

Informe: Análisis y Propuesta Mesa N°4 - “Uso de Suelo y Mixtura Funcional.”

Mgr. Lic. Mónica Cresmani – FTU – UNSL.

Este informe corresponde al Punto 7 (Usos de Suelo), el cual guarda directa relación con el eje temático de la presente convocatoria.

Observaciones del Informe N°3 - Propuesta:

PARTE 2. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN (pág. 9)

Los aspectos regulados son básicamente tres (pág. 10):

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.

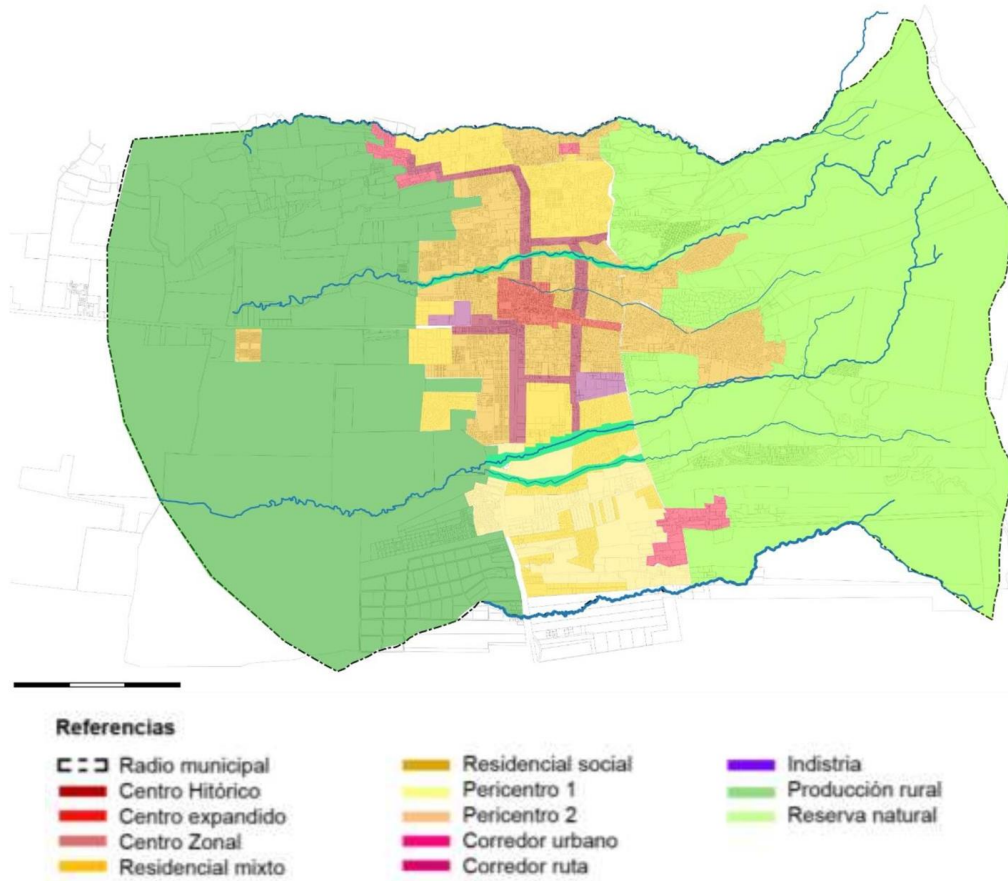


Figura 1. Propuesta de Zonificación (Elaboración Consultora).

En base a este criterio y considerando la delimitación cartográfica más precisa, se proponen los siguientes distritos de zonificación (Cuadro 2) (pág. 11):

CARÁCTER GENERAL	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	CARÁCTER PARTICULAR	USOS GENERALES
URBANA	Centro Histórico 1	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)
	Centro Histórico 2	Entorno del anterior, con sus ismas características pero menor condicionante patrimonial.	Ídem anterior
	Centro Expansión 1	Corredor de movilidad local y regional, con alta concentración de actividades comerciales.	Ídem anterior
	Centro Expansión 2	Ídem anterior	Ídem anterior
	Centro zonal	Áreas de concentración comercial y de otros usos, a escala de un barrio o área acotada de la ciudad.	Ídem anterior
	Residencial mixto	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
	Residencial social	Áreas de vivienda producida por el Estado, con uso residencial y compatibles.	Todos menos hotelería, industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)
	Industrial y logística	Área de localización de industrias molestas y operación logística.	Industrial, depósito y logística. Comercial vinculado a la actividad productiva del predio.
PERIURBANA	Periferia 1	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos parcialmente ocupados.	Ídem residencial mixto
	Periferia 2	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos aprobados pero no materializados.	Ídem residencial mixto
NATURAL	Franja hídrica	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.
	Reserva natural	Áreas de protección, recuperación y regeneración ambiental y paisajística.	Producción rural compatible. Turismo, recreación
RURAL	Productivo rural	Áreas de producción agraria.	Producción rural. Residencia y usos complementarios

2.2 Caracterización e indicadores por distrito normativo (pág. 12 – 25)

Fichas: No guardan relación con el cuadro anterior. Presentan denominaciones distintas para algunas zonas.

RECOMENDACIONES: rever y normalizar la denominación, ya que en la gráfica de la propuesta figura otra denominación.

PARTE 3. PROPUESTA DE CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL

4. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO (pág. 44)

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.

CARÁCTER GENERAL	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	CARÁCTER PARTICULAR	USOS GENERALES
URBANA	Centro Histórico 1	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)
	Centro Histórico 2	Entorno del anterior, con sus ismas características pero menor condicionante patrimonial.	Ídem anterior
	Centro Expansión 1	Corredor de movilidad local y regional, con alta concentración de actividades comerciales.	Ídem anterior
	Centro Expansión 2	Ídem anterior	Ídem anterior
	Centro zonal	Áreas de concentración comercial y de otros usos, a escala de un barrio o área acotada de la ciudad.	Ídem anterior
	Residencial mixto	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
	Residencial social	Áreas de vivienda producida por el Estado, con uso residencial y compatibles.	Todos menos hotelería, industria y otros molestos (corralones, discos, velatorios)
	Industrial y logística	Área de localización de industrias molestas y operación logística.	Industrial, depósito y logística. Comercial vinculado a la actividad productiva del predio.
PERIURBANA	Periferia 1	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos parcialmente ocupados.	Ídem residencial mixto
	Periferia 2	Área de transición no definida entre actividades urbanas y rurales, con presencia de loteos aprobados pero no materializados.	Ídem residencial mixto
NATURAL	Franja hídrica	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.
	Reserva natural	Áreas de protección, recuperación y regeneración ambiental y paisajística.	Producción rural compatible. Turismo, recreación
RURAL	Productivo rural	Áreas de producción agraria.	Producción rural. Residencia y usos complementarios

Fichas (pág. 46 – 58)

Las mismas están incompletas y no reflejan lo de la tabla anterior.

No figura el tamaño mínimo de parcela (m²) ni el frente mínimo (m) (ver tabla pág. 60).

Asimismo, los índices urbanísticos y los datos de altura máxima (m), que están señalizados en las fichas, no corresponden a los que figuran en el ítem 11.2. APÉNDICE 2: Planillas Resúmenes de Zonificación, Cuadro de Edificabilidad por Zonas (pág. 82).

RECOMENDACIONES:

- ✓ No se comprende porque las fichas y algunas tablas figuran dos veces. Debería definirse en que lugar del informe deben estar.
- ✓ Las fichas DEBEN ser completadas. Esto ocasiona mucha complejidad para la lectura de la propuesta, dado que no reflejan los datos del documento.

7. USOS DEL SUELO (pág. 62)

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.

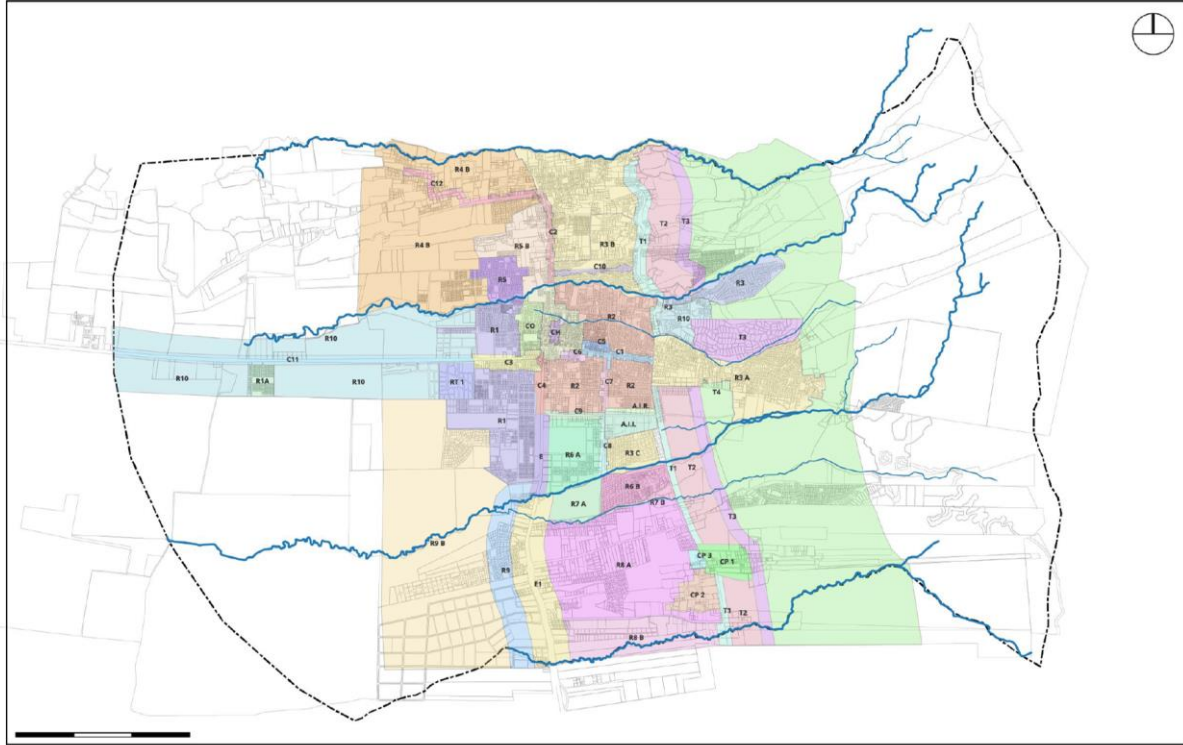
Su regulación se encuentra en Apéndice 3: Planilla General de Usos.

RECOMENDACIONES:

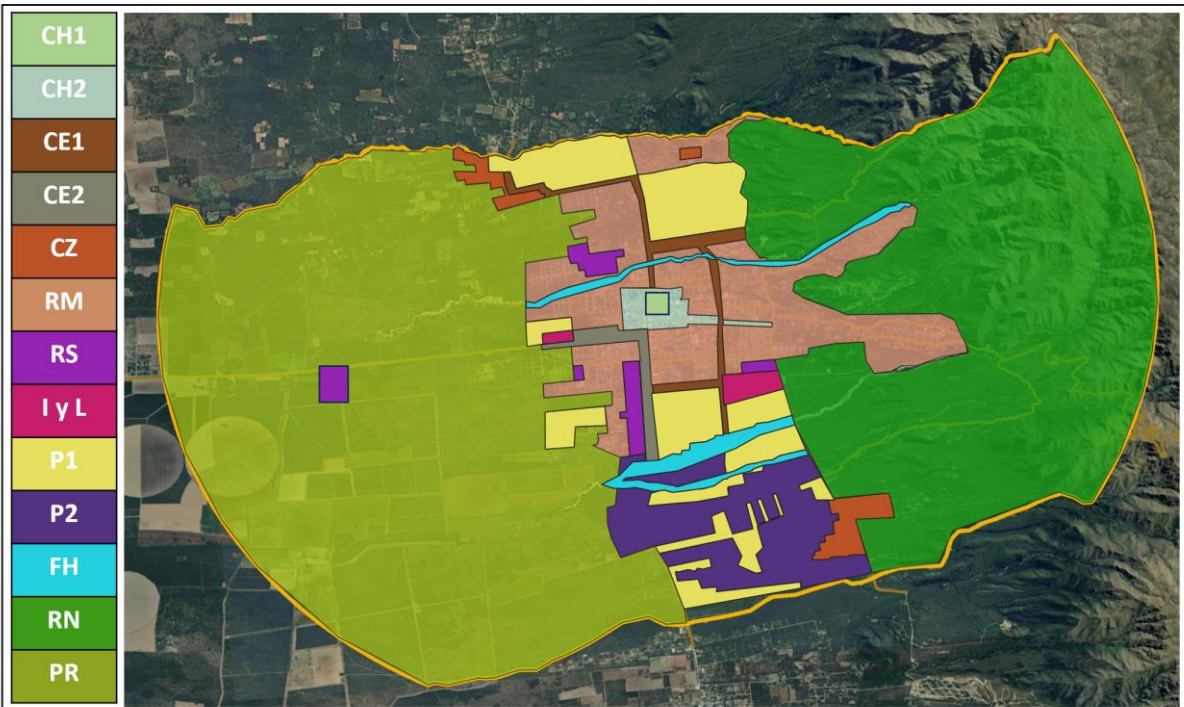
Cruzar la información de usos con las Áreas y sus zonas.

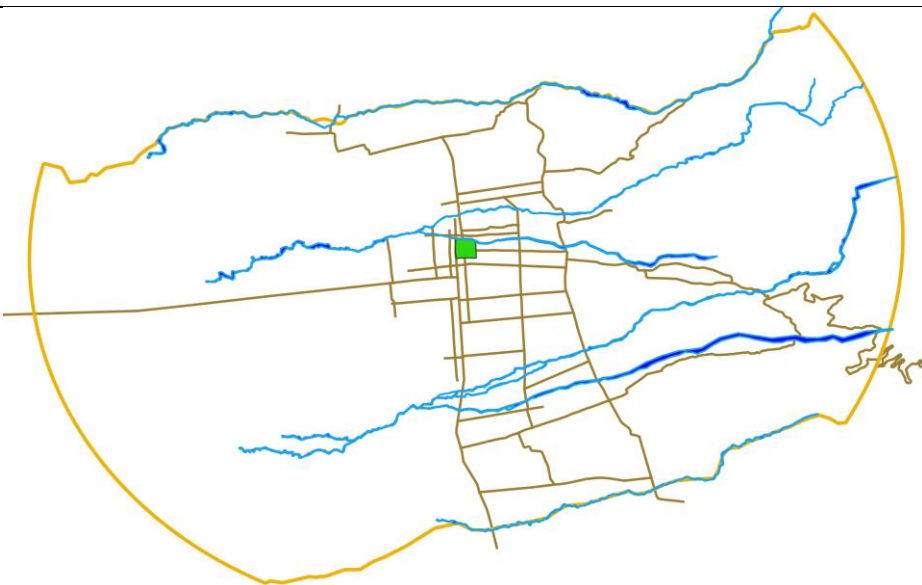
Para comprender mejor y hacer un buen análisis del “Uso de Suelo y Mixtura Funcional”, se parte de un análisis de cada zona y uso. Asimismo, se compara la información con la Ord. 744/2000

ZONAS URBANÍSTICAS ORD. N°744/2000



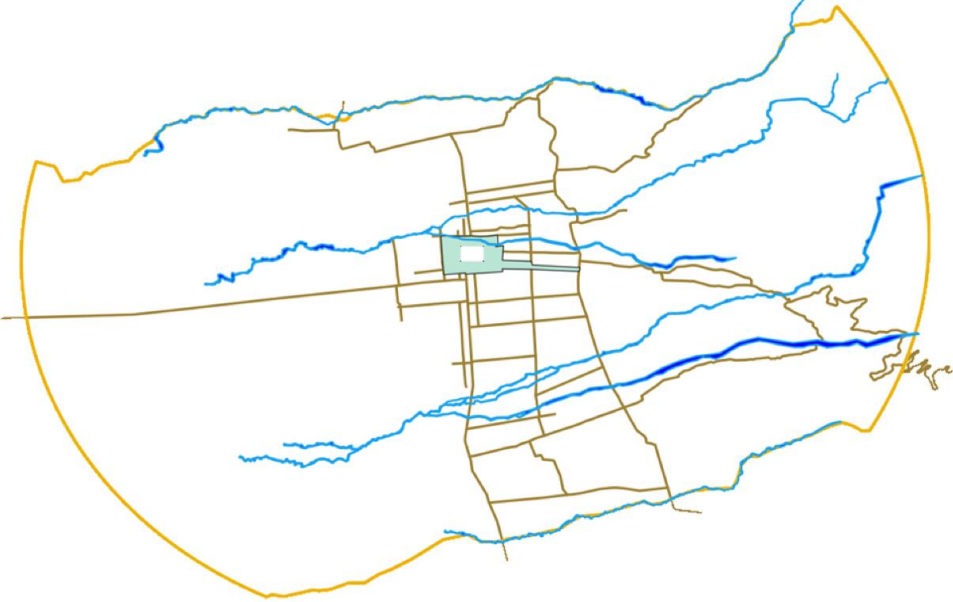
USOS DEL SUELO – Propuesta Consultora



GRÁFICA – CENTRO HISTÓRICO 1 (CH1)							BARRIOS	
							Centro Histórico	
							FOT	FOS
1,8	0,7	0,8	9	Frente	Lateral	Fondo	300	12
USOS								
P1		P2		NO			CON	
Hotel Servic. Adm. Básicos Cultura Estación de Servicio Oficina Particular Servicio Funebre Concesionarias		Vivienda Unifamiliar Residencial Especial		Cabañas Pensiones Camping Deportivo Abierto Albergue Transitorio			Vivienda Multifamiliar Garaje Recreativo Serv. Complementarios Deportivo Cerrado Social Supermercado Minorista Com. Abasto Comercio Financiero Educación Salud Taller artesanal	

Ord. 744/2000

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
1,5	0,8	0,1	10	---	---	---	350	12,50
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Administración y seguridad Cultura y Culto Minorista CM1 y CM2 Servicios S1 y S2			Educación Sanidad Residencia Hotelería			Canchas Complejos deportivos Centros tercerización Universidades Servicio Fúnebres		

GRÁFICA – CENTRO HISTÓRICO 2 (CH2)							BARRIOS	
							Central Centro Oeste Comercial 1	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
1,5	0,6	0,7	12	---	---	5 (h:3m)	300	12
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Hotel Pensiones Residencial Especial Servicios Administr. Básicos Garaje Oficina Particular Cultura Gastronomía Recreativo Servicios Complementarios Deportivo Cerrado Serv. Fúnebre Concesionaria Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Educativo			Deportivo Abierto Salud Taller artes		Cabañas Depósito Vehículo Pesado Mayorista Logística Taller (mecánico) Rural Industrial Albergue Transitorio		Estación de servicio	

Ord. 744/2000

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
1,5	0,8	0,1	10	---	---	---	350	12,50

USOS		
DOMINANTE	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO
Administración y seguridad Cultura y Culto Minorista CM1 y CM2 Servicios S1 y S2	Educación Sanidad Residencia Hotelería	Canchas Complejos deportivos Centros tercerización Universidades Servicio Fúnebres

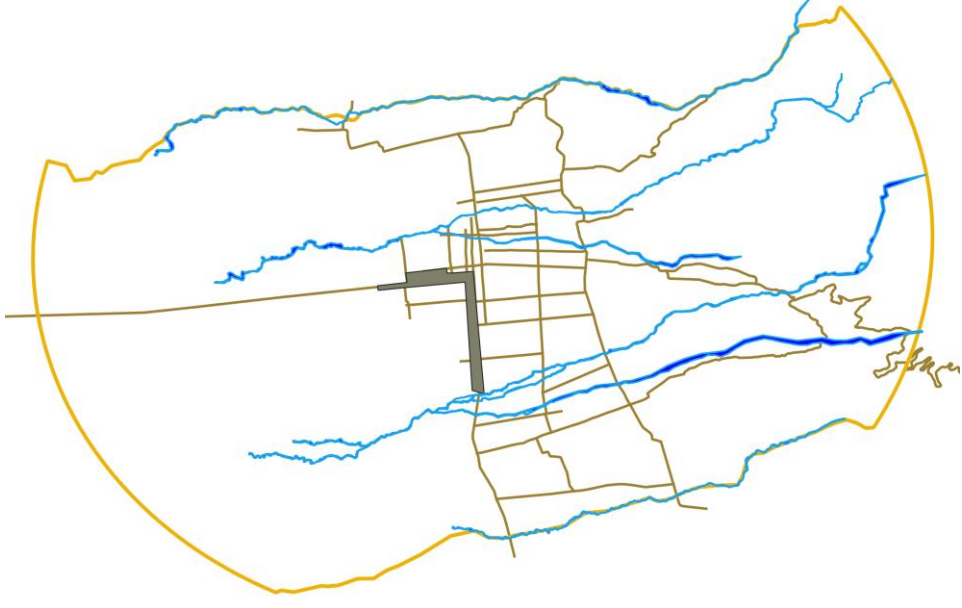
GRÁFICA – Centro Expansión 1							BARRIOS	
							Comercial 2	
							Comercial 7	
							Comercial 8	
							Comercial 9	
							Comercial 10	
							Comercial 12	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
1,8	0,6	0,7	12	---	---	5 (h:3m)	450	15
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Hotel Cabañas Residencial Especial Servicios administr. básicos Garaje Oficina Particular Cultural Gastronomía Recreativo Servicios Complementarios Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Concesionaria Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Educativo Salud Taller artesanal			Serv. Fúnebre Depósito		Camping Pensiones Albergue Transitorio Estación de servicio Depósito Vehículo Pesado Mayorista Logística Taller (mecánico) Rural Industrial			

Ord. 744/2000 – Comercial 2 (Avda. Norte)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,8	0,5	0,25	10	4	2	3	800	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Minorista CM1, CM2 y CM3 Servicios S1 y S2			Talleres y Manufacturas Cultura y esparcimiento Residencia Administración y seguridad			Educación Sanidad Hotelería		

Ord. 744/2000 – Comercial 7 (Avda. Del Deporte)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,8	0,6	0,2	10	4	2	6	800	15
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Hotelería Servicios S1			Talleres y Manufacturas (TM4) Cultura y esparcimiento (b,d) Residencia Culto Comercio Minorista (CM1, CM2 y CM4) Servicios (S1, S2 y S4)			Sanidad		


GRÁFICA – Centro Expansión 2							BARRIOS	
							Comercial 3	
							Comercial 4	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
1,5	0,6	0,7	12	3	3	5 (h:3m)	450	15
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Hotel Cabañas Residencial Especial Servicios administr. básicos Oficina Particular Culturales Gastronomía Recreativo Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Serv. Fúnebre Concesionaria Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Educativo Salud Taller artesanal			Garaje Servicios Complementarios Depósito		Camping Pensiones Albergue Transitorio Estaciones de servicio Depósito Vehículo Pesado Mayorista Logística Taller (mecánico) Rural Industrial			

Ord. 744/2000 – Comercial 3 (Ruta N°5)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,8	0,5	0,25	10	4	2	2	800	15
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Minorista CM1, CM2 y CM3 Servicios S1, S2 y S3			Residencial Talleres y Manufacturas (TM1, TM2, TM3, TM4) Cultura y esparcimiento (a y b)					

Ord. 744/2000 – Comercial 4 (Ruta N°1)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,8	0,5	0,25	10	4	2	6	800	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Cultura y culto Sanidad Residencial Minorista CM1, CM2, CM3 y CM4. Talleres y Manufacturas (TM4)			Residencia Talleres y Manufacturas (TM1, y TM4) Esparcimiento (a y b)					

GRÁFICA – Centro Zonal							BARRIOS	
							Piedra Blanca Arriba (R3)	
							Piedra Blanca Abajo (R4)	
							Cerro de Oro (CP1 – CP2 – CP3)	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
1	0,4	0,6	9	3	3	5	450	15
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Hotel Cabañas Pensiones Residencial Especial Servicios administr. básicos Culturales Garaje Gastronomía Oficina Particular Servicios Complementarios Recreativo Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Concesionaria Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Educativo Salud Taller artesanal			Taller (mecánico)		Camping Albergue Transitorio Depósito Vehículo Pesado Serv. Fúnebre Mayorista Logística Rural Industrial		Estaciones de servicio Depósito	

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Educación Cultura Culto Esparcimiento (b) Comercio minorista (CM1 y CM2) Complejos Turísticos Servicios (S1)			Talleres y manufactura		

Ord. 744/2000 – Residencial 4 (Piedra Blanca Abajo)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM1 y CM2) Complejos Turísticos			Talleres y manufactura		

Ord. 744/2000 – CP1 y CP3 (Cerro de Oro)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Comercio minorista (CM1 y CM2) Cultura y Culto Administración y seguridad pública Servicios (S1, S4 y S5) Talleres y manufacturas (TM1 y TM4) Esparcimiento (d) Educación y Sanidad			Hotelería Residencial					

Ord. 744/2000 – CP2 (Comercial 8) (Cerro de Oro)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Comercio minorista (CM1, CM2, CM3, CM4 y CM5)			Hotelería Residencial Administración y Seguridad Pública Cultura y Culto Educación Sanidad Talleres y Manufacturas (TM1, TM2 y TM3) Servicios (S1, S2, S3, S4, S5) Esparcimiento (d)			Industria		

GRÁFICA – Residencial Mixto							BARRIOS	
							Piedra Blanca Arriba (R3) Piedra Blanca Abajo (R4) Pantanillo Abajo (R5) Padre Tissera Los Troncos Barranca Arr. y Ab. (R3 – R5) Balneario (R2) Las Acacias (R2) Virgen del Tala (R2) Los Estribos (R2) Altos del Chumamaya Chumamaya (R3) Rincón (R3) Las Magdalenas San Carlos Los Algarrobos Nuevo Merlo (R2) San Agustín (R1) Quintas del Tomero Pequeña Cautiva	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
1	0,4	0,5	12	Frente	Lateral	Fondo	600	15
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Hotel Pensiones Residencial Especial Servicios Administr. básicos Culturales Gastronomía Oficina Particular Servicios Complementarios Recreativo Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Educativo			Garaje Concesionaria Taller (mecánico)		Cabañas Camping Albergue Transitorio Depósito Vehículo Pesado Serv. Fúnebre Mayorista Logística Depósito Salud Rural Industrial		Estaciones de servicio Taller artesanal	

Ord. 744/2000 – Residencial 1

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		

0,40	0,30	0,20	10	3	2,5	6	500	15
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Educación Cultura Talleres y Manufacturas (TM1 y TM2) Esparcimiento (b) Comercio minorista (CM1 y CM2) Sanidad			Comercio minorista (CM3) Talleres y manufacturas (TM3)		

Ord. 744/2000 – Residencial 2

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,40	0,50	0,20	10	4	2 (uni)	6	800	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Educación Cultura Comercio minorista (CM1 y CM2) Servicios (S1) Esparcimiento (b) Hotelería y Complejos Turísticos			Talleres y manufacturas		

Ord. 744/2000 – Residencial 3

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Educación Cultura y Culto Esparcimiento (b) Comercio minorista (CM1 y CM2) Complejos Turísticos Servicios (S1)			Talleres y manufacturas		

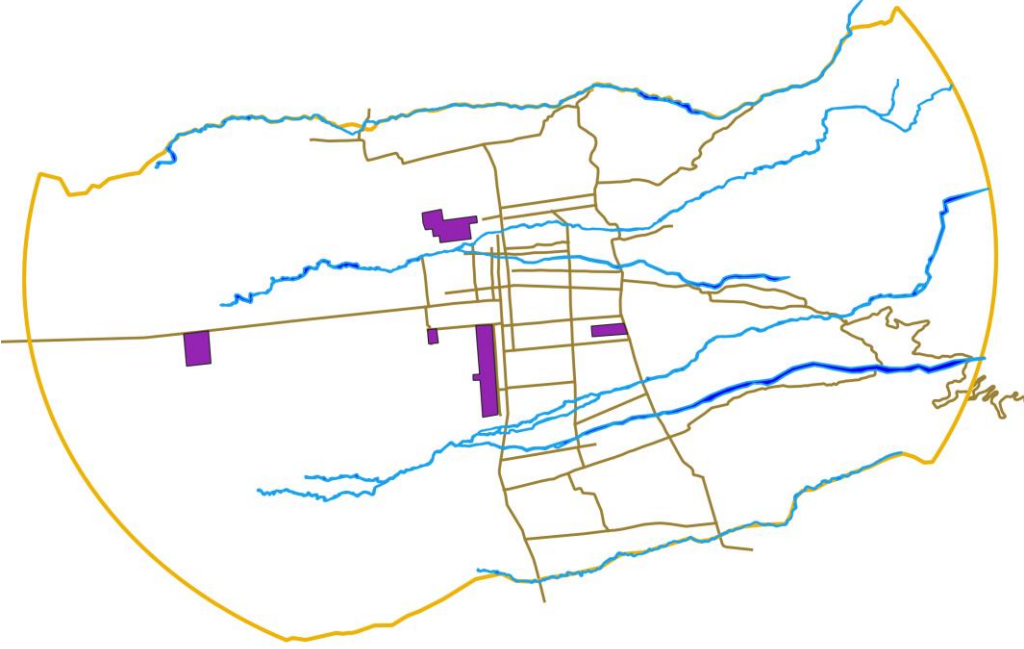
Ord. 744/2000 – Residencial 4 (Piedra Blanca Abajo)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		

0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM1 y CM2) Complejos Turísticos			Talleres y manufactura		

Ord. 744/2000 – Residencial 5 (Pantanillo)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,40	0,25	0,20	8,50	3	2 (uni)	6	350	15
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Equipamiento urbano Comercio Minorista (CM1 y CM2) Talleres y Manufacturas (TM1 y TM2)			Talleres y manufacturas (TM3) Comercio Minorista (CM3)		

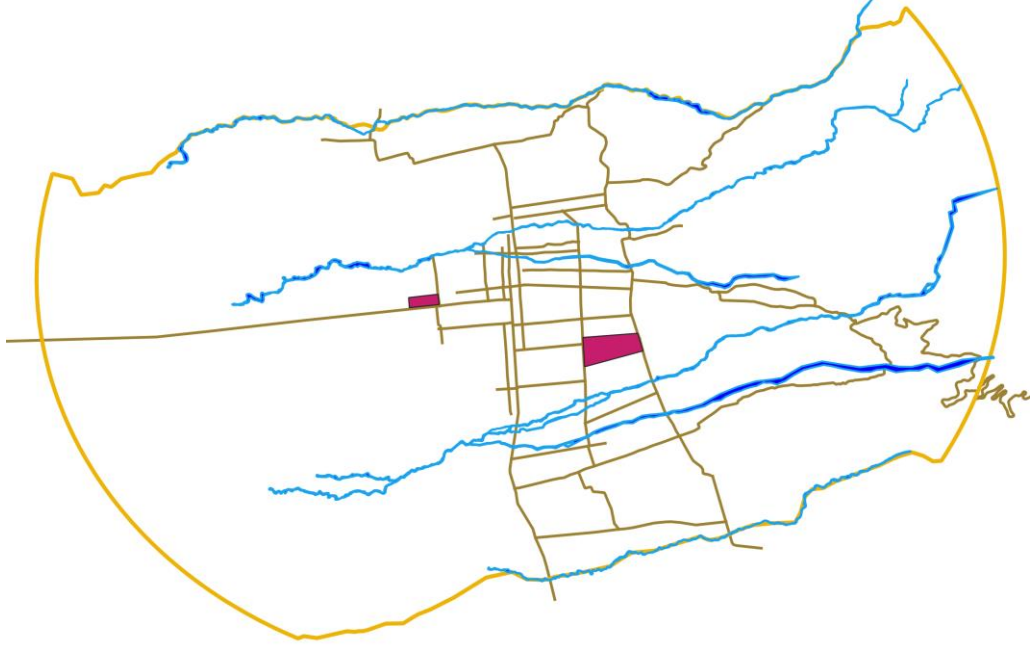
GRÁFICA – Residencial Social							BARRIOS	
							Dabal (R5) Francisca Hernández (R5) Dr. Falaloro (R5) Pueblo Comechingón (R5) El Rosedal (R1) Barrio 272 viv. (R1) Los Fresnos (R1) Los Chañares (R1) Igualdad (R1) Parque (R1)	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
0,8	0,4	0,5	9	Frente	Lateral	Fondo	300	12
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Pensiones Residencial Especial Culturales Gastronomía Oficina Particular Servicios Complementarios Recreativo Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Serv. Fúnebre Concesionaria Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Educativo Depósito Salud Taller artesanal Taller (mecánico)			Servicios Administr. básicos Garaje		Hotel Cabañas Camping Albergue Transitorio Estaciones de servicio Depósito Vehículo Pesado Mayorista Logística Rural Industrial			

Ord. 744/2000 – Residencial 1

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,40	0,30	0,20	10	3	2,5	6	500	15
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Educación Cultura Talleres y Manufacturas (TM1 y TM2) Esparcimiento (b) Comercio minorista (CM1 y CM2) Sanidad			Comercio minorista (CM3) Talleres y manufacturas (TM3)		

Ord. 744/2000 – Residencial 5

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,40	0,25	0,20	8,50	3	2 (uni)	6	350	15
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Equipamiento urbano Comercio Minorista (CM1 y CM2) Talleres y Manufacturas (TM1 y TM2)			Talleres y manufacturas (TM3) Comercio Minorista (CM3)		

GRÁFICA – Industrial y Logística (IyL)							BARRIOS	
							Parque Industrial Polo Logístico	
							FOT	FOS
1,2	0,8	0,9	9	Frente	Lateral	Fondo	1000	40
USOS								
P1			P2			NO		CON
Estaciones de servicio Depósito Vehículo Pesado Oficina Particular Servicios Complementarios Logística Depósito Protección ambiental Agroindustrial Rural Industrial Parque Industrial			Servicios Administr. básicos Garaje Gastronomía Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Salud Taller artesanal Taller (mecánico)			Viv. Unifamiliar Viv. Multifamiliar Hotel Cabañas Camping Pensiones Residencial Especial Albergue Transitorio Culturales Recreativo Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Serv. Fúnebre Concesionaria Mayorista Supermercado Educativo		

Ord. 744/2000 – Industrial

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,50	0,50	---	10	5	4	6	10000	Variable
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Industria			Talleres			Depósitos mayores a 300 m ²		

GRÁFICA – Periferia 1							BARRIOS	
							Piedra Blanca Abajo (R4b) Piedra Blanca Arriba (R3b) Pantanillo Arriba (R3b) Pedro Melo (R10) Sauzalito (R10) La Antigua (R9b) Carlos Gardel (R6a) Bosque Chañar (R3c) Las Moreras (R3c) Solares (R6b) Golden Hill (R8a) Los Aborígenes (R8a) Loteos de Cerro de Oro (R8a y R8b)	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
0,8	0,4	0,5	9	Frente	Lateral	Fondo	600	20
USOS								
P1			P2		NO		CON	
Vivienda Unifamiliar Vivienda Multifamiliar Hotel Cabañas Pensiones Residencial Especial Albergue Transitorio Servicios Administr. básicos Culturales Estaciones de servicio Garaje Gastronomía Depósito Vehículo Pesado Oficina Particular Recreativo Servicios Complementarios Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Serv. Fúnebre Concesionaria Mayorista Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Logística Educativo Salud			Camping Dormis Depósito Agropecuario Depósito		Rural Industrial Agroindustria			

Taller artesanal Taller (mecánico)			
---------------------------------------	--	--	--

Ord. 744/2000 – Residencial 3

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Educación Cultura y Culto Esparcimiento (b) Comercio minorista (CM1 y CM2) Complejos Turísticos Servicios (S1)			Talleres y manufacturas		

Ord. 744/2000 – Residencial 4 (Piedra Blanca Abajo)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,25	0,15	0,10	10	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM1 y CM2) Complejos Turísticos			Talleres y manufactura		

Ord. 744/2000 – Residencial 6 a (Carlos Gardel)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,40	0,30	0,20	7,50	6	3	6	1000	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					

Ord. 744/2000 – Residencial 6 b (Solares – Cerro de Oro)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		

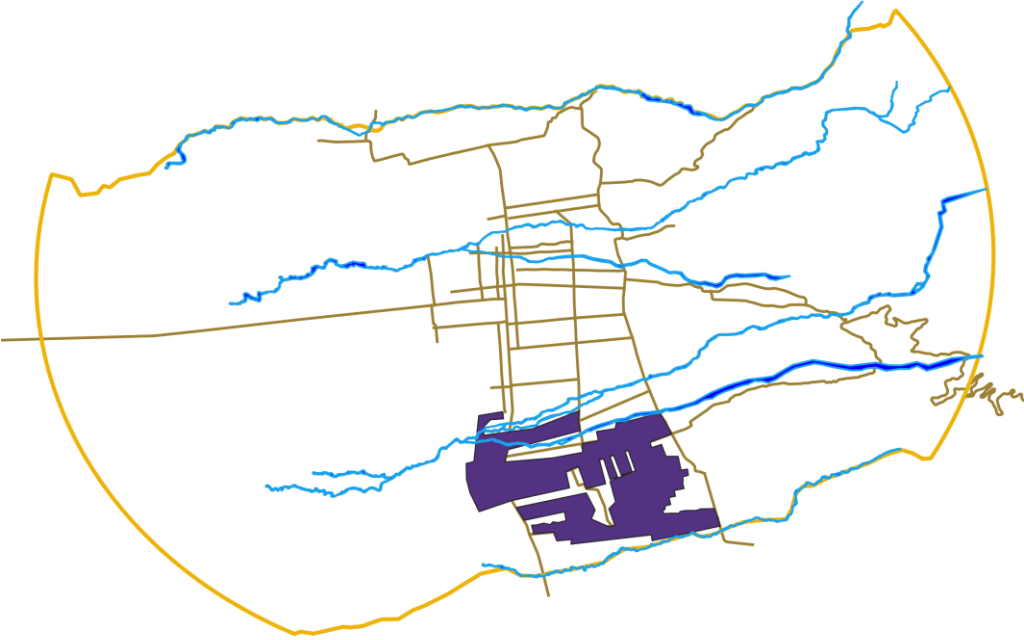
0,4	0,30	0,20	7,50	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					

Ord. 744/2000 – Residencial 8 a (Cerro de Oro Este)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,30	0,20	0,20	7,50	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					

Ord. 744/2000 – Residencial 8 b (Cerro de Oro Este - Sur)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,20	0,10	0,20	7,50	10	5	10	5000	25
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					

GRÁFICA – Periferia 2							BARRIOS	
							Costa del Molino Lado Sur La Herminda Plaza Pueblo Despertar del Valle Los Aborígenes Cerro de Oro	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,8	0,4	0,5	9	5	5	5	600	20
USOS								
P1			P2			NO	CON	
Vivienda Unifamiliar Vivienda Multifamiliar Hotel Cabañas Camping Dormis Pensiones Residencial Especial Albergue Transitorio Servicios Administr. básicos Culturales Estaciones de servicio Garaje Gastronomía Depósito Vehículo Pesado Oficina Particular Recreativo Servicios Complementarios Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Servicio Fúnebre Concesionaria Depósito Agropecuario Mayorista Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero			Estación Terminal Camping Salud Protección Ambiental			Parque Industrial		

Logística Educativo Depósito Taller artesanal Rural Agroindustrial Industrias (Todas) Taller (mecánico)			
--	--	--	--

Ord. 744/2000 – Residencial 8 a (Cerro de Oro Este)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,30	0,20	0,20	7,50	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					

Ord. 744/2000 – Residencial 8 b (Cerro de Oro Este - Sur)

FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,20	0,10	0,20	7,50	10	5	10	5000	25
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					


Ord. 744/2000 – Residencial 9 (Cerro de Oro Oeste)

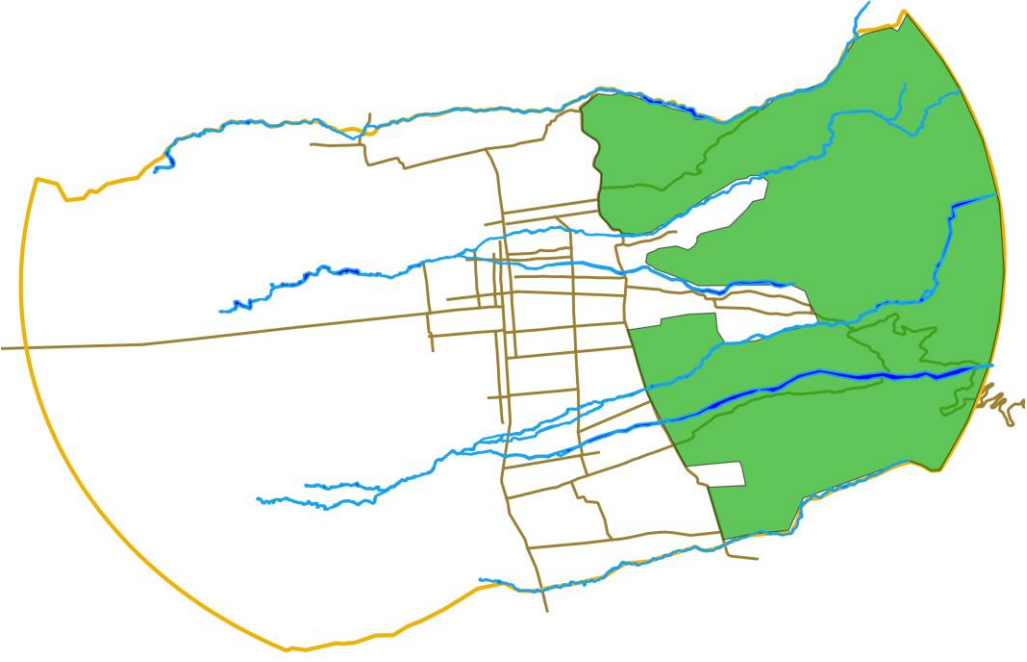
FOT	FOS a	FOS b	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
0,30	0,20	0,20	7,50	6	3	6	1500	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Residencial			Hotelería Comercio minorista (CM4) Talleres y manufactura (TM4) Servicios (S1)					

Ord. 744/2000 – Esparcimiento (Cerro de Oro)

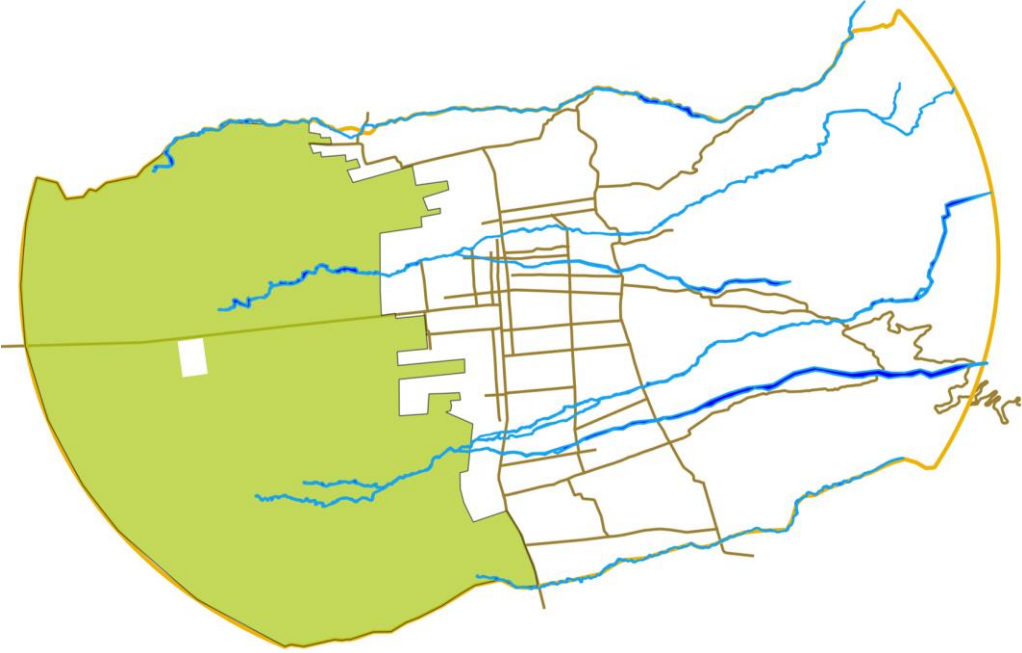
FOT	FOS	FOS	ALT.	RETIROS	SUP.	FRENTE
-----	-----	-----	------	---------	------	--------

	a	b	MAX.	Frente	Lateral	Fondo	Mín.	Mín.
0,50	0,15	0,15	7,50	8	5	6	1000	20
USOS								
DOMINANTE			COMPLEMENTARIO			CONDICIONADO		
Esparcimiento (a, b, c, y d)			Servicios turísticos Gastronomía Vivienda Hotelería					

GRÁFICA – Franja hídrica (FH)							BARRIOS	
							Chumamaya Las Acacias Barranca Arriba Virgen del Tala Entre Ríos Padre Tissera Los Troncos Las Moreras Solares Carlos Gardel Costa del Molino	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
---	---	---	---	---	---	---	---	---
USOS								
P1			P2			NO		CON
						Vivienda Unifamiliar Vivienda Multifamiliar Hotel Cabañas Camping Pensiones Residencial Especial Albergue Transitorio Servicios administr. básicos Estaciones de servicio Depósito Vehículo Pesado Oficina Particular Servicios Complementarios Deportivo Cerrado Serv. Fúnebre Concesionaria Depósito Mayorista Supermercado Minorista Comercio Financiero Logística Educativo Salud Rural Industrial Taller (mecánico)		Culturales Garaje Gastronomía Recreativo Deportivo Abierto Social Comercio de abasto Taller artesanal

GRÁFICA – Reserva Natural (RN)							BARRIOS	
							Pasos Malos Los Nogales Altos del Este Calaguala Cerro de Oro	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
---	---	---	9	Frente	Lateral	Fondo	---	---
USOS								
P1		P2		NO			CON	
		Servicios administr. básicos Camping Rural Especial		Vivienda Unifamiliar Vivienda Multifamiliar Hotel Cabañas Camping Pensiones Residencial Especial Albergue Transitorio Culturales Estaciones de servicio Garaje Gastronomía Depósito Vehículo Pesado Oficina Particular Recreativo Servicios Complementarios Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Servicios Fúnebre Concesionaria Mayorista Supermercado Minorista Comercio de abasto Comercio Financiero Logística Educativo				

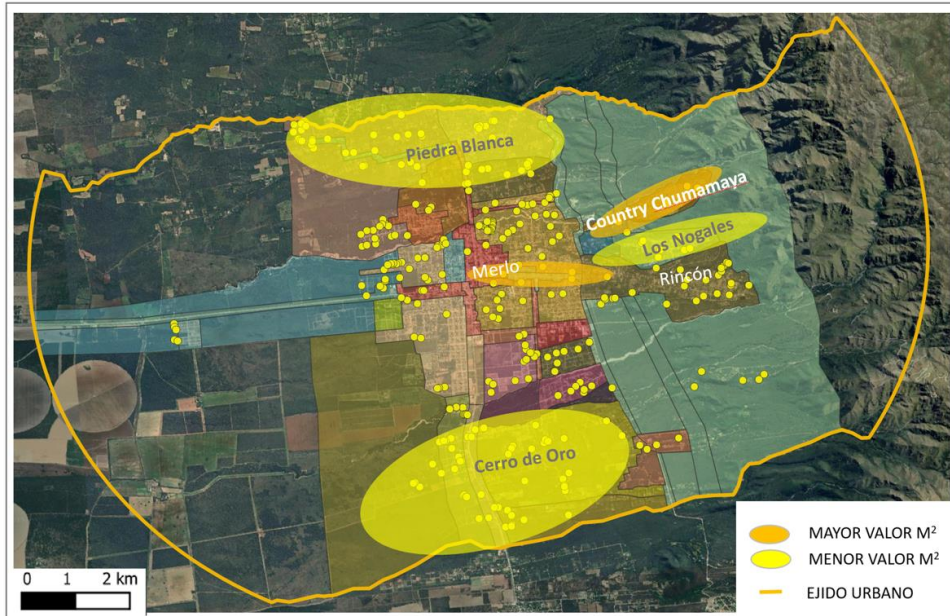
		Depósito Salud Taller artesanal Agroindustria Industrial (Todas) Taller (mecánico)	
--	--	---	--

GRÁFICA – Productivo Rural (PR)							BARRIOS	
							Loteo Buenavista Loteo Martinelli Loteo Merlo Village Loteo González Plaza Pueblo (R9) Despertar del Valle (R9) Estancia El Carril (E, R9) Zorzales del Valle (E, R9) Raíces Nativas (E, R9)	
FOT	FOS	FIS	ALT. MAX.	RETIROS			SUP. Mín.	FRENTE Mín.
				Frente	Lateral	Fondo		
---	---	---	9	---	---	---	50000	1000
USOS								
P1			P2			NO		CON
Protección Ambiental Rural Especial Agroindustrial Industria Separada Industria Vecina Industria Mezclada Taller (mecánico)			Vivienda Unifamiliar Vivienda Multifamiliar Servicios administr. básicos Estaciones de servicio Garaje Gastronomía Depósito Vehículo Pesado Oficina Particular Recreativo Concesionaria Depósito Agropecuario Minorista Logística Educativo Taller artesanal			Hotel Cabañas Camping Pensiones Residencial Especial Albergue Transitorio Servicios Complementarios Culturales Deportivo Cerrado Deportivo Abierto Social Servicio Fúnebre Mayorista Supermercado Comercio de abasto Comercio Financiero Estación Terminal Salud Parque Industrial		

Lotes en venta: Según datos de la 744/2000 y datos relevados

Tabla: Lotes en venta (datos extraídos de las páginas de las inmobiliarias)

Barrio	Cantidad de lotes	$\Sigma M^2/USD$	Zona Urban.	Servicios
Abras del Chumamaya	1	28	R11 - T3	Luz - Agua
Altos del Este	5	38	R3b - T1 - T2	Luz - Agua - Gas en R3b
Balneario	5	92	R2	Luz - Agua - Gas
Barranca Abajo	4	42	R5b - C2	Luz - Agua
Barranca Colorada	17	70	R2 - C10	Luz - Agua
Bosque Chañar	1	32	R3c	Luz - Agua
Buenavista	30	19	R10	Luz - Agua
Carlos Gardel	15	42	R6 - C9	Luz - Agua - Gas
Carlos Pellegrini	1	91	R2	Luz - Agua - Gas
Centro	8	240	C - C1	Luz - Agua - Gas
Cerro de Oro	65	15	R8 - R9 - E1	Luz - Agua
Country Chumamaya	6	146	R3	Luz - Agua - Gas
El Pantanillo	12	35	R3b - C2	Luz - Agua - Gas en la C2
Estancia El Carril	7	16	R9b	Luz - Agua
La Pequeña Cautiva	3	29	R1	Luz - Agua
Las Acacias	23	55	R2	Luz - Agua - Gas
Las Magdalenas	13	32	R1	Luz - Agua
La Moreras	6	33	R3c	Luz - Agua
Los Algarrobos	1	31	R1	Luz - Agua
Los Estribos	1	101	R2	Luz - Agua - Gas
Los Nogales	9	15	T3	Luz - Agua
Los Troncos	4	34	R4b	Luz - Agua
Loteo Pedro Melo	65	42	R10	Luz - Agua
Nuevo Merlo	9	59	R2	Luz - Agua - Gas
Padre Tissera	12	36	R4b	Luz - Agua
Pantanillo Abajo	2	15	R5b	Luz - Agua
Piedra Blanca Abajo	28	14	R4b	Luz - Agua
Piedra Blanca Arriba	9	25	R4	Luz - Agua - Gas en la zona central
Polo Logístico	6	40	C11	Luz - Agua
Pueblo Comechingón	3	67	R5	Luz - Agua
Quinta del Tomero	2	22	R1	Luz - Agua
Rincón	20	45	R3a	Luz - Agua - Gas
San Agustín	4	39	R1	Luz - Agua
San Carlos	6	55	R1	Luz - Agua - Gas
Solares	8	33	R6b	Luz - Agua
Virgen del Tala	2	40	R2	Luz - Agua



Localización de los lotes de acuerdo al valor de venta. Fuente: Elaboración propia, Imagen de QGIS, 2025.

Conclusiones:

A partir del análisis de la zonificación y de los usos propuestos, puede evidenciarse una desconexión entre la propuesta y la realidad de la Villa de Merlo. No se tuvo en cuenta la forma en que se viene forjando el territorio.

Si bien es necesario simplificar el código actual, no por ello, se debe romper la lógica que se viene construyendo la ciudad en sus diferentes zonas.

La propuesta de la consultora sigue un ordenamiento territorial clásico (normativo, rígido y de escala centralizada), prioriza el control de usos del suelo mediante zonificación estricta y sin considerar el paisaje (dimensiones ambiental, social, político legal y territorial). Su principal problema radica en la imposibilidad para adaptarse a la realidad de hoy, a las dinámicas sociales, a los actores locales y a un enfoque fragmentado que desatiende la complejidad ecológica y económica actual.

Por un lado, se puede observar una desconexión ambiental, ya que separa al desarrollo urbano de la sustentabilidad ecológica, ignorando el impacto acumulativo de las obras de infraestructura sobre las cuencas hídricas, los suelos agrícolas y la biodiversidad.

Por otro, hay un conflicto de escalas, ya que estas decisiones fueron tomadas desde la consultora, con poca presencia en el territorio, y con casi ninguna participación ciudadana. Esta manera de proponer rara vez se ajusta a las realidades locales, geográficas o culturales

específicas de cada comunidad. La planificación debe ser con los vecinos y organizaciones civiles dado que se tomarán decisiones que afectarán sus entornos y su vida cotidiana.

Por último, tampoco se tuvieron en cuenta, de manera transversal y actualizada, los riesgos hídricos, viales y de incendios, por lo cual, en la propuesta, los asentamientos humanos se vuelven altamente vulnerables a inundaciones, sequías, deslizamientos, incendios forestales y accidentes viales.

PROPUESTA

Realizar un Código de Ordenamiento Territorial relacionado al paisaje de la Villa de Merlo.

El paisaje es un tema de interés general que trasciende los ámbitos especializados en los que hasta ahora se había recluso y se está convirtiendo en una pieza fundamental de muchas políticas de ordenación territorial e incluso, de políticas más sectoriales de carácter social, cultural y económico.

El “Paisaje” puede comprenderse como percepción visual y cultural cambiante a lo largo del tiempo y necesariamente multidisciplinar, que requiere esa necesaria transversalidad profesional para analizar las transformaciones que se producen en las escalas urbanas y territoriales a través de la planificación urbanística, para alcanzar un territorio **sensible al medio y con calidad de vida** para el ciudadano.

Por otro lado, las leyes de la naturaleza y la acción humana modifican sus formas y estructuras geográficas a través de sus acciones medioambientales y sociales. Desde estos planteamientos sobre las diferentes miradas que se perciben de la escala urbana y natural, pero también de sus necesarias transversalidades, se debería evitar percibir el Paisaje exclusivamente con un enfoque proteccionista y estático sin que se posibilite ningún otro tipo de acción proyectual para la transformación del paisaje o la creación de uno nuevo.

Es por eso que, es importante considerar los **valores socio-culturales** del concepto del Paisaje, **la planificación urbanística** suele apoyarse exclusivamente en principios científicos, pero es necesario que **comience a sustentarse en la percepción y valoración de la población**.

En ese sentido, la percepción ciudadana de sus paisajes y sus aspiraciones respecto a éstos ha de tener un papel relevante en los estudios que se lleven a cabo para el diseño y planificación de sus ciudades y territorios, puesto que hay que entender al Paisaje como una respuesta “cultural o estética” ante las continuas “mutaciones” que se producen, y que se concretan y materializan a través de la práctica de la planificación urbanística en las escalas urbanas y

periurbanas y en sus espacios rurales y naturales, dirigiendo la atención al conjunto del territorio, tanto a los paisajes con alto valor estético como a los cotidianos, a los de proximidad y/o degradados.

Considerando la componente subjetiva que el paisaje aporta al planeamiento urbanístico **permite valorar y entender los procesos sobre el territorio de una manera más sensible y también más integrada.**

El catálogo de paisaje es una herramienta que permiten conocer cómo es el paisaje y qué valores tiene, qué factores explican que exista un determinado tipo de paisaje y no otro, cómo evoluciona ese paisaje en función de las actuales dinámicas económicas, sociales y ambientales y, finalmente, definir, conjuntamente con sus habitantes, qué tipo de paisaje se quiere y cómo se puede conseguir.

Por lo tanto, el paisaje es concebido en los catálogos como un producto social, la proyección cultural de una sociedad en un espacio determinado desde una dimensión material, espiritual, ideológica y simbólica.

La FTU, a través de un Proyecto de Investigación Promocionado (PROIPRO N°11-0123), está elaborando un catálogo de paisaje de la Villa de Merlo. Este permitirá resaltar las tendencias que parecen evidentes y definir las líneas estratégicas y directrices concretas que puedan **contribuir a mejorar la calidad de los paisajes** y en definitiva la calidad de vida de los habitantes de la Villa de Merlo.

El desarrollo de esta propuesta contribuirá a la implementación de políticas de paisaje, especialmente la integración de objetivos paisajísticos en las estrategias territoriales, con el acuerdo y la participación activa de todos los agentes sociales que intervienen en el territorio. como instrumento que permita facilitar la aplicación y difusión de nuevas pautas de intervención y de gestión del paisaje.

Así pues, el catálogo de paisaje, inspirado en el Convenio Europeo del Paisaje y el observatorio de Catalunya, es una herramienta fundamental para conocer el territorio, y se han convertido en el principal proyecto de generación de conocimiento sobre paisaje en el mundo. Los catálogos representan un gran esfuerzo de innovación y de imaginación a la hora de identificar, interpretar y representar cartográficamente elementos, valores y dinámicas de los paisajes, a la hora de definir y plasmar en un mapa objetivos de calidad paisajística, o en el momento de hacer comprensible la enorme variedad de realidades paisajísticas de la Villa de Merlo, sin

disponer de muchas referencias previas, y siendo plenamente conscientes de que es necesario planificar el territorio.

Para ello es necesario, identificar y caracterizar las distintas “*unidades de paisaje*”, con la participación activa de las partes interesadas y con vistas a profundizar en el conocimiento de sus paisajes; ya sea identificando sus propios paisajes en todo su territorio; analizando sus características y las fuerzas y presiones que lo transforman; realizando el seguimiento de sus transformaciones; y caracterizando las unidades de paisaje definidas teniendo en cuenta los valores particulares que les atribuyen las partes y la población interesadas.

Por último, determinar los Objetivos de Calidad Paisajística para cada unidad de paisaje identificada y caracterizada, previa consulta al público; lo que permitirá generar las directrices de calidad ambiental.

En definitiva, este instrumento permite ordenar el territorio (POT) considerando e integrando las siguientes variables: físico ambientales (suelo, topografía, hidrografía, clima, flora y fauna), social (historia, desarrollo económico, migraciones, identidad, imaginarios), político legal (normativas, planes, programas, proyectos), físico territorial (trama, tejido, densidad, compactación, compacidad, movilidad urbana, vacíos urbanos, expansión urbana) y la estética urbana.

Resumiendo, un **catálogo de paisaje** es un instrumento técnico y documental que identifica, clasifica y valora los paisajes de un territorio. Sus bondades radican en transformar la percepción visual en una herramienta práctica de gestión y conservación como:

- ✓ **Planificación territorial:** Integra el paisaje en el urbanismo, evitando el crecimiento desordenado y orientando el desarrollo sostenible.
- ✓ **Identidad y cohesión:** Fomenta el sentido de pertenencia y reconoce el patrimonio cultural y natural que une a la comunidad.
- ✓ **Participación ciudadana:** Al integrar las demandas y opiniones de la sociedad, legitima las decisiones políticas y el cuidado del entorno.
- ✓ **Sensibiliza** a la población sobre los recursos naturales y la importancia de preservar su entorno inmediato.
- ✓ **Permite** pasar de una visión estática del territorio a una **dinámica**, promoviendo el consenso entre administraciones, ciudadanos y agentes económicos.