



ESTUDIO
ESTRATEGIAS

INFORME:

MODELO DESEADO Y CARTERA DE PROYECTOS PARA UN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CÓDIGO URBANÍSTICO PARA VILLA DE MERLO, SAN LUIS - 2050 Agosto 2024



MUNICIPALIDAD DE LA
Villa de Merlo



Villa de Merlo 2050
Plan de Ordenamiento Territorial



EQUIPO ASESOR - ESTUDIO ESTRATEGIAS

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

POR EL EQUIPO MUNICIPAL DE VILLA DE MERLO

Arq. Gabriela González Rodio

ÍNDICE

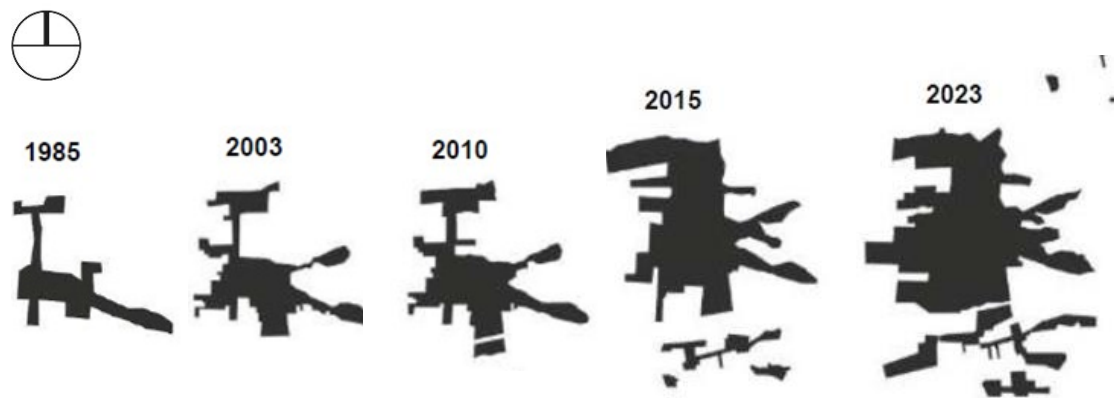
1. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE VILLA DE MERLO	p. 04
2. MODELO ACTUAL Y TENDENCIAL DE LA LOCALIDAD	p. 19
3. PRINCIPALES OPORTUNIDADES. LINEAMIENTOS-OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	p. 22
4. SÍNTESIS DEL MODELO DESEADO DE DESARROLLO TERRITORIAL 2050	p. 29
5. SÍNTESIS DE REUNIONES CON ACTORES LOCALES	p. 33
6. CARTERA DE PROYECTOS	p. 42
7. PROPUESTA PRELIMINAR DE ZONIFICACIÓN	p. 46
ANEXO. Proyecto de Ordenanza del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental	p. 49



1. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE VILLA DE MERLO



1.1 Crecimiento y población

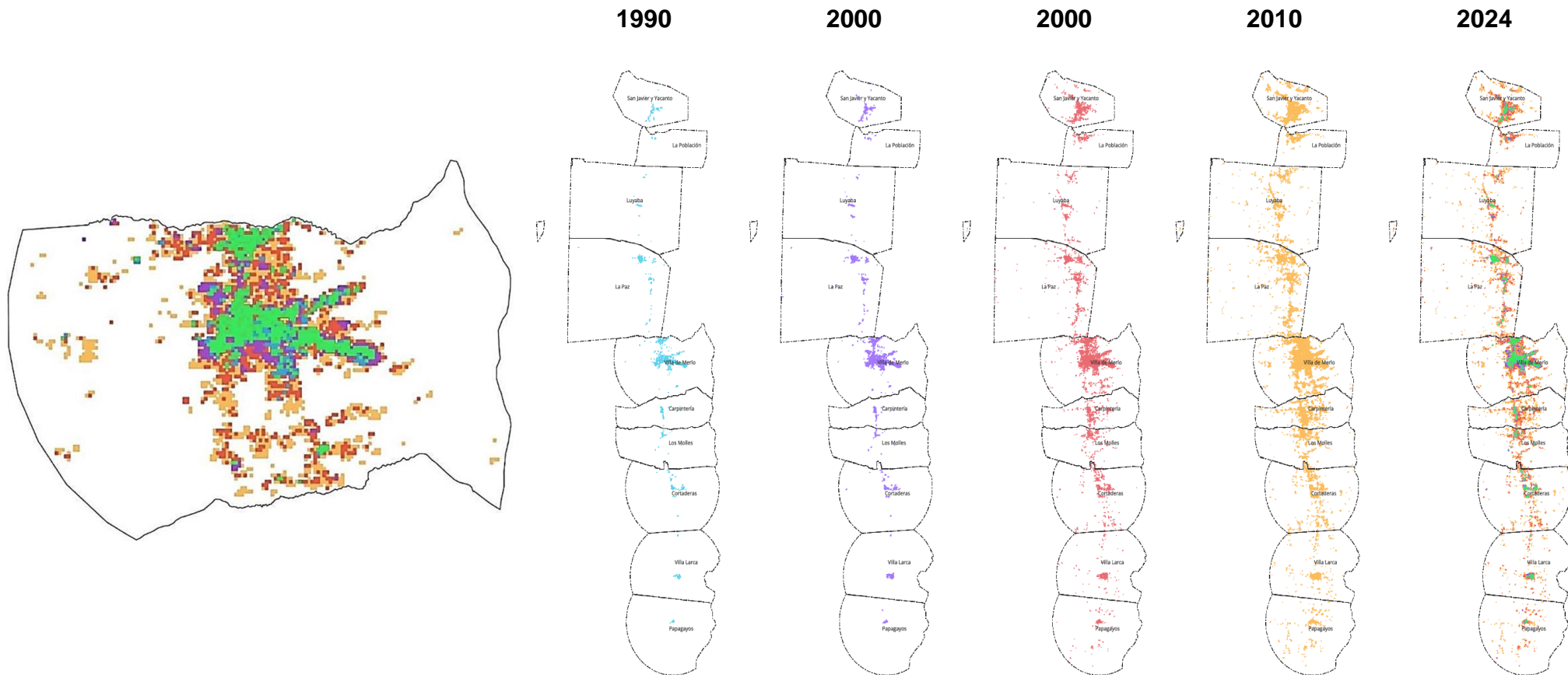


	Total Ha	% crecimiento	Representa del radio Municipal	suma ha	Habitantes	%crecimien to	fuelle	Hab/Ha
1980	562		4%		2580		Censo	4,6
1991	686	22%	5%	124	6079	136%	Censo	8,9
2001	928	35%	7%	242	11159	84%	Censo	12,0
2010	1614	74%	12%	686	17084	53%	Censo	10,6
2022	1942	20%	15%	328	23813	39%	Estimado	12,3

* Estimación en relación al total departamental (Censo 2022)

1.2 Dinámica de crecimiento.

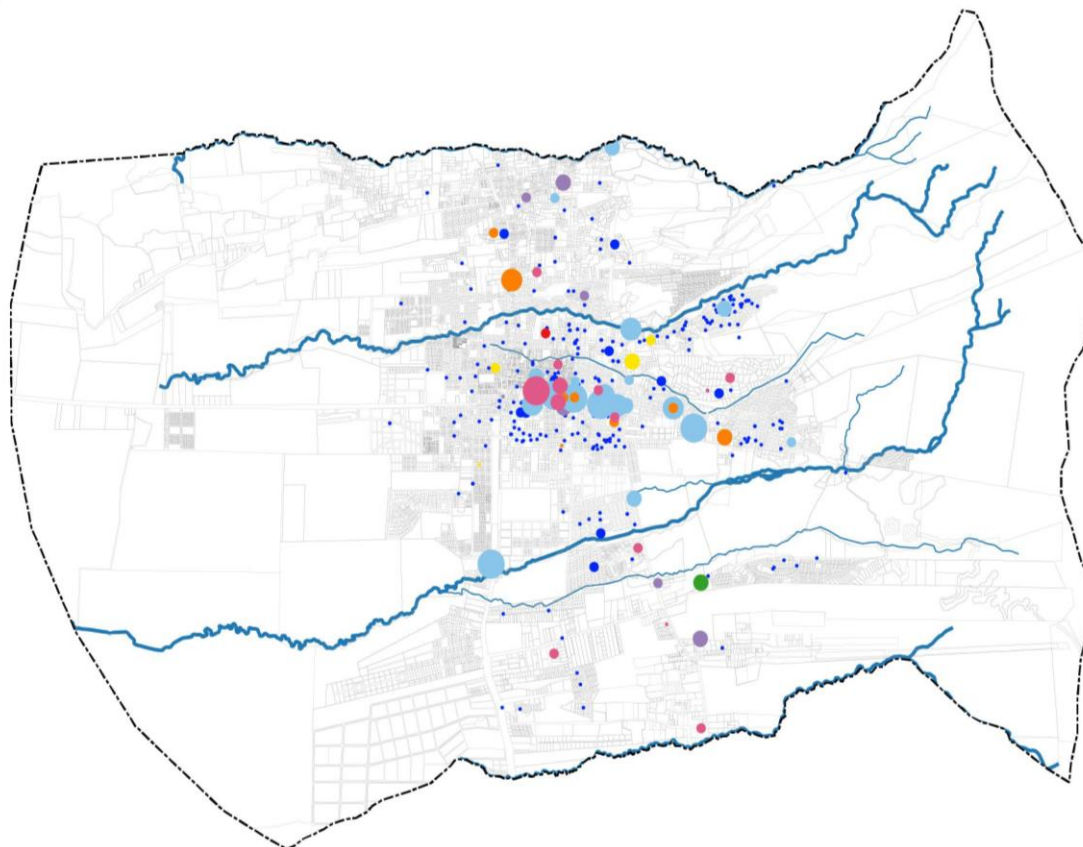
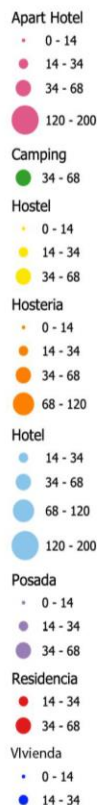
Tendencia a un crecimiento por expansión a baja densidad y fragmentado



Dinámica de crecimiento de Villa de Merlo emergente del proceso de urbanización.

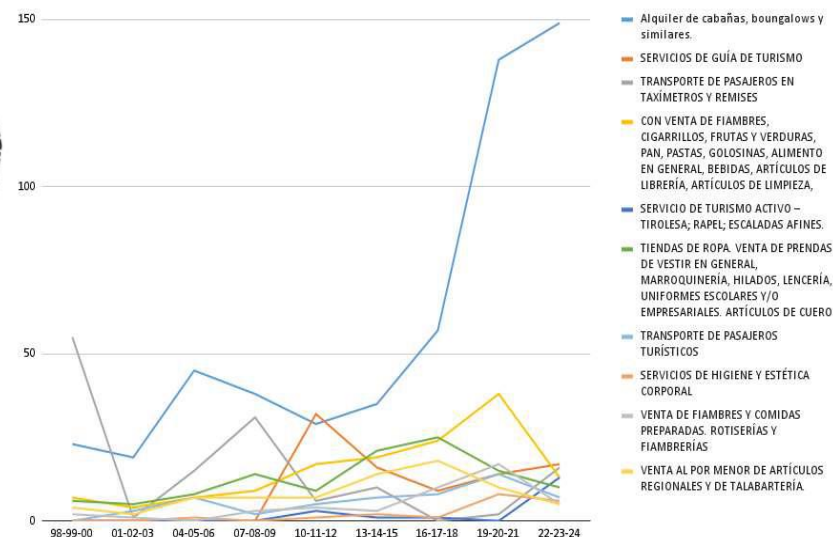
1.3.1 Actividades económicas de Villa de Merlo

HOSPEDAJES



Preponderancia de la actividad turística como base económica del municipio

- El alquiler de cabañas y bungalow concentra la mayor parte de las habilitaciones municipales.
- Participación de otros rubros como servicios de guía de turismo y de turismo activo, transporte de pasajeros, artículos regionales, etc.
- Gran variedad de opciones de hospedaje (desde camping a hoteles de diversas categorías).
- Amplia distribución en el territorio, con énfasis en zona central y entorno de Av. del Sol.



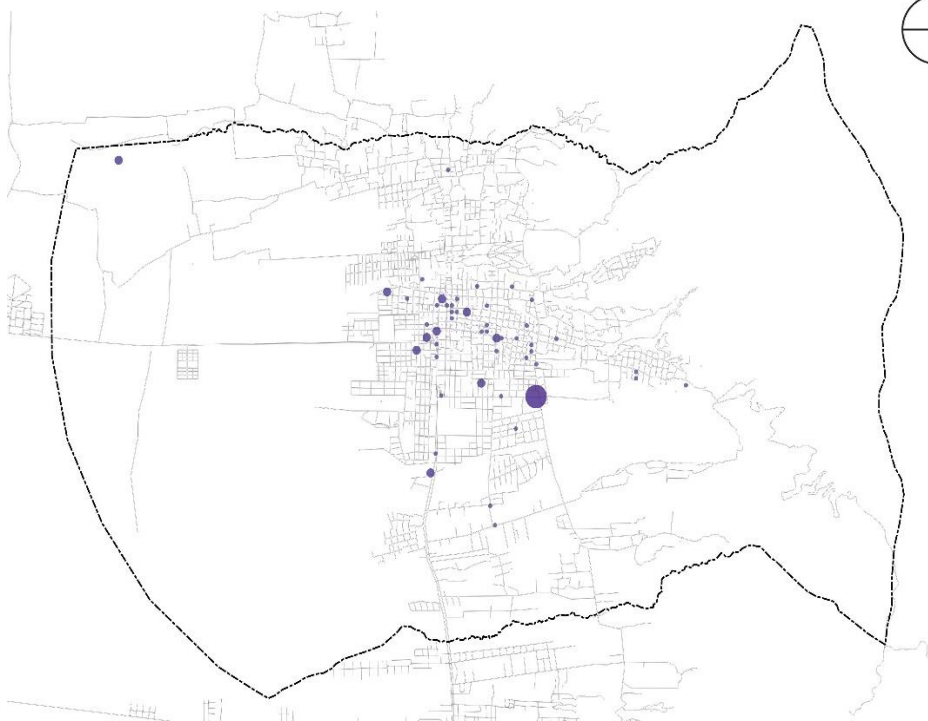
1.3.2 Actividades económicas de Villa de Merlo

Presencia de establecimientos productivos

(s/ Centro de Estudios para la Producción de Nación)

Departamento Junín. Total: 459 registrados

- 38% comercios mayoristas o minoristas
- 23% servicios de alojamiento y/o gastronomía.
- 7,5% industrias manufactureras:
 - Sonne SRL (225 empleados)
 - 88% de establecimientos emplea entre 1 y 9 personas



Industria de la construcción

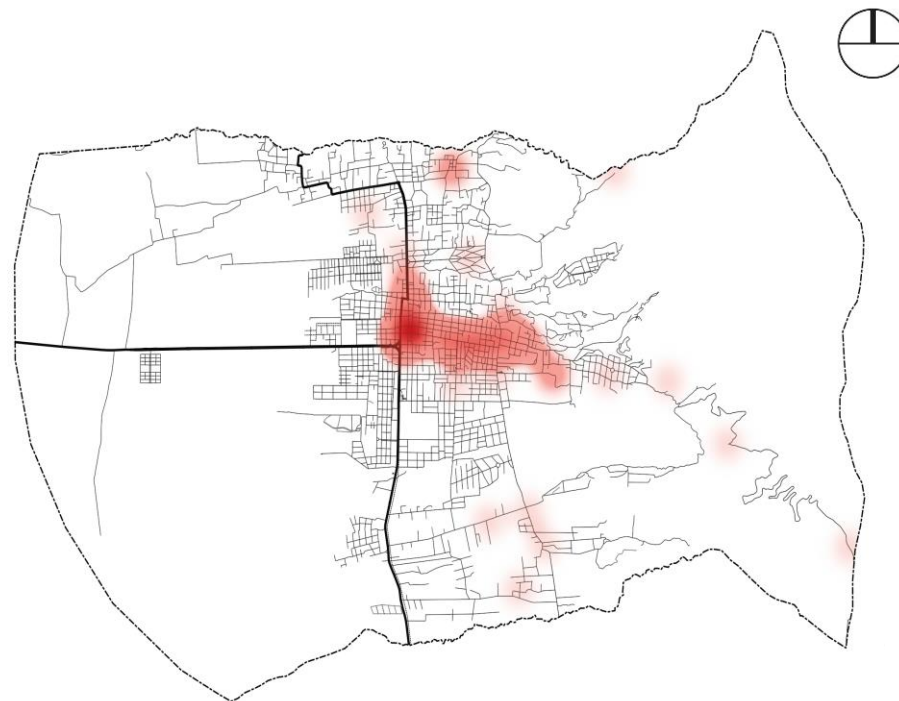
- Importante presencia del rubro / crecimiento relativo

Producción agrícola-ganadera

- Significado regional

Comercios

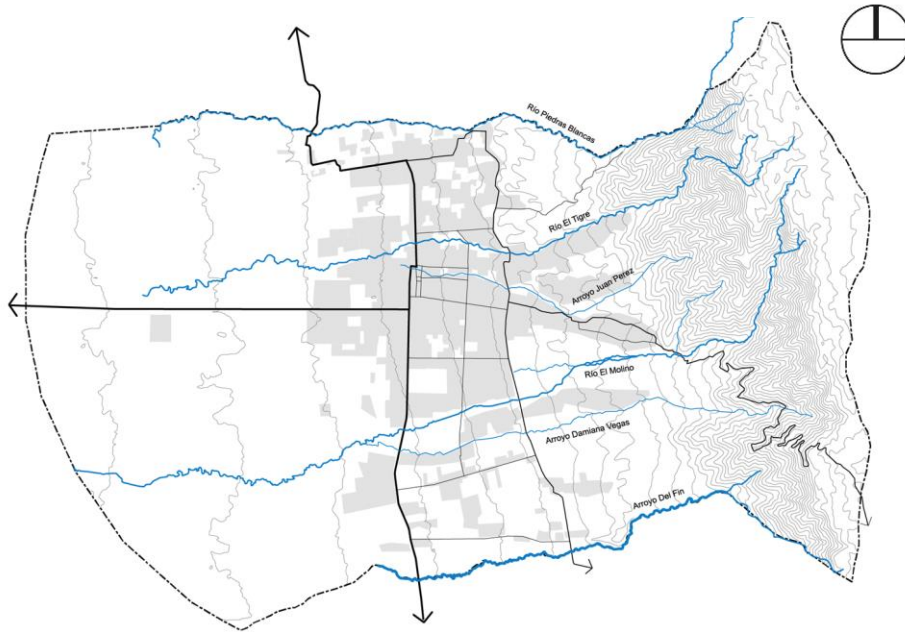
- Impulsado por el resto de las actividades



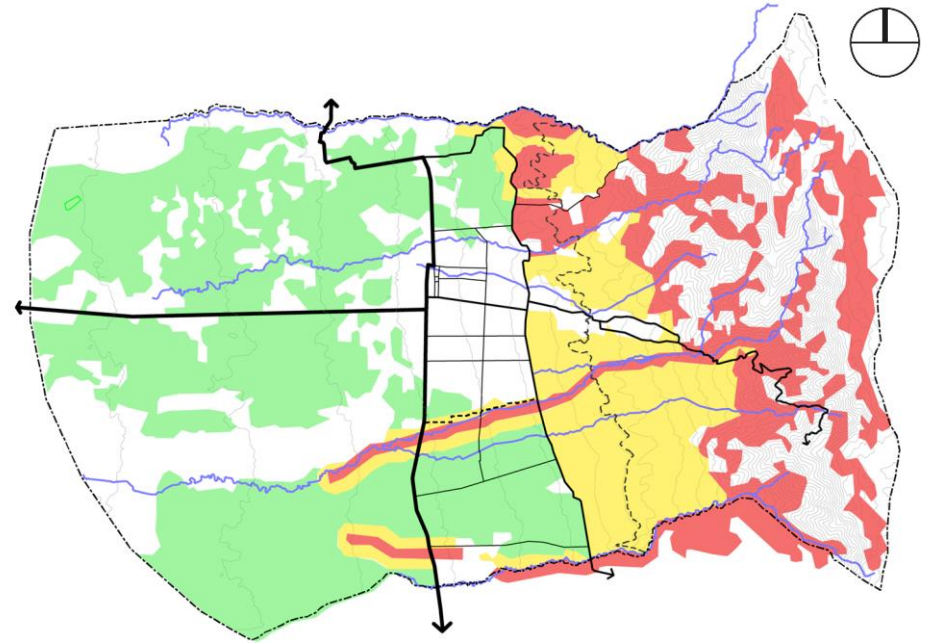
1.4 Presión de la urbanización sobre soportes naturales y territorios rurales productivos



1.5 Amenazas ambientales, urbanización sobre las cuencas hídricas y deforestación



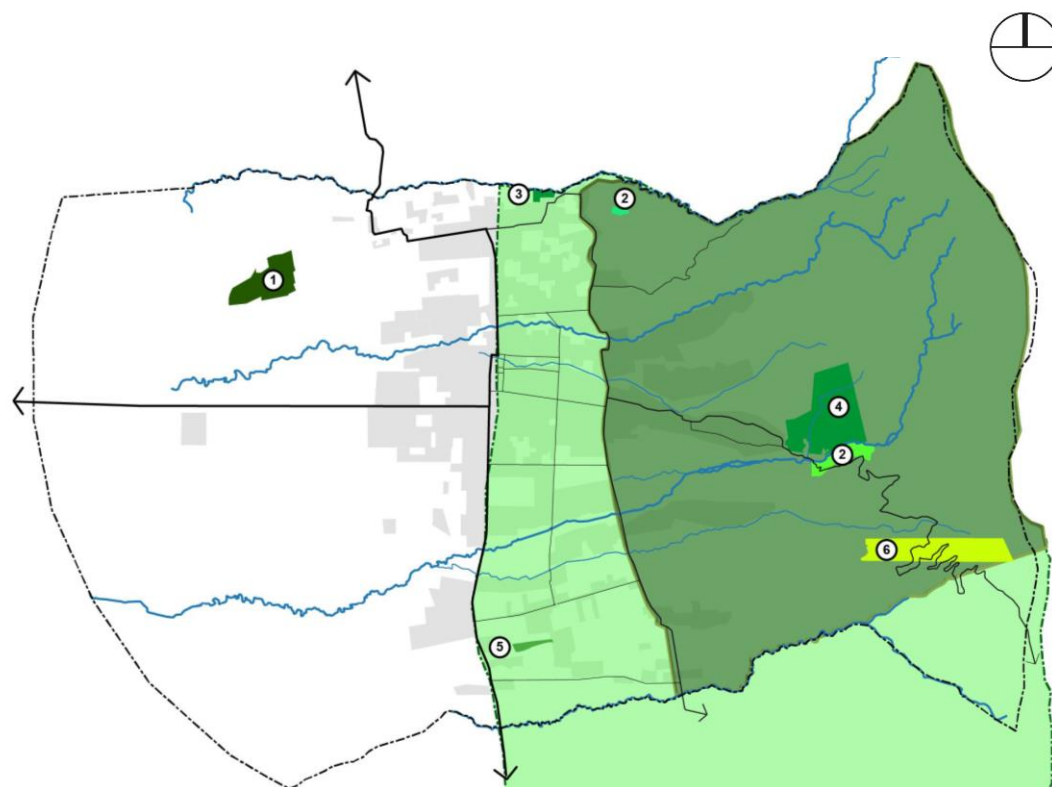
Fuente. Elaboración propia, principales ríos ya arroyos



Fuente. Elaboración propia, Ley de Bosques sobre radio municipal



1.5.1 Desafíos ambientales



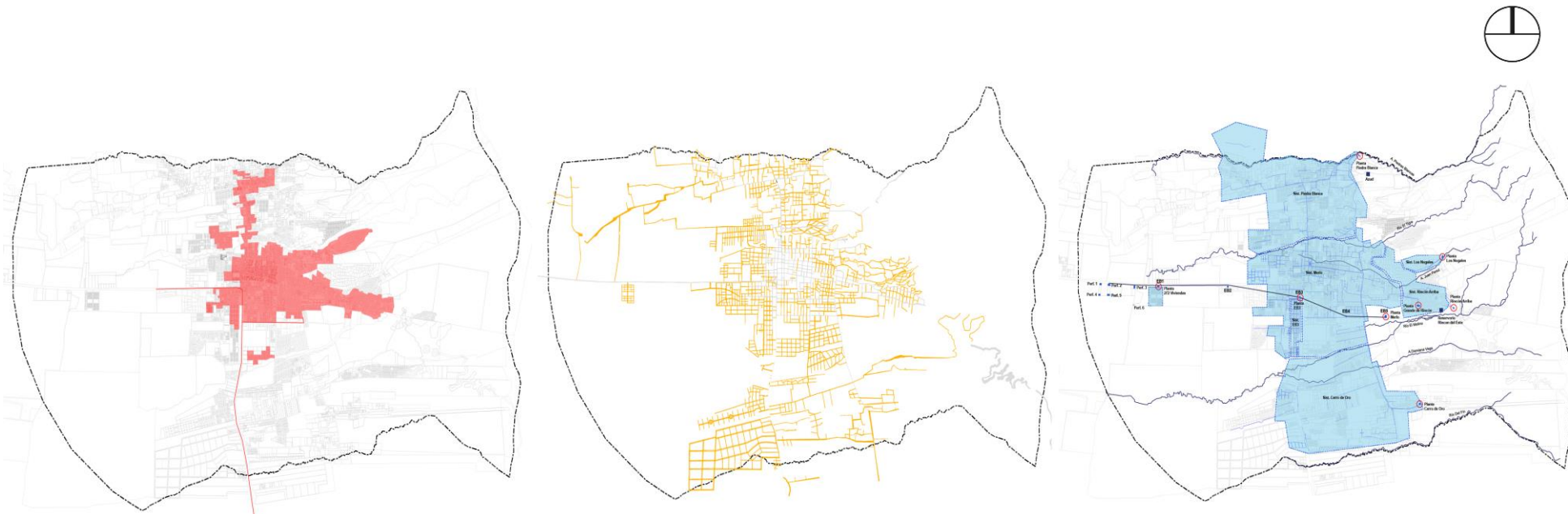
Referencias

- : □ Radio municipal
- Área construida
- Límites DFySJ 2023
- 1. R.Natural Municipal Azud Piedra Blanca
- 2. R.Natural Municipal Florofaunística Rincón
- 3. R.Natural Municipal Viejo Molino
- 4. R.Natural Privada "Tierra de Oro"
- 5. R.Natural Privada Calaguala
- Parque Provincial Perón
- Reserva Natural Sierras de Comechingones
- Río y arroyos

- **Determinación de la capacidad de carga del territorio**, en lo relativo a su población permanente y temporaria y los distintos usos del suelo (disponibilidad y calidad del recurso agua para consumo humano; estudios relativos a la capacidad de captación, tratamiento y distribución)
- **Plan de infraestructura de desagües cloacales** (red domiciliaria y tratamiento efluentes)
- **Drástica contención de la dispersión y del crecimiento de la mancha urbana** (el crecimiento poblacional debe contenerse en las áreas ya consolidadas)
- Resulta importante mantener el criterio de **articular políticas ambientales y productivas** (actividad rural intensiva; el paisaje como recurso a proteger; promoción de sistemas y tecnologías constructivas sustentables). Derivado en **"empleos verdes"**.
- Políticas efectivas de **protección, ampliación y regeneración del arbolado urbano**, tanto público como privado.
- Encauzado de arroyos y liberación de sus cuencas, **integrando los arroyos como corredores verdes protegidos** en la trama urbana.
- **Programas efectivos de protección de riesgos**, disminución de vulnerabilidades y resolución de contingencias.
- **Articulación regional y microrregional** con municipios vecinos de las políticas ambientales.

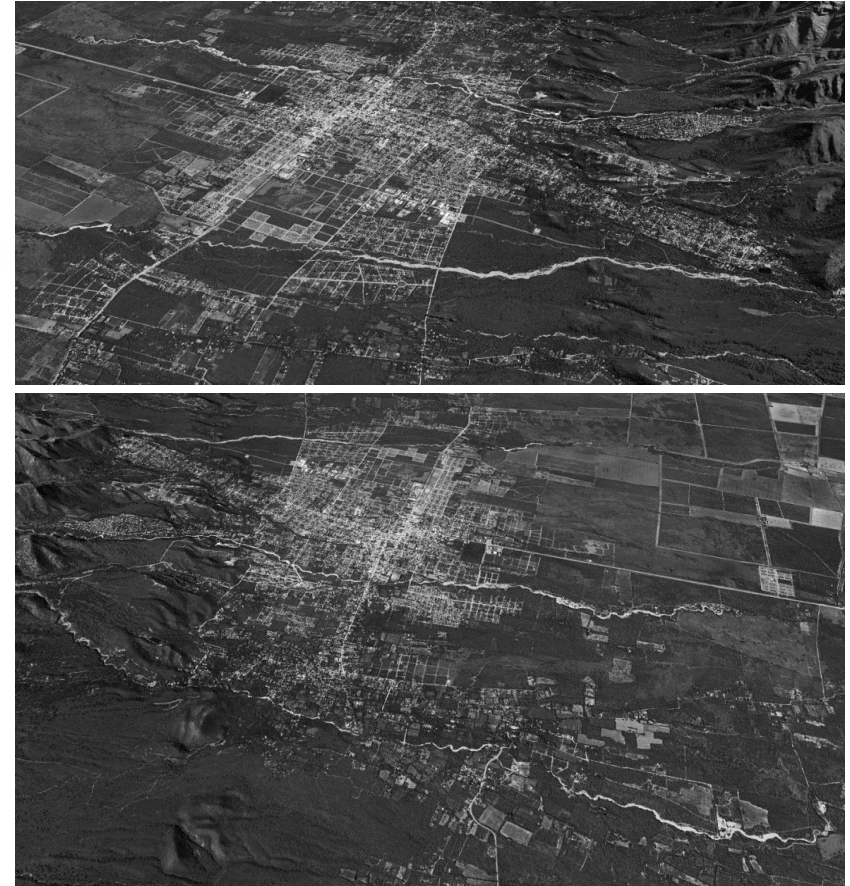
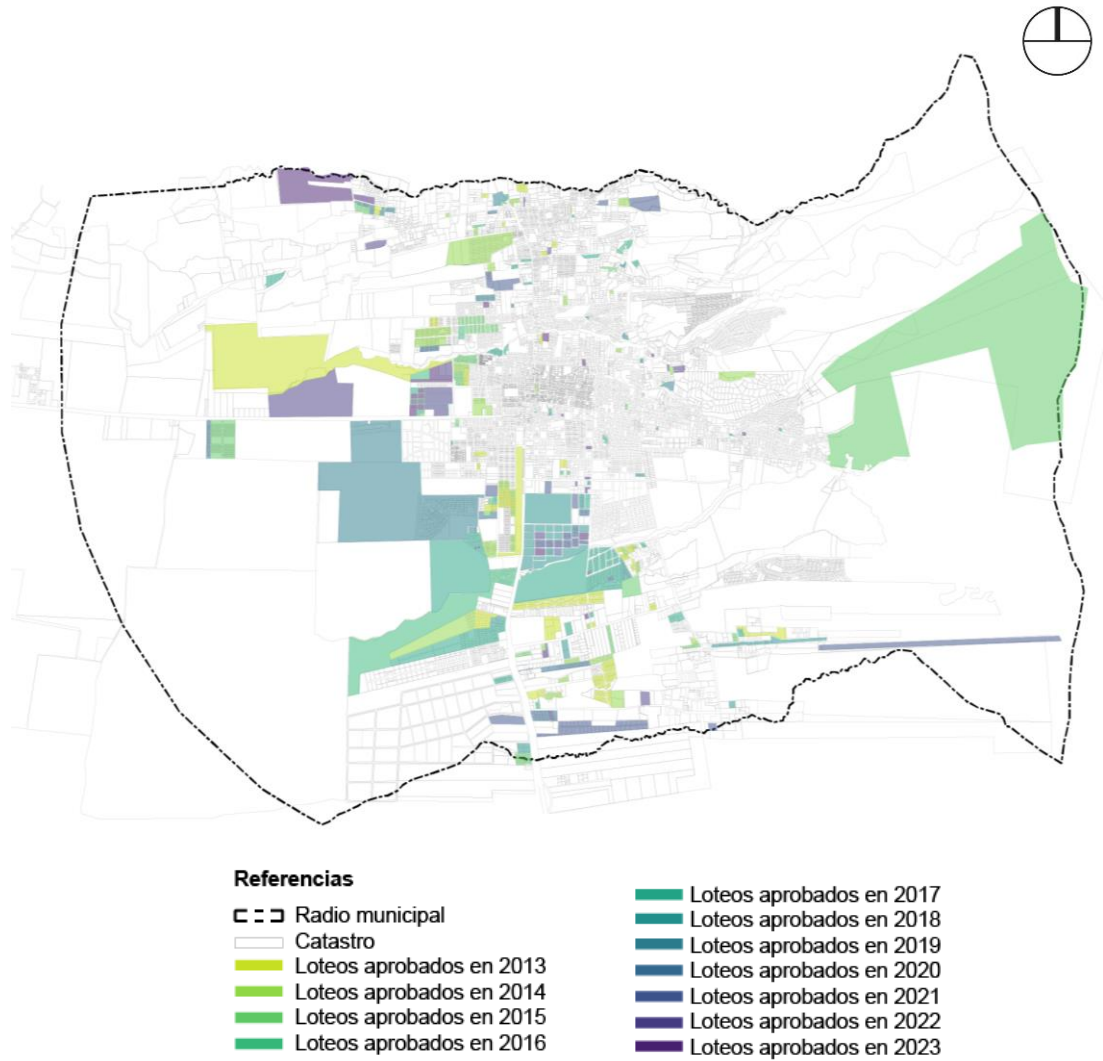
12

1.7 Altos costos infraestructurales y alto déficit del sistema cloacal



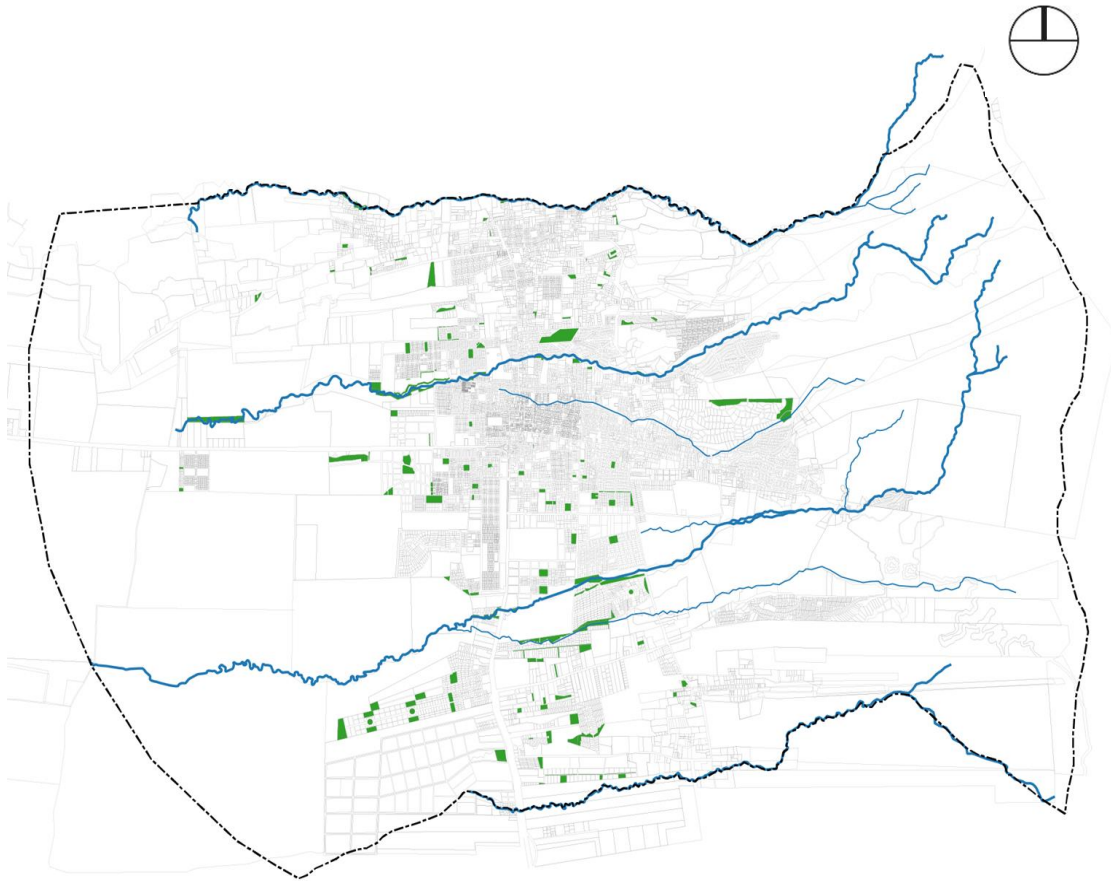
Fuente. Planos de acceso a servicios: gas, pavimento y agua potable

1.8 Loteos aprobados, periodo 2013-2023



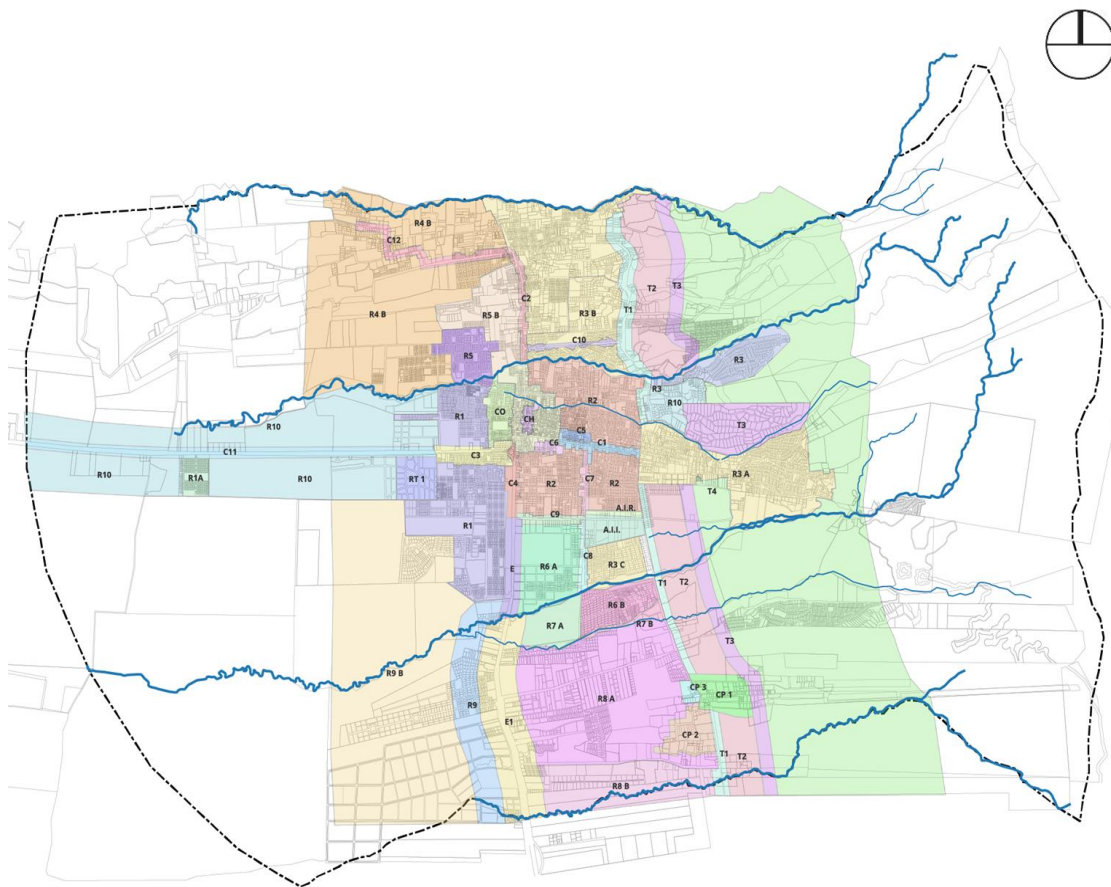
Fuente. Planos de elaboración propia.
Loteo aprobados en el periodo 2013-2023

1.9 Escasa estructuración y legibilidad del sistema de espacios verdes públicos urbanos



1.10.1 Normativa vigente / Ordenanza N° 744/2000

Normas básicas del Ordenamiento Territorial para la Villa de Merlo

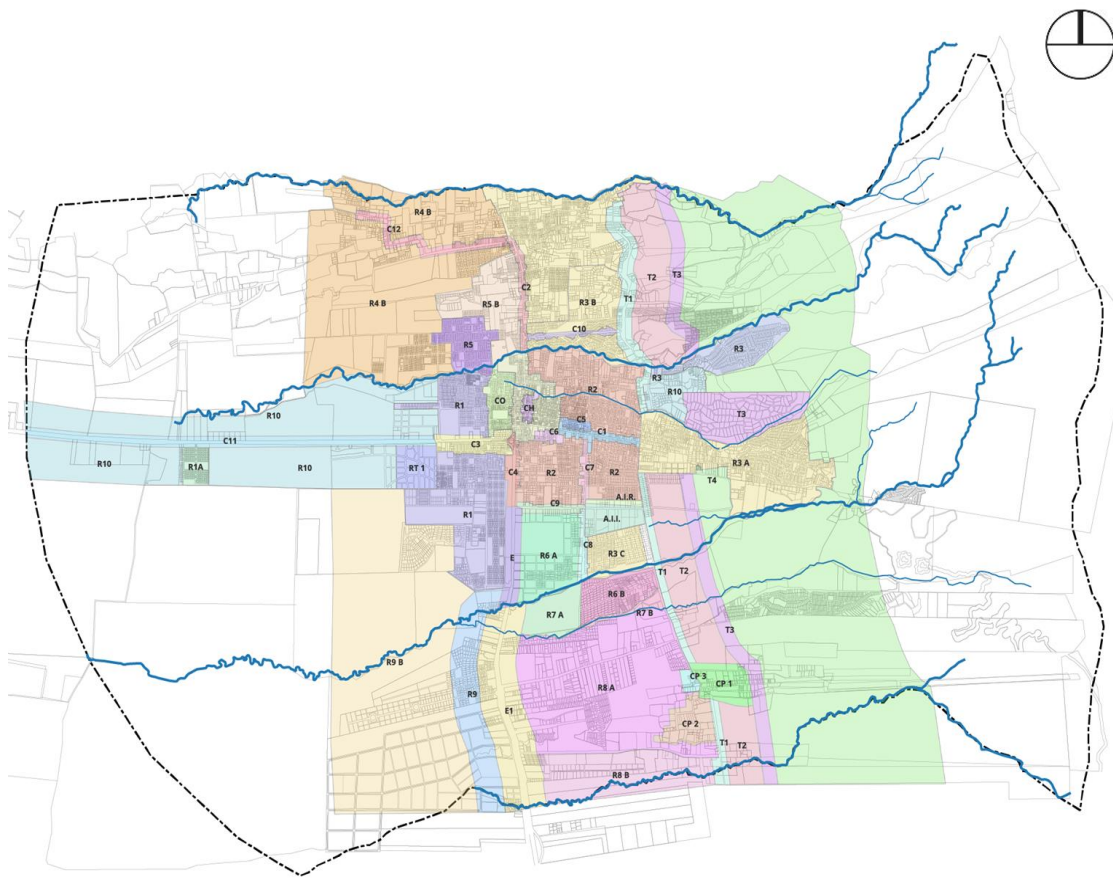


Conclusiones y recomendaciones

- La Ordenanza N° 744/2000 adolece de inconsistencias e indefiniciones, agravadas por la sucesión de modificaciones.
- La zonificación actual resulta complicada en su formulación.
- Ni en la fundamentación ni en el texto normativo se determina una población objetivo o límite demográfico de ocupación, ni se considera la capacidad de carga del territorio.
- No hay requerimientos de realización de desagües cloacales para las distintas instancias de desarrollo urbano consideradas.
- No hay compensación prevista para el Municipio ni en general para el sector público por el mayor valor inmobiliario generado por la acción del Municipio a través de la obra pública, la provisión de infraestructuras, las modificaciones normativas, etc.
- Redacción y formato inadecuados.

1.10.2 Normativa vigente / Ordenanza N° 744/2000

Normas básicas del Ordenamiento Territorial para la Villa de Merlo



Para la resolución de estos problemas se reconocen dos posibilidades alternativas:

- 1) Un ordenamiento integral y correctivo del texto actual de las Normas Básicas del Ordenamiento Territorial para la Villa de Merlo.
- 2) El estudio y confección de un nuevo Código Urbanístico, con una zonificación adecuada a la base ambiental y paisajística del municipio y a la realidad de su actual desarrollo.

Esta nueva normativa debería considerar estudios ambientales que determinen la **capacidad de carga poblacional del municipio** (provisión de agua potable; eliminación de residuos cloacales y la vulnerabilidad y riesgo respecto a fenómenos naturales, cambio climático, etc.).

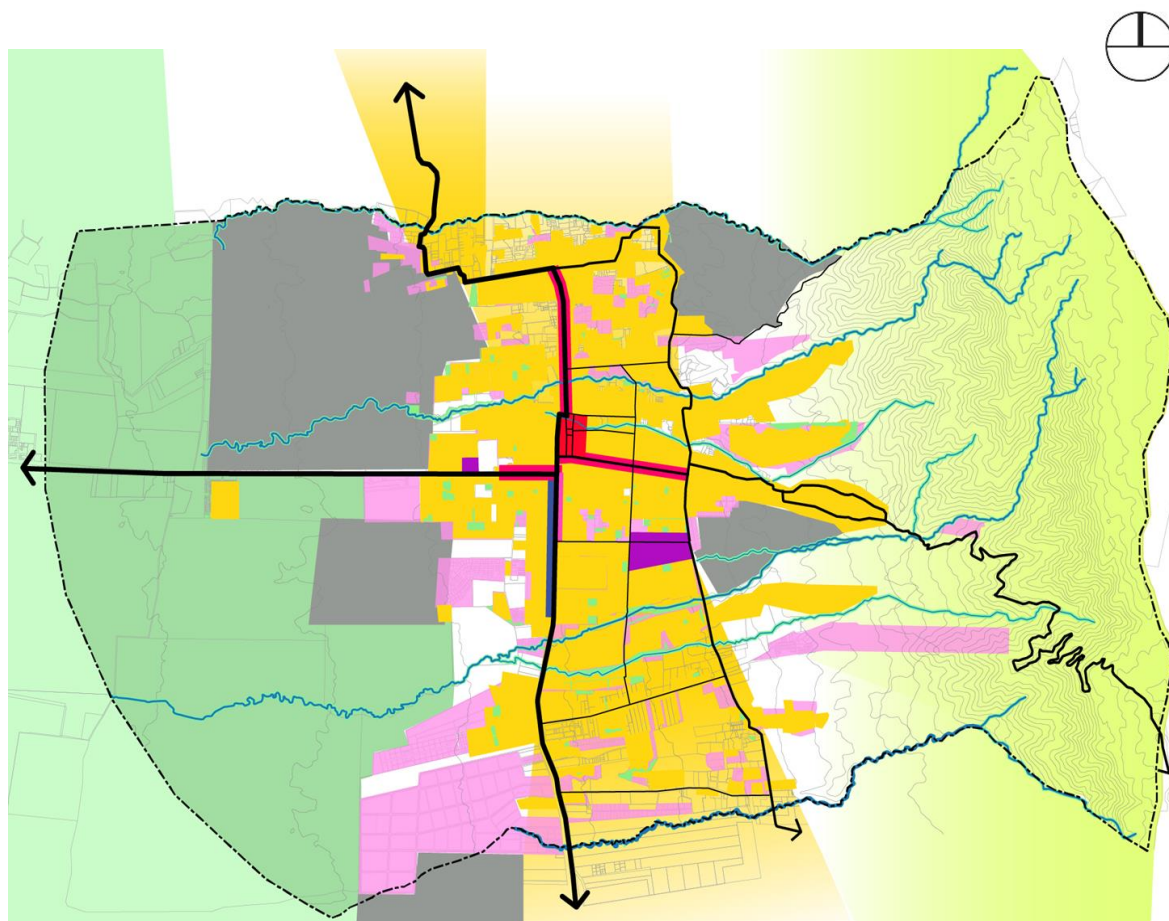
Map of the study area in the north of Mexico. The map shows the states of Salinas y Yucatán, La Población, Linares, San Luis Potosí, Querétaro, Guanajuato, and San Miguel de Allende. A red circle highlights the area around San Miguel de Allende.



2. MODELO ACTUAL Y TENDENCIAL



2.1 Síntesis de problemáticas – Modelo actual



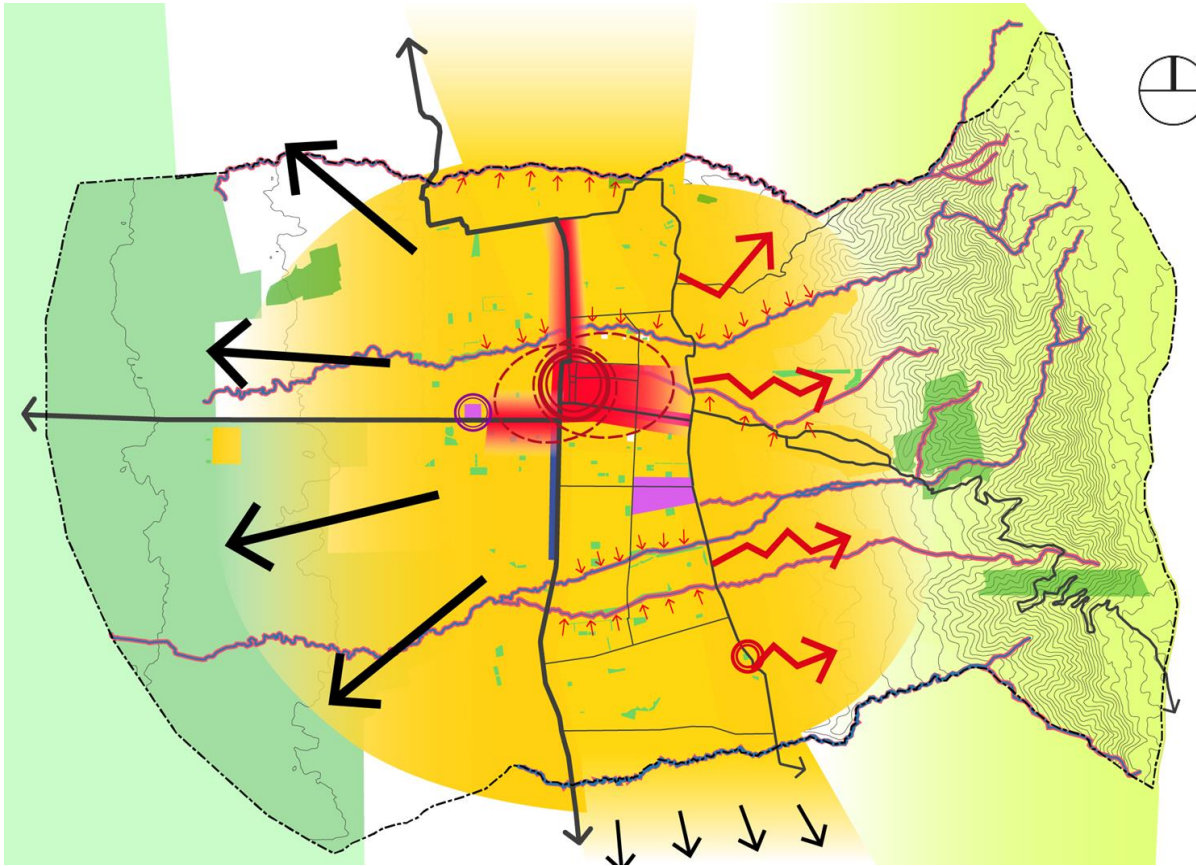
Principales problemáticas y desafíos actuales:

1. Crecimiento y población.
2. Dinámica de crecimiento.
3. Actividades económicas de Villa de Merlo.
4. Presión de urbanización sobre soportes naturales y territorio rural.
5. Amenazas ambientales, urbanización sobre cuencas hídricas y deforestación / Desafíos ambientales.
6. Estructura vial y su problemáticas.
7. Altos costos infraestructurales y alto déficit del sistema cloacal.
8. Loteos aprobados, periodo 2013-2023.
9. Escasa estructuración y legibilidad del sistema de espacios verdes públicos urbanos.
10. Normativa vigente / Ordenanza N° 744/2000
11. Gobernanza regional.

Referencias

Radio municipal	Áreas expectantes
Cotas de nivel	Espacio verdes
Área urbanizada	Área de reserva
Loteos recientes	Área rural
Industria	Movilidad
Centralidad	Ríos y arroyos

2.2 Síntesis de problemáticas – Modelo tendencial



Hipótesis de desarrollo futuro de la localidad:

- Con escasa o nula intervención municipal;
- Sin realización de obras públicas;
- Sin actualización y optimización del planeamiento y la normativa.

3.
PRINCIPALES OPORTUNIDADES
LINEAMIENTOS-OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



3.1 PRINCIPALES OPORTUNIDADES

3.1.1 Óptima inserción microrregional / Diversidad productiva / Turismo y atracción residencial



3.1.2 Patrimonio paisajístico-ambiental como oportunidad



3.1.3 Patrimonio urbano-arquitectónico como oportunidad



3.1.4 Importante entramado sociocultural en el conjunto de la ciudad

- Diversidad de instituciones educativas, sociales y deportivas
- Presencia de vida universitaria
- Tejidos asociativos de organizaciones sociales
- Participación ciudadana
- Sentido de pertenencia / Identidad



3.2 LINEAMIENTOS-OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

1. VILLA DE MERLO. CIUDAD TURISTICA

Modelo de turismo serrano

Conservar el rol histórico turístico del centro urbano, cualificar la oferta de servicios existentes y potenciar el desarrollo de perfiles turísticos diversificados (cultura, gastronomía, deporte, recreación, aventura, entre otros).

2. VILLA DE MERLO. CIUDAD DIVERSIFICADA

Referente en la microregión

Aprovechar las oportunidades derivadas de su ubicación, consolidar o regenerar (según el caso) su producción rural y fortalecer su rol de polo de servicios (logísticos e industriales) de la microrregión, de manera compatible con el perfil de villa turística serrana.

3. VILLA DE MERLO. CIUDAD SOSTENIBLE

Respetuosa de su paisaje natural

Promover un desarrollo urbano en armonía con su base geográfica natural, regulando la expansión de la urbanización, potenciando el manejo hídrico y promoviendo políticas activas de responsabilidad en la gestión energética y de recursos.

4. VILLA DE MERLO. CIUDAD REGENERATIVA

Promotora de un entorno urbano habitable y de calidad

Promover el funcionamiento armónico de la ciudad, así como acciones que cualifiquen la imagen urbana y las condiciones de habitabilidad (vivienda, espacio público, equipamientos), aprovechando la capacidad históricamente instalada.

5. VILLA DE MERLO. CIUDAD EQUITATIVA

Formadora de ciudadanía

Fomentar el desarrollo de una ciudad abierta a la totalidad de sus habitantes en el disfrute de la vida urbana, con criterios de cuidado e inclusión, espacios públicos sin restricciones y pautas de convivencia que consoliden las condiciones de ciudadanía.



4.
**SÍNTESIS DEL MODELO DESEADO DE DESARROLLO
TERRITORIAL DE VILLA DE MERLO 2050**



El **Modelo Deseado** 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. Una vez validado con el equipo municipal, será 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:

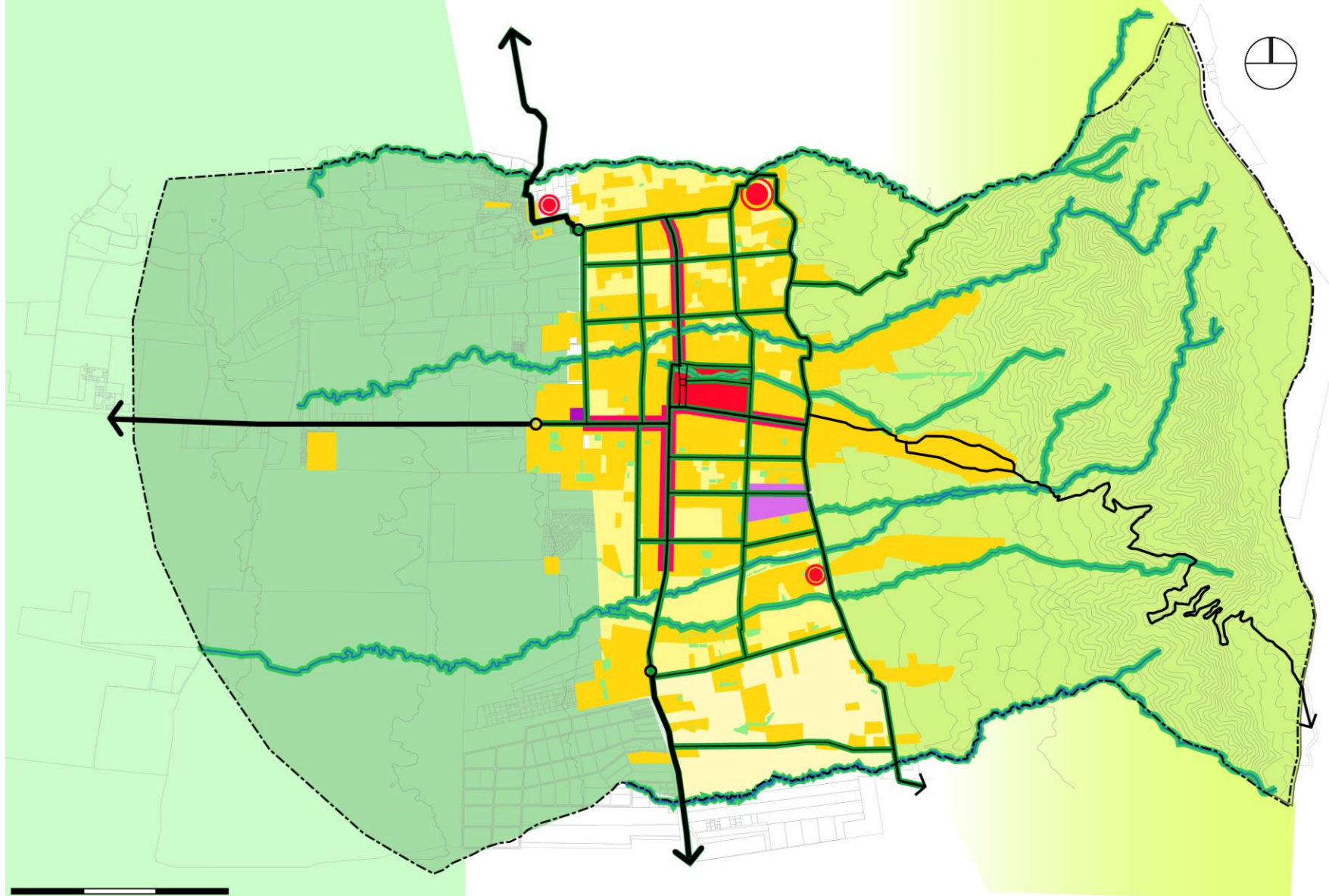
a) Estricta contención del crecimiento de la mancha urbana, actualmente desordenado y disperso. Esto implica la prohibición de urbanizar las zonas rurales de la planicie y las áreas ambientales de la sierra.

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 Traslasierra (Córdoba).



--- Radio municipal
 --- Cotas de nivel
 --- Área urbanizada
 --- Centralidades corredores
 --- Industria
 --- Centralidades históricas

--- Áreas a consolidar
 --- Espacio verdes urbanos
 --- Área de reserva
 --- Área rural
 --- Movilidad
 --- Ríos y arroyos

--- Corredores verdes
 --- Corredores ríos y arroyos
 --- Movilidad propuesta

5. SÍNTESIS DE REUNIONES CON ACTORES LOCALES



5.1 REUNIÓN DE MERLO CON COLEGIOS PROFESIONALES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

Colegio de Arquitectos; Colegio de Agrimensores; y Colegio de Ingenieros

1 de julio de 2024

Mariano Báez (Colegio de Agrimensores):

- Plantea una falta de presión en la nomenclatura de la normativa actual. Todas las palabras referidas a subdivisión, loteo, etc., no están caracterizadas. Hay un problema de nomenclatura. En la normativa hay diferencias entre divisiones y subdivisiones.
- Desde el 2015, con el nuevo Código Civil y Comercial, hay nuevos derechos que no están incluido en la normativa actual. Por ejemplo: derecho real de superficie, propiedad horizontal industrial. Reclama especialmente lo de estas nuevas actualizaciones porque una de los grandes motores económicos de Merlo es la construcción.
- También nombra que la normativa actual no está actualizada en relación a las leyes provinciales y nacionales, especialmente las leyes de ambiente; qué se pide y cuándo se pide a la hora de hacer un trámite de subdivisión.
- Una queja muy puntual con la normativa a nivel nacional (Ley de Bosque), que tiene que pasar por provincia y la ciudad debe hacer ajuste. Sobre este tema, Gabriela Rodio aclara que el tema de la Ley de Bosque, debe ser llevado adelante por la Provincia de San Luis. Petrelli aclara: que la norma no es ordenada y esto no facilita. Pero también suma que hay que trabajarlo con provincia, y nombra la doctrina del “escándalo”, que significa que hay que trabajar la norma para que no contradiga las leyes provinciales.
- También reclama un plano planimétrico y altimétrico de toda la localidad.

Daniel Fassi (Colegio de Arquitectos):

- Comenta que la Ordenanza N° 744 es incorregible. Aclara que lo que comenta es a título personal y que la discusión está llevándose a cabo al interior de la matrícula en el Colegio de Arquitectos.
- Reclama fuertemente una idea de ciudad. Dice que la normativa no refleja ninguna idea de ciudad. Que es algo de debería tener este nuevo Plan y Código. Una de las cosas que reclama son los límites de la urbanización, falta de estructura e infraestructura.
- También habla de los ingresos a la ciudad que no están definidos y del barrio que está aislado sobre la ruta.
- Están en coincidencia los diagnósticos
- Menciona a las escorrentías como un problema
- De tomar un eje de crecimiento debería ser Norte Sur.
- Hay tipologías casi prohibidas como las viviendas agrupadas, y como productos dan una muy mala calidad de ciudad.
- Comenta que la cota de los 1000 msnm, si bien no tiene un estudio previo, funciona como un límite real. Comenta que en el imaginario de la gente tiene que crecer en sentido contrario a las sierras.
- También comenta la dispersión de la ciudad y la necesidad de compactar. Propone la idea de una ciudad más lineal, que no supere las 20 cuadras. Critica fuertemente el modelo de vivienda individual, el mantenimiento y habla de los conjuntos de vivienda como una posibilidad.
- No hay que cerrar nuevos frentes de crecimiento, especialmente al oeste.
- Comenta la necesidad de tener una carpeta de proyectos porque cuando llegan las inversiones llegan sin planificación y se localizan en cualquier lado. Da el ejemplo del barrio 147 Viviendas.
- IDEAS FUERZA: Compactar; ciudad lineal en sentido Norte y Sur; limitar el crecimiento.

Gonzalo Ginestar (Colegio de Ingenieros):

- Hace un pequeño resumen que explica porque no se pudo realizar el último plan (el “Plan de Capandegui” no llego a ordenanza). Argumenta la incapacidad política y los distintos puntos de vistas de los actores involucrados.
- También coinciden con el representante del Colegio de Arquitectos en la necesidad de compactar, pero no está seguro con la idea de incorporar mayor densidad en el centro, porque no hay infraestructura.
- Hay una necesidad de definir una trama vehicular y que tenga mayor capacidad y conjunto con las otras infraestructuras, que lleven las escorrentías de aguas pluviales a los arroyos naturales.
- Propone avenidas que funcionen con una macro trama acompañada con infraestructura y bien pensada con la infraestructura.

Gabriela González Rodio (Municipalidad de Villa de Merlo):

- Plantea el tema de los usos y si hay algunos que están excedidos, especialmente los usos hoteleros.
- Plantea la necesidad que el código incorpore nuevos métodos constructivos, especialmente los alternativos (bioarquitectura) y algunos como el Steel Frame.

Isaura Leiría Leiria Isaura (Directora de Obras Privadas – Municipalidad de V. de Merlo)

- Habla sobre la necesidad de promoción de un catálogo patrimonial completo y sobre los techos verdes.

5.2 REUNIÓN CON PRESTADORES DE SERVICIOS VILLA DE MERLO

15 de Julio

Pablo Turelli. Belén Gurruchaga (Cooperativa de Agua):

- Comentan sobre el reservorio nuevo en Cerro de Oro. Hay pedido urgente para San Luis Agua para que se reactiven las obras en el azud de Piedra Blanca. Hoy se está renegociando la obra del azud. Hoy hay una obra que se está rediseñando y nuevo presupuesto.
- El reservorio es fundamental y debe haber una planta de potabilización, de 28 litros por segundo. La planta actual de Piedra Blanca está sobrepasada, ese es el diagnóstico actual.
- En la zona de Cerro de Oro ha mejorado la provisión de agua, por las últimas obras realizadas.
- Hay un proyecto de reservorios para la región sobre Cortaderas. Recursos hídricos: arroyo Benítez. Es una propuesta que viene del sector técnico desde la Universidad de Los Comechingones.
- Pedir un informe de la zona de perforaciones, que hoy está al 30%. Explorar otras zonas de abastecimiento, a la altura de Piedra Blanca y Cerro de Oro. Se les solicita la documentación de la Cooperativa de Agua que se presentó a la Provincia de San Luis.
- Obra de la Granadilla y Los Nogales, en sectores críticos; hoy es donde se están llevando adelante algunas pequeñas obras para alivianar la situación.
- El tema de las continuidades de las calles es identificado como un problema. En el caso de Cerro de Oro hay calles que son demasiado largas y sin salida con desniveles de 35 metros. Hay falta de continuidad norte-sur.
- ¿Hay capacidad de incorporar más población con las condiciones actuales de provisión de agua? ¿Es más fácil proveer el servicio de agua en un planteo compacto o disperso? ¿Merlo puede crecer?
- *Es necesario un nuevo estudio de agua subterránea porque la provisión superficial (arroyos) está agotada. Las perforaciones serían la solución más rápida. El desafío es encontrar la fuente para poder garantizar la provisión. Con lo que hay hoy no hay horizonte. Es urgente un estudio. Una nueva problemática es el costo operativo de bombeo, que es la energía eléctrica que se necesita para llevar el agua cruda hasta las plantas de potabilización. Hay que densificar antes que extender.*

Matías González y Daiana Herrera (Bomberos):

- Los problemas que nombra en relación de la Villa son:
 - la provisión de agua en caso que haya algún siniestro;
 - la continuidad de la trama este / oeste
- Recomendán que los próximos loteos tengan un estudio especial de impacto ambiental del fuego. Calles perimetrales que ayuden a la protección de las viviendas y nuevos loteos.
- Comentan que hoy no se cumple la normativa de las habilitaciones comerciales y que la mayoría de los hoteles y comercios no tienen esquemas de evacuación. Sería muy importante actualizar las normativas de incendio en obras privadas hoteleras.
- Las escuelas tampoco tienen planes de evacuación, ni capacitación del personal docente.
- Recomienda que las próximas habilitaciones municipales, contemplen:
 - Cargas de fuegos.
 - Planos de evacuación.
 - Cargas a tierras.
 - Que se informe al cuartel de bomberos.

5.3 REUNIÓN CON ENTES TURÍSTICOS

22 de julio de 2024.

Silvina Ripke (Asociación Hotelera Gastronómica):

- Destaca que la línea económica del turismo hoy está en decadencia. Hay una situación compleja por el crecimiento de una oferta desprolija y poco profesional de la oferta turística. Falta de profesionalismo en todas las actividades que componen el turismo y cada vez son más visibles.
- Por otro lado, tuvo un desarrollo muy descontrolado, no todos los establecimientos están adecuados a la norma que ya tiene más de 30 años.
- Hay un reclamo puntual, tanto con relación a infraestructuras como por la preservación de los recursos naturales. Habló puntualmente sobre el caso del pavimento y la preservación del verde.
- También destaca que hay algunos atractivos turístico colapsados, como son el Mirador del Sol y la Reserva Florifaunística.
- También menciona la contaminación visual, especialmente de los cables que perjudican al entorno natural.
- Destaca que desde el 2001 hasta el 2011 la Ordenanza N° 744 funcionaba correctamente. Después de las modificaciones, la imagen de la ciudad cambió rotundamente.
- Hace hincapié en la falta de control del municipio, tanto en la hotelería como en la gastronomía.

Hernan Petrelli (Abogado del equipo Asesor):

- Menciona que el área turística resulta muy confusa. Hay muchas tipologías, pero coinciden con las áreas clásicas del urbanismo y esto genera confusión en relación a los servicios que el municipio debe brindar.

Pablo Sgubini (Organizador, Red Federal de Municipios Turísticos):

- Desarrollaron un código de hospedaje.
- Habla de la presión demográfica flotante. Destaca dos servicios que se necesitan para el desarrollo; cloacas y agua.
- Destaca la importancia de zonificar por factibilidad de servicios y de diversificar la oferta. Mezcla de públicos. Público directo o público por intermediarios. Hay dos tipos de turistas, en general los directos son los que más gastan. La cadena por intermediario en general son modelos económicos bajos y atraen turistas de bajos recursos.

Alejandro Casabianca (Agencia de Desarrollo Merlino):

- Hay una gran producción de alojamiento turístico familiar. Hoy hay una política de regulación y registro. Se concentra en los barrios sociales.
- Se verifica una falta de registro comercial.

5.4 REUNIÓN CON UNIVERSIDADES

29 de julio de 2024

Por la Universidad de San Luis. Facultad de Turismo y Urbanismo: Agustina Generoso; Diego Díaz (Director del departamento de Turismo); Mónica Cresmani (Docente de la Licenciatura en el Desarrollo Urbano y Regional); Érico Hernán Bianchi (Docente de la Licenciatura en el Desarrollo Urbano y Regional); Ana Sofia Resio (Arquitecta y docente LGTU).

Por la Universidad de los Comechingones: Patricia Daniela Perkman

Por Secretario de ambiente del Municipio: Francisco Leiva

Mónica Cresmani:

- Habla sobre la consolidación de los loteos. Hay muchos loteos que no están siendo consolidados y se pregunta por qué. Reconoce que es una pérdida económica para el Estado.
- También destaca las zonas de riesgos como algo fundamental.
- Reconoce que los actores urbanos son esenciales para arribar a un buen código. Especialmente en la puja de intereses que en la villa es muy importante; no especifica cuáles.
- Destaca que uno de los grandes problemas de Merlo es la falta de inspectores (porque hay muy buenas normas, pero muchas no se respetan).
- Menciona como zona de riesgo a la franja media: el arroyo Los Molinos y Damiana Vega. Piedemonte medio.

Érico Hernán Bianchi:

- Sostiene que el estudio sobre la vulnerabilidad del riesgo es confuso. Muchos de los loteos están sobre los cauces fluviales y hace hincapié sobre la recurrencia del año pasado. Que la gran mayoría de la urbanización de Merlo está sobre la ladera de los Comechingones.
- Por otro lado, reclama estudios geotécnicos, porque estamos arriba del sedimento. Hay un trabajo de Costa, por la cercanía de placas tectónicas.

Patricia Daniela Perkman:

- Sostiene que es fundamental el estudio de la cuenca para poder definir cuáles son los territorios a consolidar. Por otro lado, sugiere que los próximos loteos tengan en cuenta la morfología del territorio, revisar otros lotes y morfologías. Habla de la idea de “ciudad serrana”. Incluir el tema de la mitigación ambiental como parte de las condiciones a la hora de lotear.

6. CARTERA DE PROYECTOS



En función de los objetivos y lineamientos derivados del Diagnóstico y el Modelo Deseado, se establecen políticas, programas y proyectos para el desarrollo territorial y ambiental de la Villa de Merlo.

Algunos de estos proyectos tienen carácter de apoyo normativo y estratégico a la gestión municipal:

- a) Código urbanístico (en confección por esta consultoría), sustitutivo a la actual Ordenanza N° 744.
- b) Nuevo código de edificación sustentable, sustitutivo o ampliatorio a la actual Ordenanza N° 757, con el objeto de introducir, precisar u optimizar los criterios de sustentabilidad ambiental en los edificios públicos y privados, impulsando el uso de materiales, sistemas y tecnologías adecuados a la protección y regeneración del paisaje y el ambiente.
- c) Plan microrregional, en concertación con los municipios vecinos de la Costa de Comechingones, valle del Conlara y Traslasierra, de modo de articular los marcos normativos y las acciones de planificación y gestión. Se procura así extender de manera consensuada los criterios de desarrollo territorial sostenible y regenerativo propuestos para Villa de Merlo a su entorno geográfico regional,

El resto de los proyectos enunciados tienen carácter territorial, son proyectos de desarrollo físico del territorio, compatibles y/o necesarios para el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad y regeneración del ambiente y el paisaje merlinos:

- a) Plan de ejecución de desagües cloacales y tratamiento, cuyo déficit constituye una de las más fuertes amenazas que sufre la Villa de Merlo. Se requiere un plan infraestructural y el estudio de fuentes de financiación: contribución por mejoras, aportes financieros y crediticios externos, obras a cargo de desarrolladores privados, etc.
- b) Plan hídrico, de preservación y aprovechamiento razonable del recurso.

- c) Plan forestal, de protección regeneración y ampliación del arbolado urbano (tanto en rutas y corredores como en calles centrales y residenciales y en espacios de dominio privado) y de las áreas rurales y naturales, con especial cuidado prevención y manejo de riesgos de incendio.
- d) Acondicionamiento ambiental preventivo de franjas de crecidas de arroyos, de acuerdo a los criterios de los distintos estudios realizados. Conformación de paseos y parques lineales, tratamiento de predios privados, articulación con tratamiento infraestructural.
- e) Preservación del patrimonio arquitectónico y cultural: conformación del catálogo preventivo, recuperación y puesta en valor de edificios y entornos, estímulos fiscales, etc.
- f) Tratamiento y puesta en valor de miradores existentes, con criterio paisajístico y ambiental. Mejoras en accesibilidad, ordenamiento del espacio público, puestos comerciales y circulaciones, mobiliario urbano, señalética, etc.
- g) Plan integral de movilidad y transporte sostenibles, en articulación con el estudio a cargo de la Fundación Metropolitana. Ordenamiento vial, transporte público, medidas para optimizar la movilidad activa (peatonalidad y bicicleta), estacionamientos, etc.
- h) Continuación y habilitación de la obra del Centro de Convenciones.
- i) Fomento de las buenas prácticas en agricultura intensiva e integración con cadenas de valor (industria, turismo, etc.).

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.

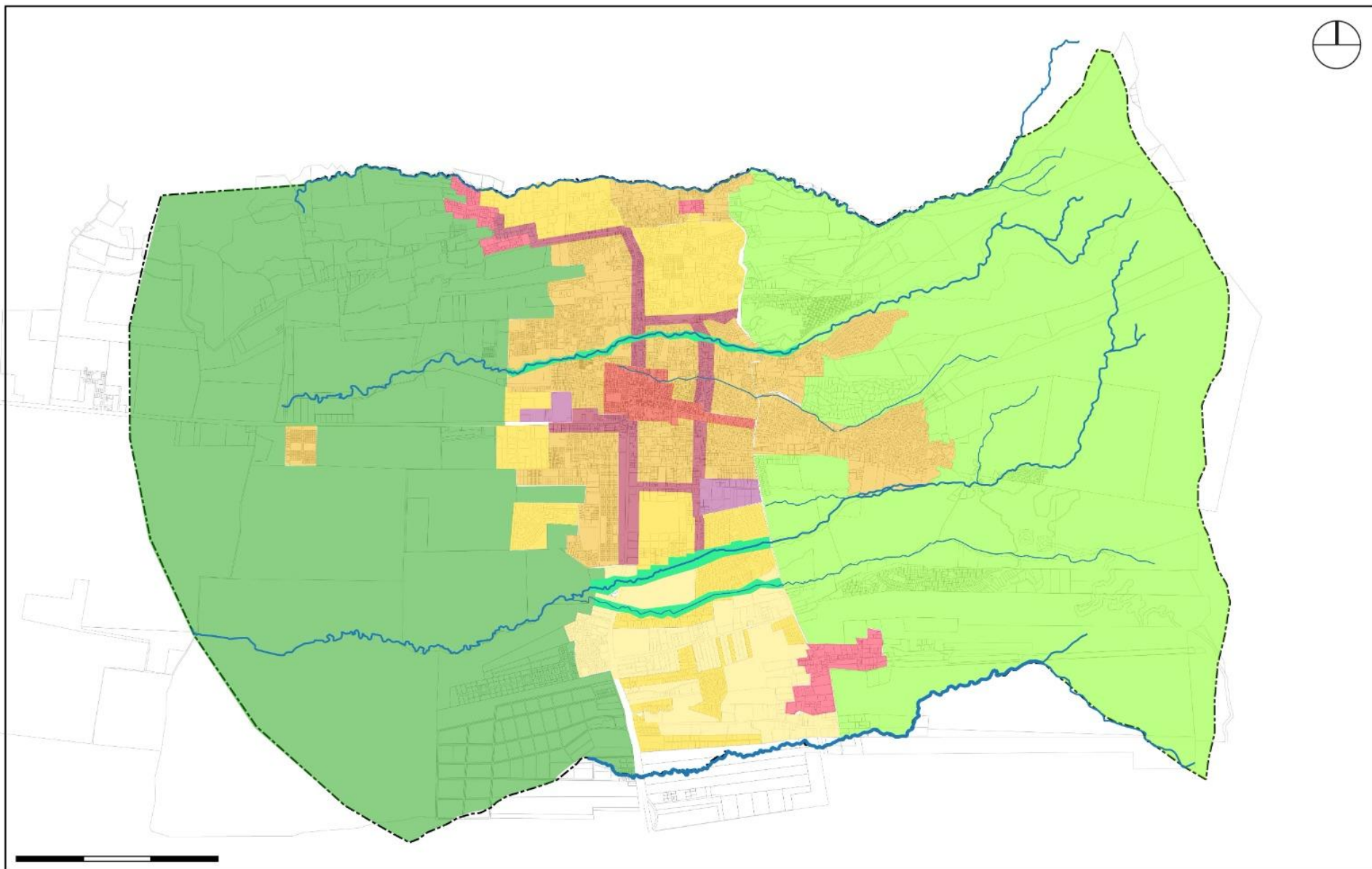
7.

Propuesta preliminar de zonificación



PROYECTO DE CÓDIGO URBANÍSTICO SUSTITUTIVO A LA ACTUAL ORDENANZA N° 744 **Criterios de zonificación para la Villa de Merlo**

Zona		Definición	Criterios	Instrumentos
URBANA	Centro urbano	Entorno de la plaza y Av. del Sol	Puesta en valor Aprovechamiento de parcelas baldías Altura controlada (10,5 a 12 m.) Protección patrimonial del entorno y edificios catalogados	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Normas patrimoniales.
	Centro zonal	Piedra Blanca, Cerro de Oro	Puesta en valor Aprovechamiento de parcelas baldías Altura controlada (10,5 a 12 m.) Protección patrimonial del entorno y edificios catalogados	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Normas patrimoniales.
	Centralidad en corredor	Rutas 1 y 5, tramos de avenidas	Tratamiento paisajístico (arbolado, control publicitario, exigencias edilicias)	
	Residencial mixto	Áreas consolidadas de la mancha urbana	Aprovechamiento de parcelas baldías Altura controlada (10,5 a 12 m.)	Incentivo u obligación de construir en baldíos. Normas patrimoniales.
	<u>Pericentro</u>	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.
	Industrial	Parque industrial y corredores	Preservación paisajística y ambiental	
EXTRA URBANA	Reserva ambiental	Cerros, actuales zonas "turísticas", franjas de protección de arroyos	Preservación paisajística y ambiental. Usos controlados: rurales y turísticos, con mínimo impacto.	
	Rural	Planicie	Fomento del cultivo agroecológico	



Lineamientos para un plan urbano territorial para la Villa de Merlo - 2050 -

Estudio Estrategias - Oficina de arquitectura y urbanismo -
Febrero de 2024



Nombre
Escala
Número
Notas
Plano de elaboración propia, en base a la
cartografía suministrada por el municipio.

Usos normativos actuales
1:50 000
19 de 38

Referencias

Radio municipal
Centro urbano
Centro zonal
Residencial Mixto
Residencial mixto

Pericentro 1
Pericentro 2
Industria
Rural
Reserva

Ríos y arroyos
Zona de resguardo

ANEXO

**Avance del Proyecto de Ordenanza
del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental
de Villa de Merlo, Provincia de San Luis**



PROYECTO DE ORDENANZA

Merlo, de de 2024.

PROYECTO DE ORDENANZA **DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO** **URBANO AMBIENTAL** **DE LA CIUDAD DE MERLO** **Provincia de San Luis** **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 Desarrollo 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 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 se 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 DELINERANTE

DE MERLO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º) **APRUEBASE** el CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL del Municipio de Merlo, que se Anexa a la presente Ordenanza, el que comenzará a regir el día de de 2024.

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, N° 757/2000 y sus modificatorias sus modificatorias, 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.

CODIGO DE ORDENAMIENTO

URBANO AMBIENTAL



MERLO

Provincia de San Luis

Contenido

1. PRINCIPIOS RECTORES	9
1.1. Preeminencia Normativa	10
1.2. Actualización y Particularización	10
1.3. Glosario	10
1.4. Normas Administrativas	14
1.4.1. Permiso de Aptitud Urbanística	14
1.4.2. Vigencia del Permiso de Aptitud Urbanística	14
1.4.3. Permisos de Construcción Otorgados con anterioridad	15
1.4.4. Declaración de Caducidad de los Permisos de Aptitud Urbanística	15
1.5. Usos No conforme	16
1.6. Registro Municipal de Profesionales Actuales	16
1.7. Organismo de Aplicación	16
1.8. Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal	16
1.9. Regulación de Publicidad para Venta o Cesiones de Derechos sobre inmuebles	16
2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL	17
2.1. Instrumentos de Protección Ambiental	17
2.1.2. Obligación de Proteger	17
2.2.3. Objetivos Generales	18
2.2. De las formas de Protección Ambiental	18
2.2.1. De las Catalogaciones Ambientales, Históricas y/o Culturales	18
2.2.2. Procedimiento Precautorio Administrativo	19
2.2.3. Indicadores Ambientales	19

2.2.4. Protección de Arbolado	19
2.2.5. Protección de Acequias, Canales de Riego y Desagües	20
2.2.6. Permeabilidad de Suelo (PS).....	21
2.3 Instrumentos de Desarrollo Territorial.....	22
2.3.1 Derecho De Preferencia Del Poder Público	22
2.3.2 Liberación De Deudas Tributarias Por Inmuebles	23
2.3.3 Participación del Estado en la Valorización de Inmuebles Generada por Acciones Estatales	23
2.3.4 Operación Urbana Mixta.....	24
2.3.5 Englobamiento Parcelario.....	24
2.3.6 Fondo Municipal de Desarrollo Urbano	24
2.3.7 Convenios Urbanísticos.....	25
3 PARTICIPACION CIUDADANA.....	25
3.1 Audiencia Pública.....	25
3.2 Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Comunal	26
3.2.1 Casos de Intervención.....	26
3.2.2 Procedimiento de Decisión.....	27
4 ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO.....	28
4.1 Clasificación del Territorio.....	28
4.1.1 Área Urbana	28
4.1.2 Área Periurbana	28
5 SUBDIVISION DE TIERRAS.....	29
5.1 Cesiones Obligatorias	30
5.2 Obligatoriedad de Servicios Públicos.....	31
5.3 Superficies Remanentes	31
5.4 Perfeccionamiento de la Cesión.....	31
5.5 Enajenación Del Espacio Público Y De Las Reservas Fiscales	31

5.6 Carácter Del Dominio Público Estatal.....	32
5.7 Fraccionamientos Mayores de 5 Hectáreas	32
5.8 Trazado y Apertura de las Calles	32
5.9. Subdivisión Según Zonas.....	33
5.10 Subdivisión para Viviendas de Promoción	33
5.11 Mensura y Subdivisión.....	33
5.12 Ochavas.....	34
5.13 Veredas.....	34
5.14 Terrenos Baldíos	34
5.15 Servicios Básicos para Subdividir	35
6 EDIFICABILIDAD.....	35
6.1 Indicadores de Edificabilidad	35
6.2 Iluminación Y Ventilación	35
6.3 Patios	36
6.3.2 Patios de Primera	36
6.3.3 Patios de Segunda.....	36
6.4 Normas Especiales para Cabañas	36
7 USOS DEL SUELO	36
7.1 Definiciones de Usos.....	36
7.2 Planilla de Usos y Estacionamiento.....	36
8. DESARROLLO SUSTENTABLE Y AMBIENTE	
8.1 Techos Verdes	
8.2 Fachada Vegetal, Muro Verde o Cortina Verde	
8.3 Eficiencia energética	
8.4 Estrategias de Diseño Pasivo	
8.5 Reservorio para Agua de Lluvia	

8.6	Construcción en Tierra Cruda	
8.7	Arbolado	
9	INFRACCIONES Y SANCIONES	37
9.1	Tipificación	37
9.3	Aplicabilidad	37
9.4	Medidas Precautorias	37
9.5	Multas	38 ¡Error! Marcador no definido.
9.6	Agravamiento y Falta Grave	38 ¡Error! Marcador no definido.
9.7	Solidaridad	39 ¡Error! Marcador no definido.
9.8	Responsabilidad Profesional	39
9.9	Inhabilitación Profesional	39
9.10	Demolición	39
10.1	APENDICE 1 – Cuadro de Edificabilidad por Zona	40
10.2	APENDICE 2 – Cuadro de Uso por Zona	41 ¡Error! Marcador no definido.
10.3	APENDICE 3 – Planilla General de Usos	44

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, 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 y espacialmente el hábitat de oasis 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 y las Culturas: Garantizar las condiciones democráticas a todos los pobladores y comunidades, para el ejercicio de sus derechos y de sus expresiones culturales, 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.

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 pudiera 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.