de restauración -activas o pasivas- conllevan una importante inversión de tiempo y dinero), deben involucrar equipos interdisciplinarios, con articulación entre municipio y universidades nacionales y/o provinciales.

**Ordenanza N° VI-0616-HCD-2014.** Denominada “Germinando para las Sierras, Mario y Darío”, fue promulgada posterior al incendio del año 2013, en el que la villa sufrió un feroz incendio que desbastó la flora y fauna autóctona. Sugerencia: promover la reforestación de espacios afectados por incendios, con el involucramiento de las instituciones, ONG, empresas que participan de la vida social y que se ocupan del cuidado del medioambiente.

**Ordenanza N ° VI- 0724-HCD-2016.** Refiere al Programa “Identidad arbórea de nuestras calles”. Ante la práctica de nombrar las calles con nombres de diferentes especies arbóreas, ha habido iniciativas de vecinos de plantar ejemplares coincidentes a dicha nomenclatura, con el consabido problema de que en muchos casos se trata de árboles no nativos. Sugerencia: prohibir la nomenclatura de calles con nombres de árboles exóticos, puesto que pueden constituirse en núcleos de propagación, con consecuencias ecológicas sobre el bosque nativo y otras como el daño a infraestructuras urbanas, autos y peatones (presencia de frutos carnosos en calles y veredas; desrame, etc.). Se recomienda prohibir las siguientes especies: Paraíso, Olmo, Eucalipto y Ciprés.

**Ordenanza N ° VI-1000-HCD-2021.** Referida a la creación del vivero municipal, frente a la necesidad de contar con un espacio de gestión municipal para la reproducción de especies nativas disponibles para las próximas generaciones, el control de los recursos fitogenéticos y el abastecimiento de especies para el arbolado urbano de la ciudad. Sugerencia: fomentar la reproducción de especies forestales nativas (por sobre las plantas hortícolas, aromáticas y medicinales) y garantizar la presencia de personal idóneo para el cumplimiento de las tareas propias del vivero.

A continuación, se mencionan otras ordenanzas que pueden apoyar directa o indirectamente al desarrollo integral de un arbolado urbano sostenible, a aportar eficiencia y a proveer de bienes ambientales a la sociedad (para un mayor aprovechamiento de los servicios ecosistémicos):

- Ordenanza N° 451-HCD-1990, que prohíbe extracción de leña y plantas;
- Ordenanza N° 530-HCD-1993, que declara de interés municipal aquellas acciones que preserven el patrimonio ecológico;
- Ordenanza N° VI-0056-HCD-1994 (559), denominada “Un árbol-un niño”;
- Ordenanza N° 618-HCD-1996, referida a Monumentos Biológicos, denominación que se le otorgó a elementos vivos, como por ejemplo, algarrobos abuelos o históricos;
- Ordenanza N° 643-HCD-1996, que crea el sistema de padrinzgo de espacios verdes;
- Ordenanza N° 1122-HCD-2009, que modifica la Ordenanza N° 602/96 con penalidades sobre desmonte y podas;
- Ordenanza N° VIII-0515-HCD-2012, referida a la donación de espacios verdes;
- Ordenanza N° VI-0777-HCD-2017, referida al destino del material obtenida en podas y/o su reutilización;
- Ordenanza N° VI-0778-HCD-2017, sobre el control de especies invasoras.

#### **3.4.2.2 Consideraciones técnicas**

Las ordenanzas antemencionadas refieren a distintos aspectos del manejo del arbolado urbano –incluyendo, diversos tipos de infracciones-, como así también a las autoridades de aplicación; en ellas, subyace la premisa de cuidar los bienes ambientales comunes en la localidad. A las sugerencias generales ya enunciadas, pueden sumarse las siguientes recomendaciones:

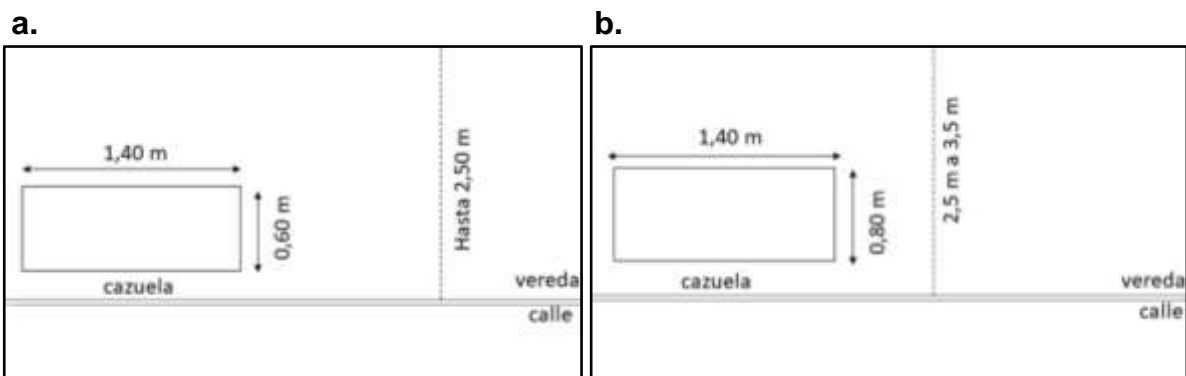
*Sobre especies arbóreas para ser plantadas según el ancho de vereda.* La propuesta responde a criterios tales como el porte específico y características morfológicas de la especie, y la peligrosidad que puede comportar para la población en el uso de los espacios urbanos. Por ejemplo, se recomienda considerar el tamaño que el árbol alcanzará a desarrollar; la presencia de frutos carnosos (Cítricos, Paltos, Mangos, Durazneros o Moreras); la amenaza para el tránsito vehicular y la circulación de peatones (generando

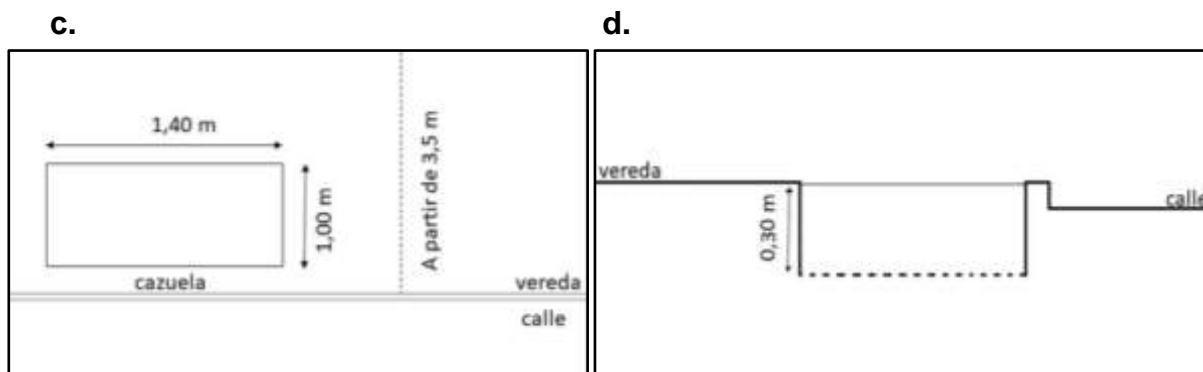
superficies resbaladizas; ensuciando calles y veredas; atrayendo ciertos tipos de insectos molestos). También deben considerarse aquellos ejemplares arbóreos que poseen espinas, cuya peligrosidad puede minimizarse con podas de formación y disponibilidad de riego (plantas áfilas, por ejemplo, los *Schinus* o molles). Por último, en el siguiente listado de árboles se incorporan especies no nativas por no poseer un carácter invasivo agresivo y por su follaje o atractiva floración.

Ancho de vereda	Árboles Nativos	Árboles No Nativos
Menos de 2,5 m	<p><i>Celtis tala</i> (Tala)  <i>Kageneckialanceolata</i> (Duraznito de campo)  <i>Lycium cestroides</i> (Tumiñico)  <i>Parkinsonia praecox</i> (Brea)  <i>Schinus bumelioides</i> (Molle pispito)  <i>Schinus fasciculate</i> (Molle)  <i>Schinus longifolius</i> (Molle)  <i>Senna corymbosa</i> (Carnaval)</p>	<p><i>Callistemon sp.</i> (Limpia tubo)  <i>Coccoloba tiliácea</i> (Coca)  <i>Erythrina crista-galli</i> (Ceibo)  <i>Handroanthus impetiginosus</i> (Lapacho rosado)  <i>Handroanthus pulcherriimus</i> (Lapachillo)  <i>Koelreuteria paniculata</i> (Jabonero de la China)  <i>Prunus pissardii</i> (Duraznito)</p>
2,5 m a 3,5 m	<p><i>Jodina rhombifolia</i> (Sombra de toro)  <i>Lithraea molleoides</i> (Molle de beber)  <i>Maytenus boaria</i> (Maitén)  <i>Ruprechia apetala</i> (Manzanito de campo)  <i>Sebastiania commersoniana</i> (Lecherón)  <i>Vachellia aroma</i> (Aromito)  <i>Vachellia tusca</i> (Tusca)  <i>Zanthoxylum coco</i> (Coco)</p>	<p><i>Brachychiton populneus</i> (Braquiquito)  <i>Cassia fistula</i> (Lluvia de oro)  <i>Fraxinus angustifolia</i> (Fresno)  <i>Lagerstroemia indica</i> (Crespón)  <i>Magnolia liliiflora</i> (Magnolia)  <i>Tilia moltkei</i> (Tilo)</p>
Más de 3,5 m	<p><i>Aspidosperma quebracho-blanco</i> (Qcho. blanco)  <i>Geoffroea decorticans</i> (Chañar)  <i>Neltuma alba</i> (Algarrobo blanco)  <i>Neltuma nigra</i> (Algarrobo negro)  <i>Parasenegalia visco</i> (Visco)  <i>Schinopsis lorentzii</i> (Qcho. Colorado)</p>	<p><i>Peltophorum dubium</i> (Ibirá-pitá)  <i>Liquidambar formosana</i> (Liquidambar)  <i>Quercus sp.</i> (Roble europeo)  <i>Platanus x hispánica</i> (Plátano)  <i>Cinnamomum camphora</i> (Alcanforero)  <i>Spathodea campanulata</i> (Tulipanero de Gabón)</p>

Tabla N° 1. Especies arbóreas según el ancho de vereda (Fuente: elaboración propia).

Sobre el diseño de cazuelas acorde a las especies y sobre todo al ancho del frente. Cazuelas 0,60 x 1,40 m (para veredas menores de 2,5 m de ancho); Cazuelas de 0,80 x 1,40 m (para veredas entre 2,5 a 3,5 m de ancho); y Cazuelas de 1 x 1,40 m (para veredas mayores de 3,5 m de ancho). Todas las medias de cazuelas respetan el flujo peatonal. También, traen beneficios a las raíces de los árboles, tanto respecto del intercambio gaseoso como en la permeabilidad de los suelos ante precipitaciones, que además contribuye a disminuir el caudal de los desagües pluviales (Fig. N° 1).





**Figura N° 1.** Medidas de cazuelas según el ancho de vereda (a, b, y c); profundidad de cazuela (d). (Fuente: elaboración propia)

*Sobra la distancia de implantación entre ejemplares arbóreos.* Las veredas chicas hasta 2,5 m de ancho tendrán una distancia de implantación entre árboles de 4 y 6 m. Las veredas medianas y grandes de más de 2,5 m de ancho tendrán una distancia de implantación entre árboles entre 5 y 9 m.

*Sobre el listado de especies arbóreas nativas y no nativas, invasoras y no invasoras con sus nombres científicos respectivos y actualizados.* Permitirá un manejo óptimo de los recursos naturales florístico, evitando pérdida de tiempo y minimizando costos en las tareas que llevan adelante el municipio y los diferentes organismos involucrados (universidades, ONG, fundaciones, etc.).

*Sobre la elaboración de un glosario referido al arbolado urbano.<sup>2</sup>*

- Arbolado urbano: toda la vegetación arbórea o arbustiva, implantada o espontánea, nativa o no nativa, situada tanto en espacios públicos como privados en el ámbito de la ciudad, considerando el núcleo urbano actual y los loteos que se anexen a futuro.
- Arbolado público: toda la vegetación arbórea o arbustiva, implantada o espontánea, nativa o no nativa, situada en áreas públicas de dominio municipal o en espacios libres de uso público bajo gestión municipal. Incluye los árboles y arbustos en veredas, espacios verdes, canteros centrales, plazas, parques, espacios abiertos, riberas, etc. Excluye el bosque nativo de zonas intangibles de Áreas Protegidas.
- Especie autóctona: sinónimo de especie nativa. Se consideran aquellas especies vegetales reconocidas como oriundas de la Provincia Fitogeográfica Chaqueña.<sup>3</sup>
- Especie autóctona local: especie autóctona que registra presencia histórica y actual en el norte de la provincia de San Luis, típica de la Provincia Fitogeográfica Chaqueña.
- Especie argentina: especie cuyo nativismo corresponde a alguna región Fitogeográfica de Argentina, distinta a la Provincia Fitogeográfica Chaqueña.

<sup>2</sup> Sobre la base de Informe con referencia al Artículo 2.3.7. *Del arbolado de calles de la Ordenanza 4021*, elaborado por el Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA), Municipalidad de Villa Carlos Paz, Provincia de Córdoba, mayo 2023.

<sup>3</sup> Se toma como referencia el registro "Composición florística del Bosque Chaqueño Serrano de la provincia de Córdoba, Argentina" elaborado por Giorgis, M. y colaboradores (2011), publicado en *Kurtziana* 36 (1): 9-43.

- Especie no nativa no invasora: especies que son originarias de otros lugares del mundo y han sido introducidas por acción humana voluntaria o involuntaria, o que pudieran haber llegado por vectores naturales. Incluye especies cultivadas y asilvestradas.
- Especie no nativa invasora: especie exótica que posee la capacidad de reproducirse y dispersarse sin intervención humana y cuya instalación genera transformaciones o problemas en el ecosistema.<sup>4</sup>

### 3.4.2.3 Breve descripción actualizada de la fitogeografía de Villa de Merlo

La localidad se ubica al norte de la Provincia de San Luis, zona que pertenece a la Provincia Fitogeográfica Chaqueña. Ésta, se encuentra dividida en distritos según la región del país, más la consideración de otros elementos como el relieve, precipitaciones, temperaturas. Según Cabrera (1976), Villa de Merlo se emplaza en el distrito del Chaco Serrano; sin embargo, desde aquel momento, la mayoría de los ambientes naturales se vieron afectados por diversos procesos de antropización.<sup>5</sup> De allí que, más recientemente, Oyarzabal (2018), definiera nuevas Unidades de Vegetación para las provincias fitogeográficas, ajustadas a dichos cambios; también, actualiza la distribución de las especies vegetales en Argentina.<sup>6</sup>

Villa de Merlo se asienta principalmente sobre la unidad de vegetación denominada “Xerofitas con bosques de *Schinopsis lorentzii* (Orco-quebracho o Quebracho colorado)”. Al este, el municipio delimita con la unidad de vegetación denominada “Pastizales de *Festucas* y *Stipeas*” (pastizales de alturas), y al oeste, delimita con la unidad de vegetación denominada “Bosque de xerofitas con *Aspidosperma quebracho-blanco* (Quebracho blanco) en transición con estepa”.

Sobre esta reseña, se realizaron listados de especies arbóreas y arbustivas recomendables para la conformación del arbolado urbano. También se hace una recomendación de especies no nativas de la región, y por último un listado con especies no nativas invasoras, que representan una amenaza para los ecosistemas nativos.

#### Recomendación de especies arbóreas nativas de la región fitogeográfica para plantar:

Nombre Vulgar (n.v)	Nombre Científico (n.c)	Familia botánica	Observaciones
<b>Moradillo</b>	<i>Schinus fasciculata</i> <i>Schinus bumelioides</i>	Anacardiaceae	Ejemplares con espinas, aun así con riego y podas no son una amenaza. Follaje aromático.
<b>Molle pispito</b>	<i>Schinus longifolius</i>	Anacardiaceae	Ejemplares con espinas, aun así con riego y podas no son una amenaza. Follaje aromático.
<b>Orco-quebracho</b>	<i>Schinopsis lorentzii</i>	Anacardiaceae	Emblema de las Sierras Pampeanas. Árbol de gran porte, follaje atractivo.

<sup>4</sup> Se toma como referencias situaciones existentes de invasión biológica en las laderas de la región, documentadas en el estudio “Árboles y arbustos invasores de la Provincia de Córdoba (Argentina): una contribución a la sistematización de bases de datos globales”, elaborado por Giorgis, M. y Tecco, P. (2014), publicado en el *Boletín de la Sociedad Argentina de Botánica* 49 (4): 581-603. También, el listado del Sistema Nacional de Información sobre especies exóticas invasoras (disponible en: <http://www.inbiar.uns.edu.ar>).

<sup>5</sup> Cabrera, A. (1976). Regiones Fitogeográficas Argentinas. *Enciclopedia Argentina de Agricultura y Jardinería*, 2 ed., ACME, Buenos Aires.

<sup>6</sup> Oyarzabal, M. et al. (2018). Unidades de vegetación de la Argentina. *Ecología Austral*, 28(1), 040–063. <https://doi.org/10.25260/EA.18.28.1.0.399>

<b>Molle de beber</b>	<i>Lithraea molleoides</i>	Anacardiaceae	Árbol de follaje perenne, aromático.
<b>Quebracho blanco</b>	<i>Aspidosperma quebracho blanco</i>	Apocynaceae	Árbol de gran porte. Sombra densa.
<b>Tala</b>	<i>Celtis tala</i>	Cannabaceae	Arbolito rústico, de follaje perenne. Fruto atractivo para aves y pequeños mamíferos.
<b>Maitén</b>	<i>Maytenus boaria</i>	Celastraceae	Arbolito de porte mediano, Follaje perenne, de atractivo melífero.
<b>Guindillo</b>	<i>Sebastiania commersoniana</i>	Euphorbiaceae	Arbolito con un follaje atractivo en épocas de otoño, Requiere abundante agua, ideal para zonas con poca luz.
<b>Sen del campo</b>	<i>Senna corymbosa</i>	Fabaceae	Arbolito de floración amarilla muy atractiva. Follaje caduco.
<b>Aromito</b>	<i>Vachellia aroma</i>	Fabaceae	Arbolito de floración atractiva, color amarilla, especie con gran valor melífero. Aromático.
<b>Tusca</b>	<i>Vachellia tusca</i>	Fabaceae	Arbolito de floración atractiva, color amarilla, especie con gran valor melífero.
<b>Visconte</b>	<i>Parasenegalia visco</i>	Fabaceae	Árbol de crecimiento rápido, follaje caduco.
<b>Algarrobo blanco</b>	<i>Neltuma alba</i>	Fabaceae	Emblemas de las Sierras Pampeanas. De follaje denso, caduco. Floración desapercibida. Porte atractivo. Especie melífera.
<b>Algarrobo negro</b>	<i>Neltuma nigra</i>	Fabaceae	Emblemas de las Sierras Pampeanas. De follaje denso, caduco. Floración desapercibida. Porte atractivo. Especie melífera.
<b>Brea</b>	<i>Parkinsonia praecox</i>	Fabaceae	Árbol de fuste llamativo, dado que es verde. Floración amarillenta atractiva.
<b>Chañar</b>	<i>Geoffroea decorticans</i>	Fabaceae	Árbol de floración amarillenta, muy aromático, especie melífera.
<b>Tala falso</b>	<i>Bougainvillea stipitata</i>	Nyctaginaceae	Arbolito de floración atractiva.
<b>Manzano del campo</b>	<i>Ruprechtia apetala</i>	Polygonaceae	Arbolito de porte atractivo, con un follaje caduco, dada la coloración de su follaje. Es recomendable para los meses de otoño.
<b>Durazno del campo</b>	<i>Kageneckia lanceolata</i>	Rosaceae	Arbolito de abundante follaje, frutos secos. Muy propicio para polinizadores y arbolado urbano.
<b>Coco</b>	<i>Zanthoxylum coco</i>	Rutaceae	Árbol de follaje atractivo, especie melífera. Aromático.
<b>Sombra de toro</b>	<i>Jodina rhombifolia</i>	Santalaceae	Árbol de porte atractivo. Emblema de las Sierras de los Comechingones.
<b>Tumiñico</b>	<i>Lycium cestroides</i>	Solanaceae	Arbusto con una floración atractiva de color lila.

**Tabla N° 2.** Especies arbóreas nativas óptimas para el Arbolado Urbano (Fuente: elaboración s/Informe Artículo 2.3.7. *Del arbolado de calles de la Ordenanza 4021*, CPUA, Villa Carlos Paz).

Recomendación de especies no nativas no invasoras para plantar dentro del ejido urbano:

Nombre Vulgar (n.v)	Nombre Científico (n.c)	Familia botánica	Observaciones
Liquidambar	<i>Liquidambar formosana</i>	Altingiaceae	Árbolito perennifolio, copa mediana.
Lapacho rosado	<i>Handroanthus impetiginosus</i>	Bignoniaceae	Árbol nativo de la Argentina, floración rosada muy atractiva.
Lapachillo amarillo	<i>Handroanthus pulcherriimus</i>	Bignoniaceae	Arbolito pequeño, de floración amarilla atractiva. Follaje caducifolio.
Ceibo	<i>Erythrina crista-galli</i>	Fabaceae	Árbol nativo de la Argentina, floración roja muy atractiva.
Hojasén	<i>Cassia fistula</i>	Fabaceae	Árbol de porte mediano, floración amarilla muy atractiva.
Sófora	<i>Styphnolobium japonicum</i>	Fabaceae	Árbol de follaje perennifolio, de floración blanca.
Ibirá-pitá	<i>Peltophorum dubium</i>	Fabaceae	Árbol de gran porte, de floración amarilla. Follaje perennifolio.
Roble europeo	<i>Quercus sp.</i>	Fagaceae	Árbol de porte mediano, follaje denso, perennifolio.
Alcanforero	<i>Cinnamomum camphora</i>	Lauraceae	Arbolito de follaje atractivo, aromático.
Crespón	<i>Lagerstroemia indica</i>	Lythraceae	Árbol rústico para las calles, de floración atractiva según el color de sus flores.
Magnolia	<i>Magnolia liliflora</i>	Magnoliaceae	Árbol de flor blanca, de gran atractivo.
Braquiquito	<i>Brachychiton populneus</i>	Malvaceae	Árbol de follaje perennifolio.
Limpia tubos	<i>Callistemon sp.</i>	Mirtaceae	Arbolito de follaje perennifolio, con una floración rojiza. Especie rústica apta para veredas.
Fresno dorado	<i>Fraxinus excelsior</i>	Oleaceae	Árbol de follaje perenne, se da muy bien en veredas (especie rústica).
Fresno europeo	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Oleaceae	Árbol rústico de follaje perenne, se da muy bien en veredas
Plátano	<i>Platanus x hispanica</i>	Platanaceae	Árbol de gran porte, con follaje caducifolio. Especie rústica apta para veredas.
Manto	<i>Coccoloba tiliacea</i>	Polygonaceae	Árboles del norte del país, de follaje caducifolio, con floración muy atractiva.
Ciruelo de flor	<i>Prunus pissardii</i>	Rosaceae	Árbol de porte mediano, de floración muy atractiva.
Níspero	<i>Eriobotrya japonica</i>	Rosaceae	Árbol de porte mediano, floración atractiva. Follaje perennifolio.
Jabonero de la China	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Sapindaceae	Árbol de follaje caducifolio, color amarillento ( cambio de estación. Floración muy atractiva de color amarillo.
Tilo	<i>Tilia moltkei</i>	Tiliaceae	Árbol de porte mediano, con floración atractiva. Follaje perennifolio.

**Tabla N° 3.** Especies arbóreas no nativas no invasoras óptimas para el Arbolado Urbano (Fuente: elaboración s/Informe Artículo 2.3.7. *Del arbolado de calles de la Ordenanza 4021*, CUPA, Villa Carlos Paz).

Recomendación de especies no nativas invasoras para evitar su plantación y futura propagación:

<b>Nombre Vulgar (n.v)</b>	<b>Nombre Científico (n.c)</b>
Abedul	<i>Betula sp.</i>
Acacia blanca	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Acacia negra	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Aguaribay	<i>Schinus areira</i>
Álamo blanco	<i>Populus alba</i>
Almez	<i>Celtis australis</i>
Árbol del cielo	<i>Ailanthus altissima</i>
Arce común	<i>Acer negundo</i>
Aromo francés	<i>Acacia dealbata</i>
Cotoneaster	<i>Cotoneaster franchetii</i> <i>Cotoneaster glaucophyllus</i> <i>Cotoneaster horizontalis</i>
Crataegus	<i>Pyracantha angustifolia</i> <i>Pyracantha coccinea</i>
Eucalipto común	<i>Eucalyptus camaldulensis</i>
Falso caféto	<i>Manihot grahamii</i>
Guarán	<i>Tecoma stans</i>
Jacarandá	<i>Jacaranda mimosifolia</i>
Lambertiana	<i>Cupressus macrocarpa</i>
Ligustrina	<i>Ligustrum sinense</i>
Mora	<i>Morus alba</i>
Mora de papel	<i>Broussonetia papyrifera</i>
Naranja de Luisiana	<i>Maclura pomifera</i>
Olmo común	<i>Ulmus sp.</i>
Paraíso	<i>Melia azederach</i>
Pezuña de vaca	<i>Bahuinia forficata</i>
Pino	<i>Pinus elliotii</i> <i>Pinus halepensis</i>
Retama	<i>Spartium junceum</i>
Sauce mimbre	<i>Salix viminalis</i>
Siempreverde, Ligustro	<i>Ligustrum lucidum</i>
Tamarisco	<i>Tamarix ramosissima</i> <i>Tamarix gallica</i>

**Tabla N° 4.** Especies arbóreas no nativas invasoras prohibidas para el Arbolado Urbano (Fuente: elaboración s/Informe Artículo 2.3.7. *Del arbolado de calles de la Ordenanza 4021*, CPUA, Villa Carlos Paz).