



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Informe 3

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

Diciembre 2024

Mgtr. Lic. Mónica Cresmani
Abril, 2026

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

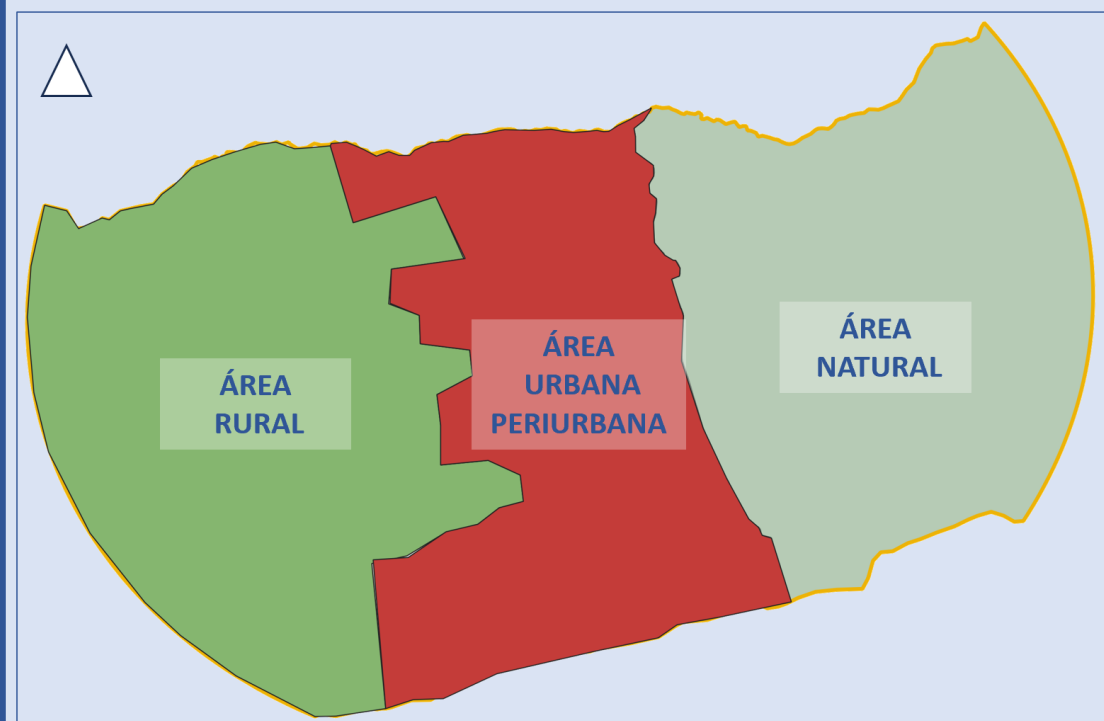
El **área rural** comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El **área urbana** se corresponde con el espacio urbanizado.

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

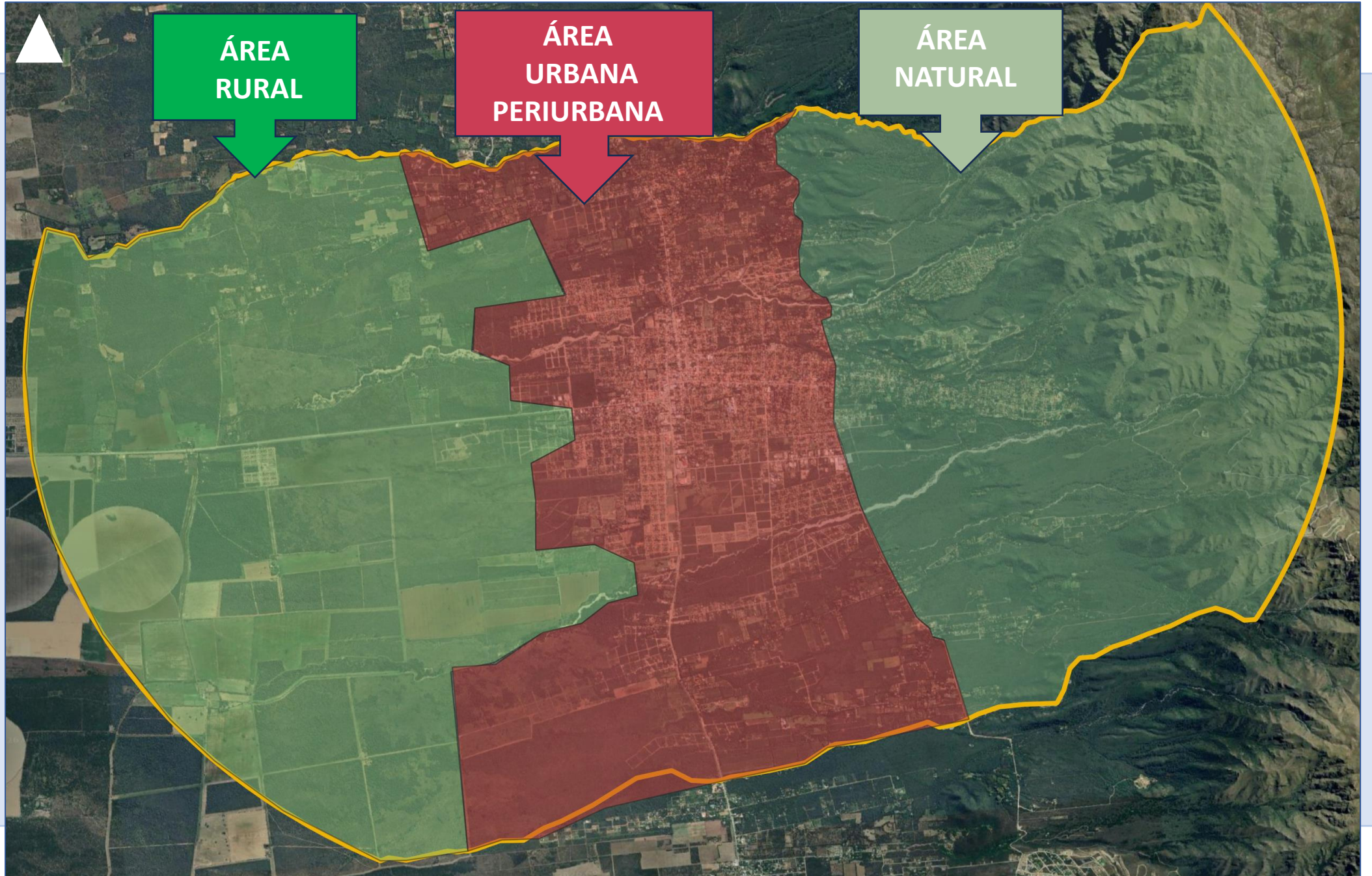


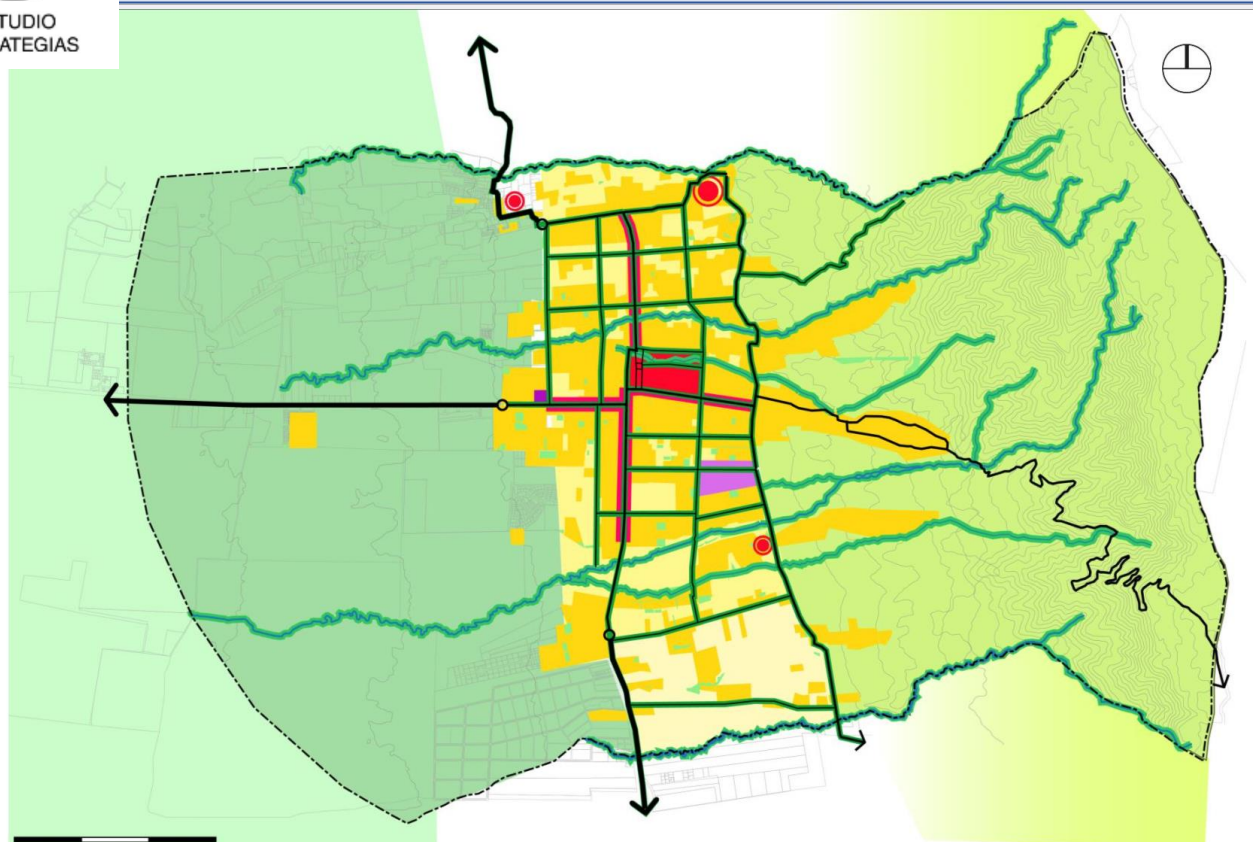
ESTUDIO
ESTRATEGIAS





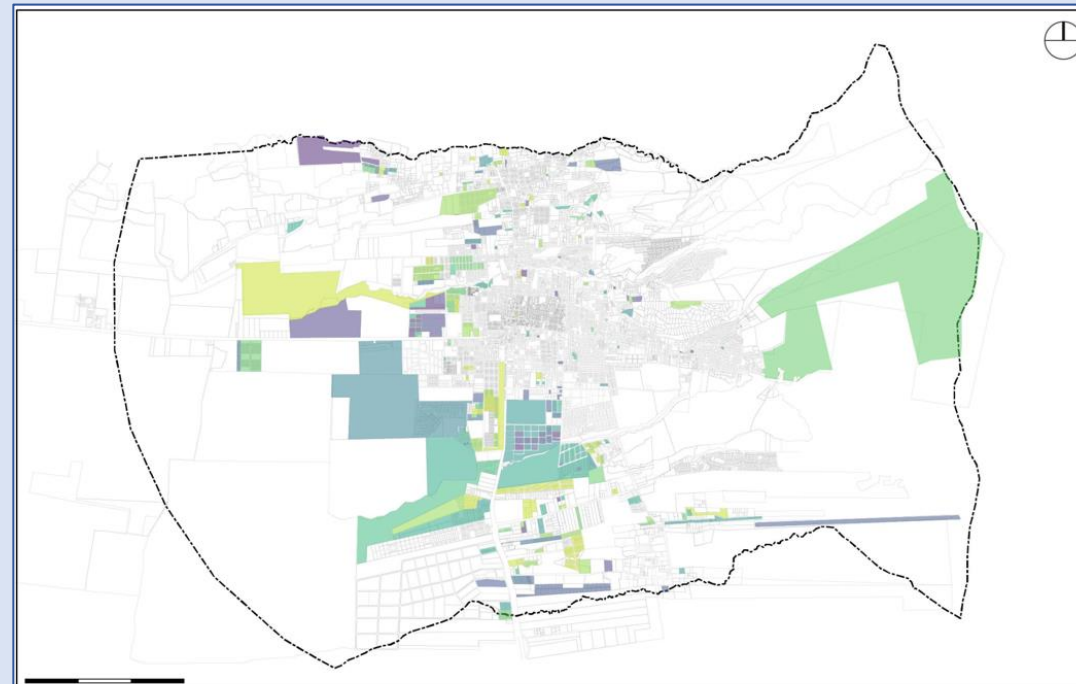
ESTUDIO
ESTRATEGIAS





- | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| --- Radio municipal | Áreas a consolidar | Corredores verdes |
| — Cotas de nivel | Espacio verdes urbanos | Corredores ríos y arroyos |
| Área urbanizada | Área de reserva | --- Movilidad propuesta |
| Centralidades corredores | Área rural | |
| Industria | Movilidad | |
| Centralidades históricas | Ríos y arroyos | |

MODELO DESEADO

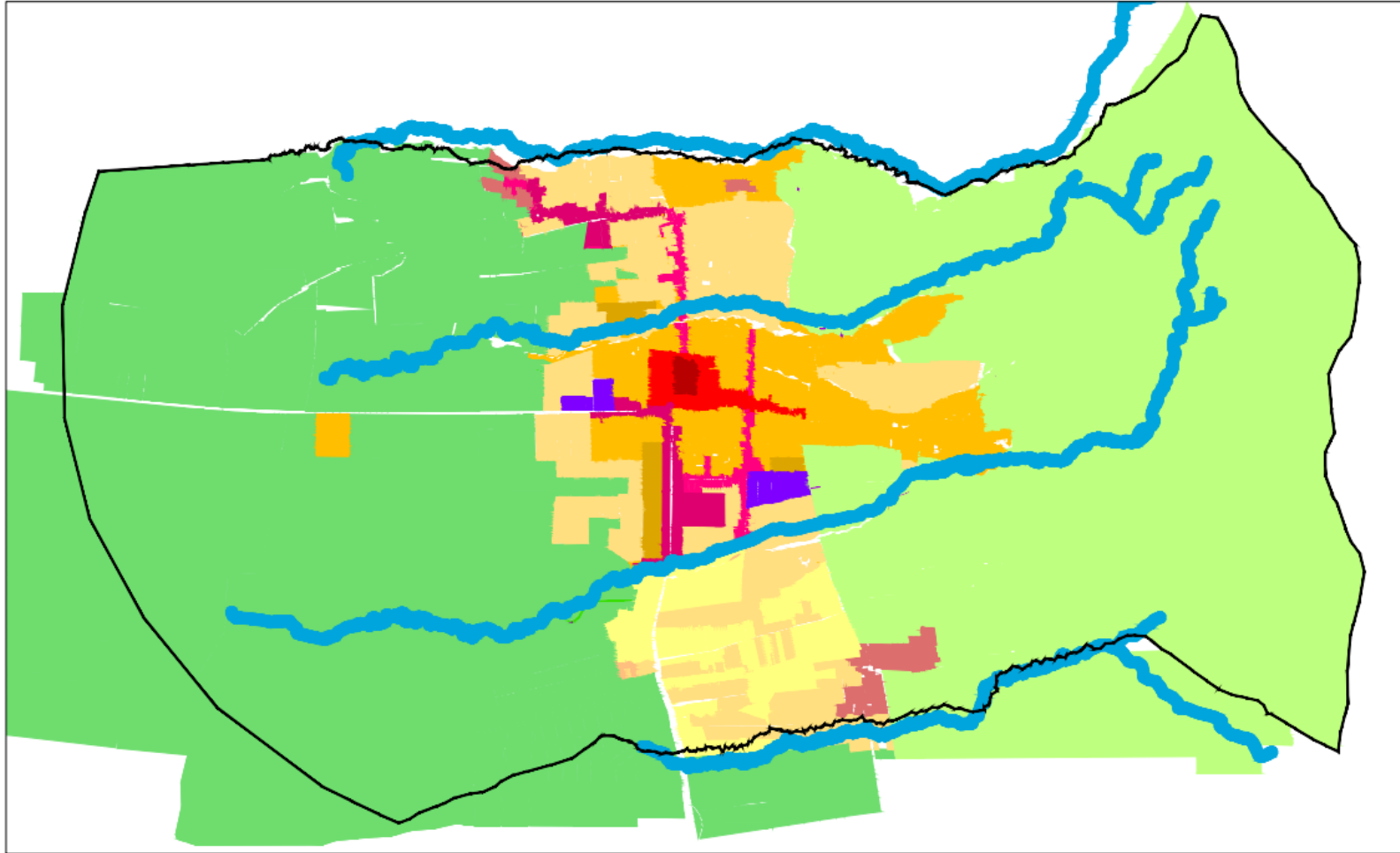


Referencias

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| --- Radio municipal | Loteos aprobados en 2017 |
| — Catastro | Loteos aprobados en 2018 |
| Loteos aprobados en 2013 | Loteos aprobados en 2019 |
| Loteos aprobados en 2014 | Loteos aprobados en 2020 |
| Loteos aprobados en 2015 | Loteos aprobados en 2021 |
| Loteos aprobados en 2016 | Loteos aprobados en 2022 |
| | Loteos aprobados en 2023 |

LOTEOS APROBADOS

CODIGO DE ORDENAMIENTO



Referencias

- Reserva natural
- Productivo rural
- Centro historico
- Centro expansión y AV del Sol
- Centro zonal
- Corredor ruta
- Corredor urbano
- Industria, almacenamiento y logística
- Residencial mixto
- Residencial - vivienda social
- Periferia 1 - trazado / sin consolidar
- Periferia 2 - trazado inexistente

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

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

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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

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

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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

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 notaría, 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

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
Periferia 2		P2	20	600
Natural	Franja hídrica	FH	-	-
	Reserva natural	RN	-	-
Rural	Productivo rural	PR	1.000	50.000

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

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	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

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
Periferia 2		P2	20	600
Natural	Franja hídrica	FH	-	-
	Reserva natural	RN	-	-
Rural	Productivo rural	PR	1.000	50.000

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

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

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
Periferia 2		P2	20	600
Natural	Franja hídrica	FH	-	-
	Reserva natural	RN	-	-
Rural	Productivo rural	PR	1.000	50.000

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

744/2000

ÁREA URBANA

ÁREA SEMIURBANA

ÁREA TURÍSTICA

ÁREA RURAL

ÁREA DE RESERVA URBANA

ZONAS CENTRALES

ZONAS COMERCIALES

ZONAS RESIDENCIALES

ZONAS TURÍSTICAS

ZONAS DE ESPARCIMIENTO

ZONA INDUSTRIAL

PROPUESTA

ÁREA URBANA

ÁREA PERIURBANA

ÁREA NATURAL

ÁREA RURAL

ZONAS CENTRO HISTÓRICO 1 Y 2

ZONAS CENTRO EXPANSIÓN 1 Y 2

ZONAS CENTRO ZONAL (PB Y CO)

ZONAS RESIDENCIAL MIXTO

ZONA RESIDENCIAL SOCIAL

ZONAS INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO

ZONAS PERIFERIA 1 Y 2

FRANJA HÍDRICA

RESERVA NATURAL

PRODUCTIVO RURAL

■ No tienen indicadores

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO – FALTANTES

744/2000

ZONA DE RESERVA URBANA

ZONA DE ENSANCHE URBANO

Zonas urbanas **DESOCUPADAS O CON ESCASA OCUPACIÓN** (no loteadas o loteos NO materializados), generalmente sin subdividir, que **POR SUS CARACTERÍSTICAS Y SU UBICACIÓN NO SON CONVENIENTES DE INCLUIR DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL.**

El destino de estas zonas no puede estar en conflicto con las zonas circundantes

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO - FALTANTES

744/2000

ZONA DE RIESGO

Zonas que por sus **CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS E HIDROLÓGICAS** y por su **FRAGILIDAD AMBIENTAL**, **REQUIEREN** que se establezcan niveles de **PROTECCIÓN** de la naturaleza y dictado de **NORMAS PARTICULARES** del territorio con **CATEGORÍAS DE MANEJO**

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO

744/2000

FOS

- a) Edificaciones y
semicubiertas
- b) Suelo impermeabilizado
(senderos, caminos,
piletas, etc.)
- c) Superficie mínima de EV
privado.

FOT

Incluye todo (tanques, chimeneas,
etc.)

PROPUESTA

FOT

Factor de ocupación total

FOS

Factor de ocupación de suelo

FIS

Factor de impermeabilización

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO – CESIÓN DE EVP

744/2000

Cap. 4

Cesión de espacio verde público

15%

No lo regula
¿Dónde? ¿Cómo? ¿De qué manera? ¿Uso?
¿Infraestructura?
¿Equipamiento?
¿Arbolado?

PROPUESTA

Apartado 9

Cesión de espacio verde público

10%

No lo regula
¿Dónde? ¿Cómo? ¿De qué manera? ¿Uso?
¿Infraestructura?
¿Equipamiento?
¿Arbolado?

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ECOLOGIA



- SOSTENIBILIDAD
- CAMBIO CLIMÁTICO
- ECOLOGÍA SOCIAL
- NUEVOS PARADIGMAS

TECNOLOGIA



- COMPONENTES FISICOS, VEGETALES Y CULTURALES DEL PAISAJE
- INFRAESTRUCTURAS SOSTENIBLES
- ESCALA SITIO / ESCALA CIUDAD

PLANIFICACIÓN



- DISEÑO Y PLANIFICACIÓN DEL PAISAJE
- ESCALA SITIO
- ESCALA CIUDAD

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

AMBIENTE Y TERRITORIO

Noción de ESPACIO COMÚN



ABORDAJE

TRANSDISCIPLINAR

SOSTENIBILIDAD

HABITAT

ECOLOGIA



CLIMA



AGUA



SUELO



FLORA



FAUNA

TECNOLOGIA



EVP



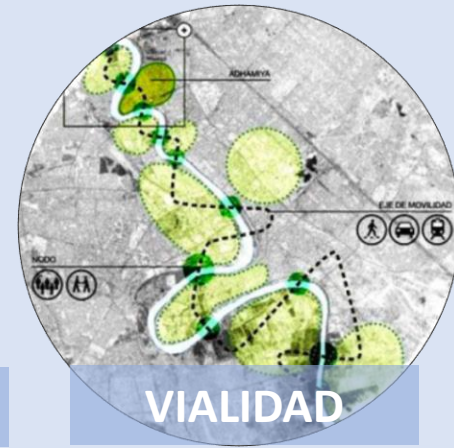
AGUA



PLUVIALES

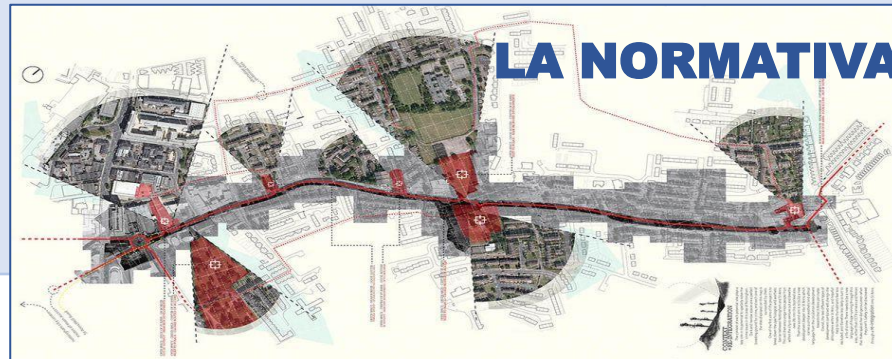


SOSTENIBILIDAD

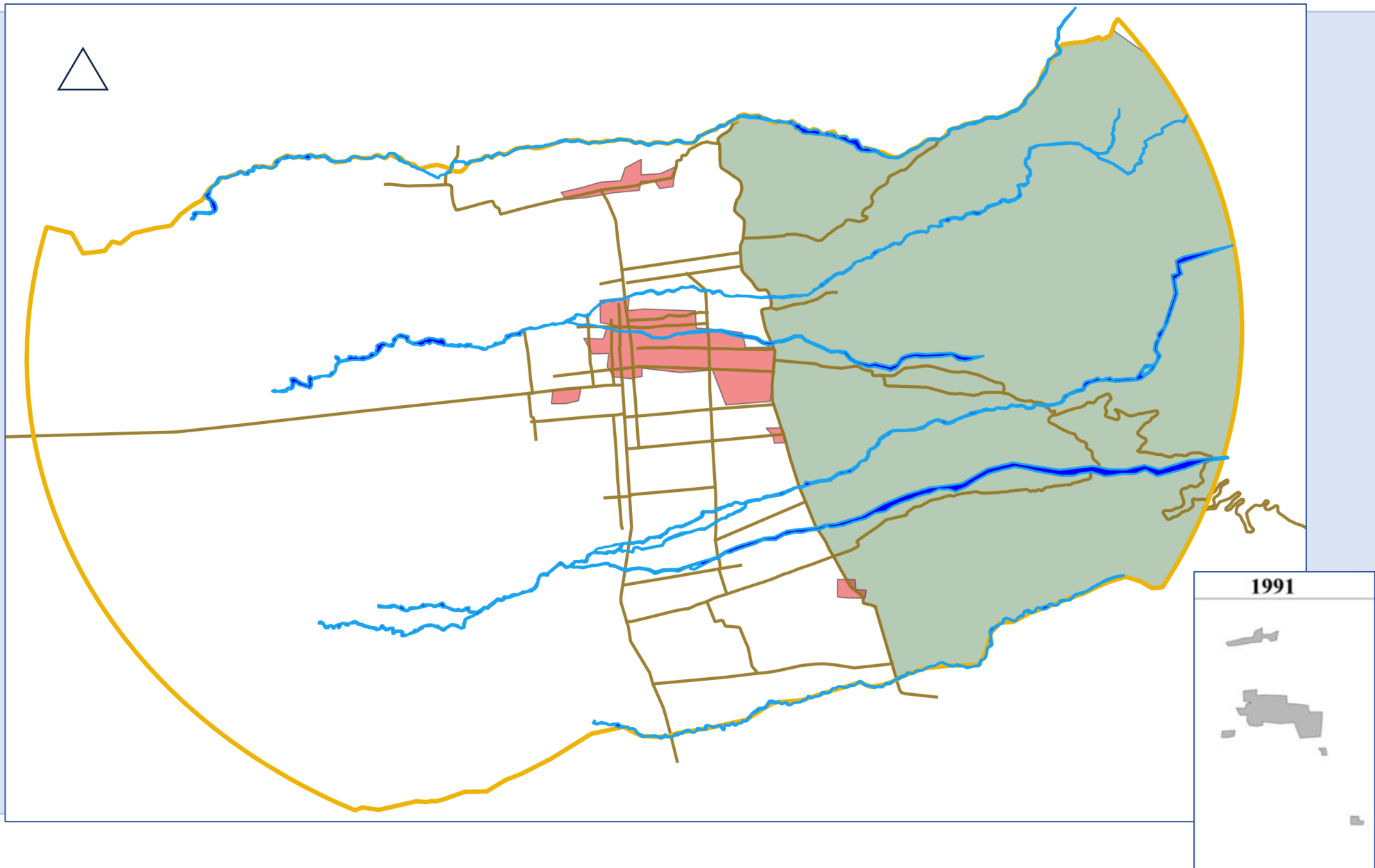


VIALIDAD

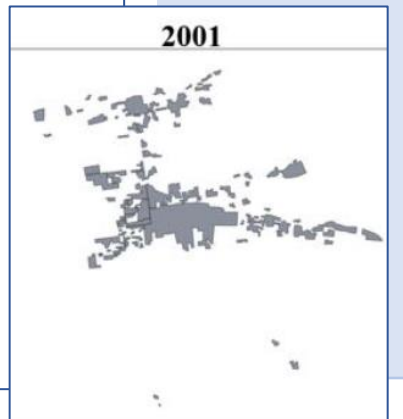
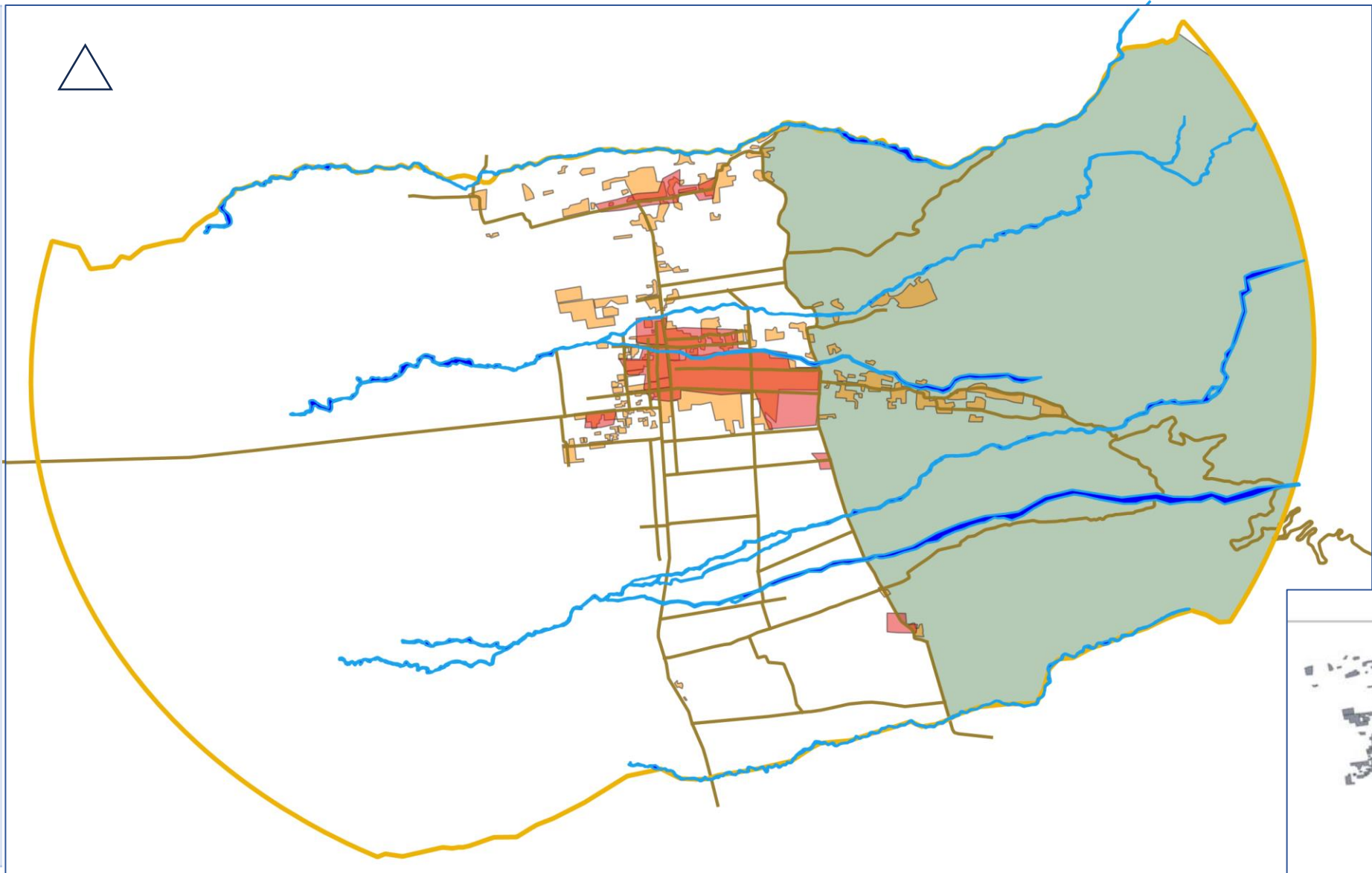
DISEÑO



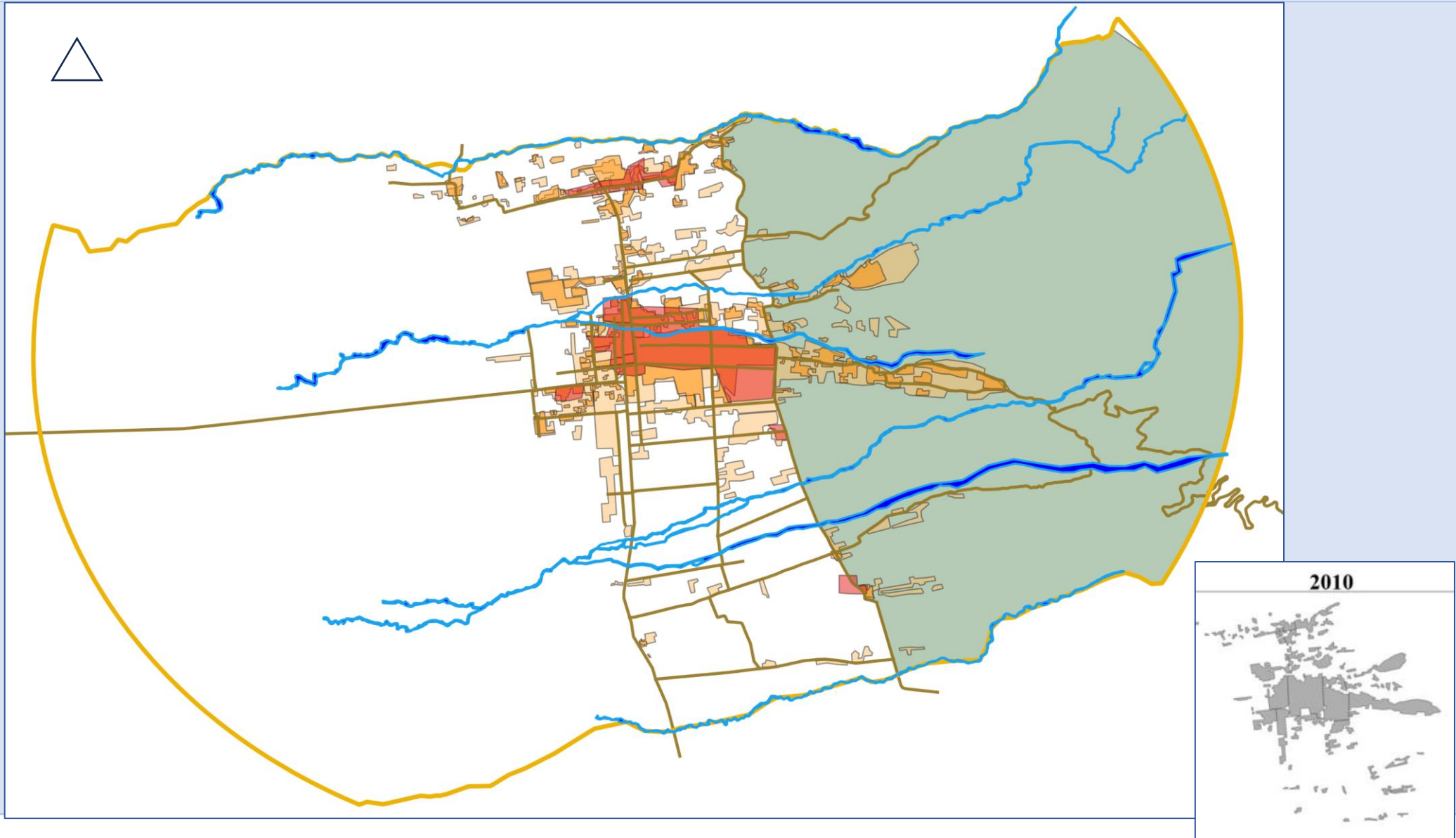
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – EXPANSIÓN URBANA



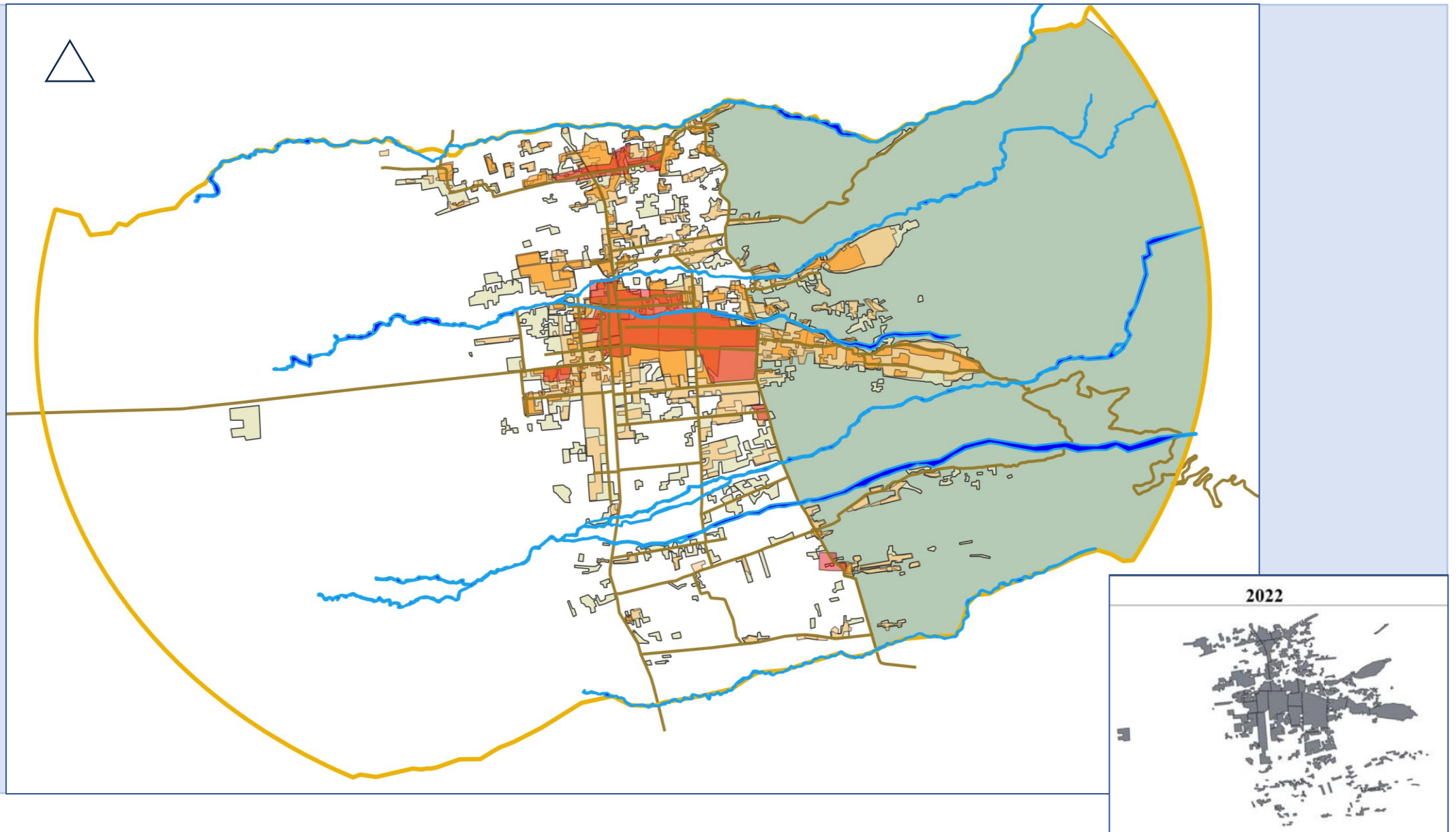
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – EXPANSIÓN URBANA



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – EXPANSIÓN URBANA

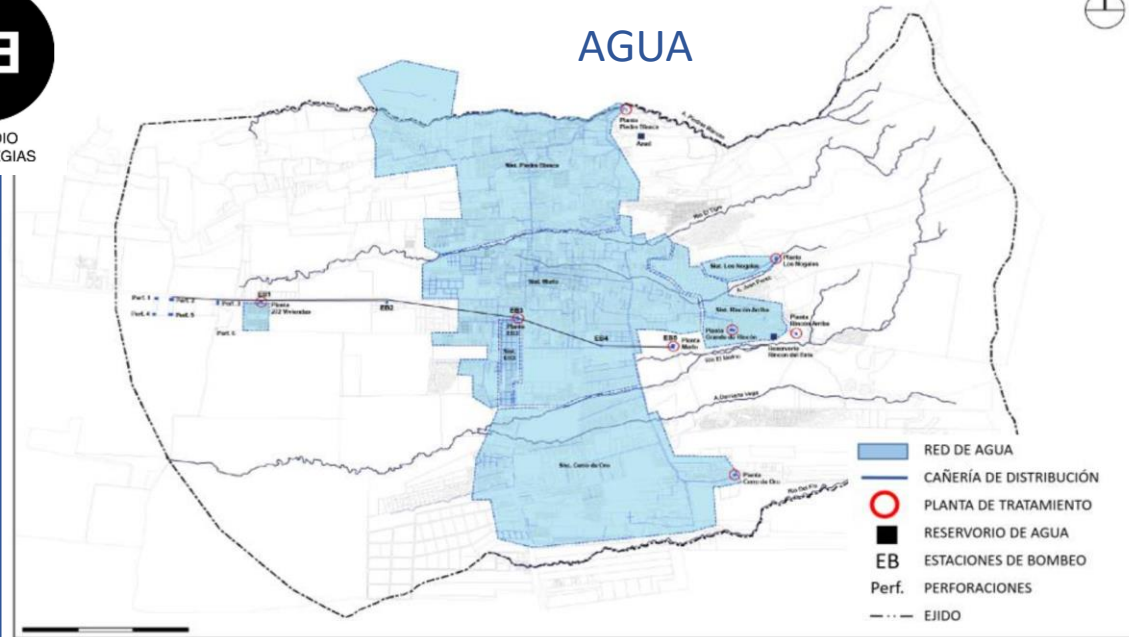


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – EXPANSIÓN URBANA

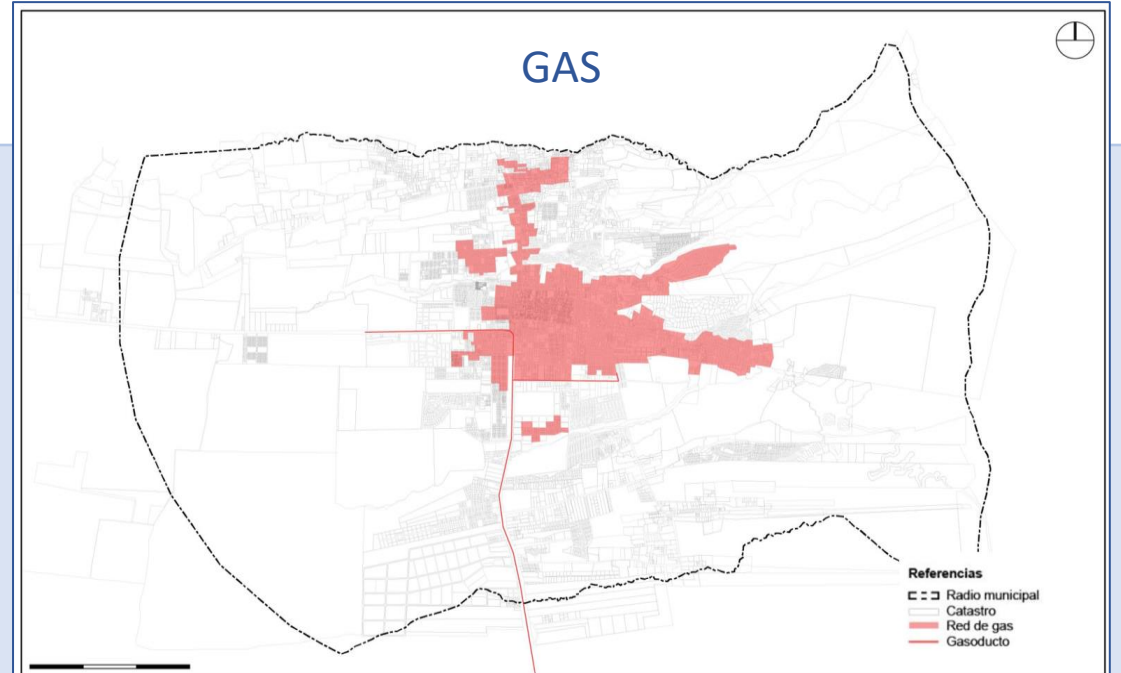




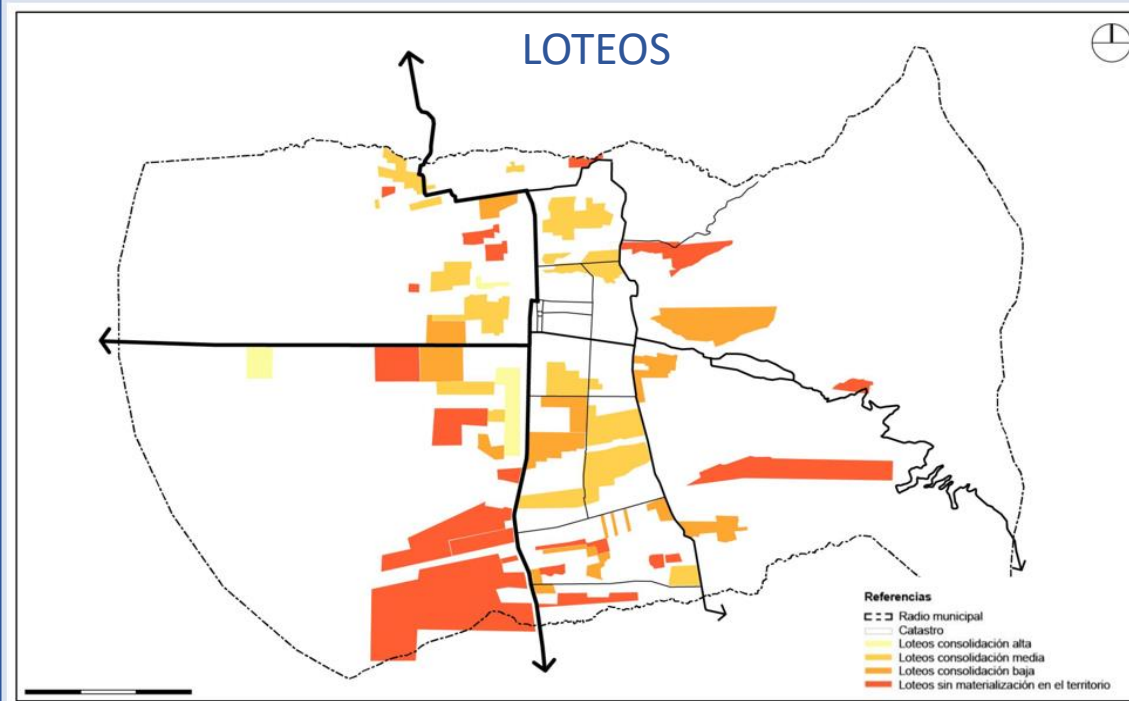
AGUA



GAS



LOTEOS



HIDROLOGÍA

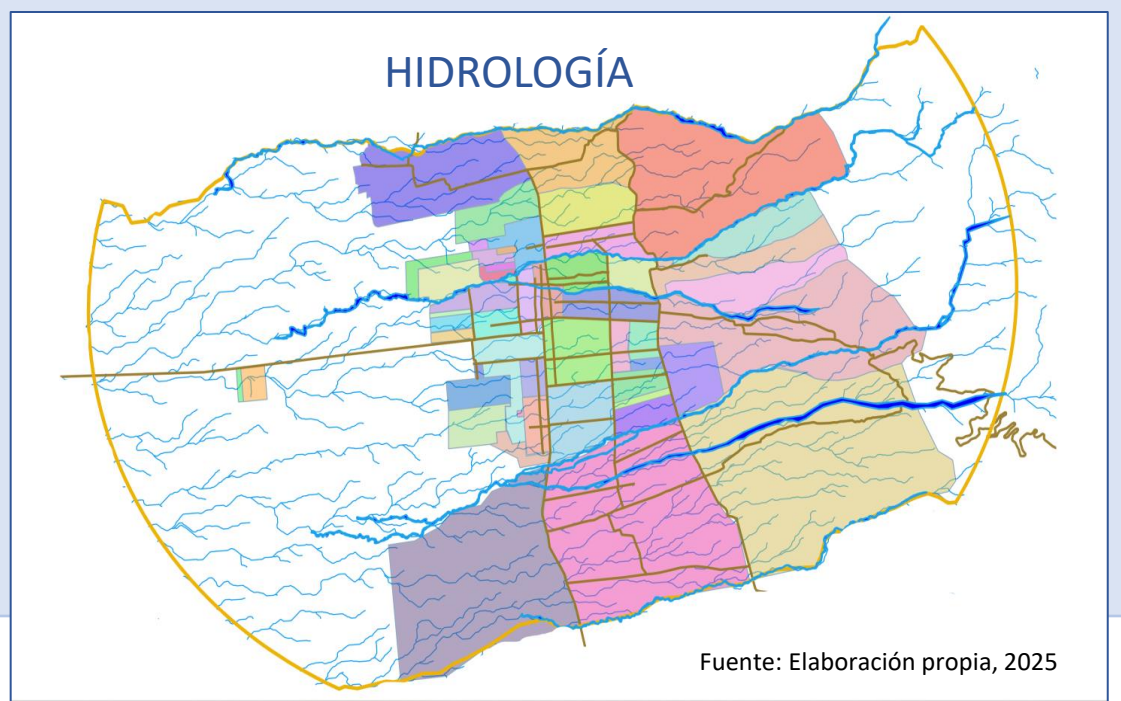
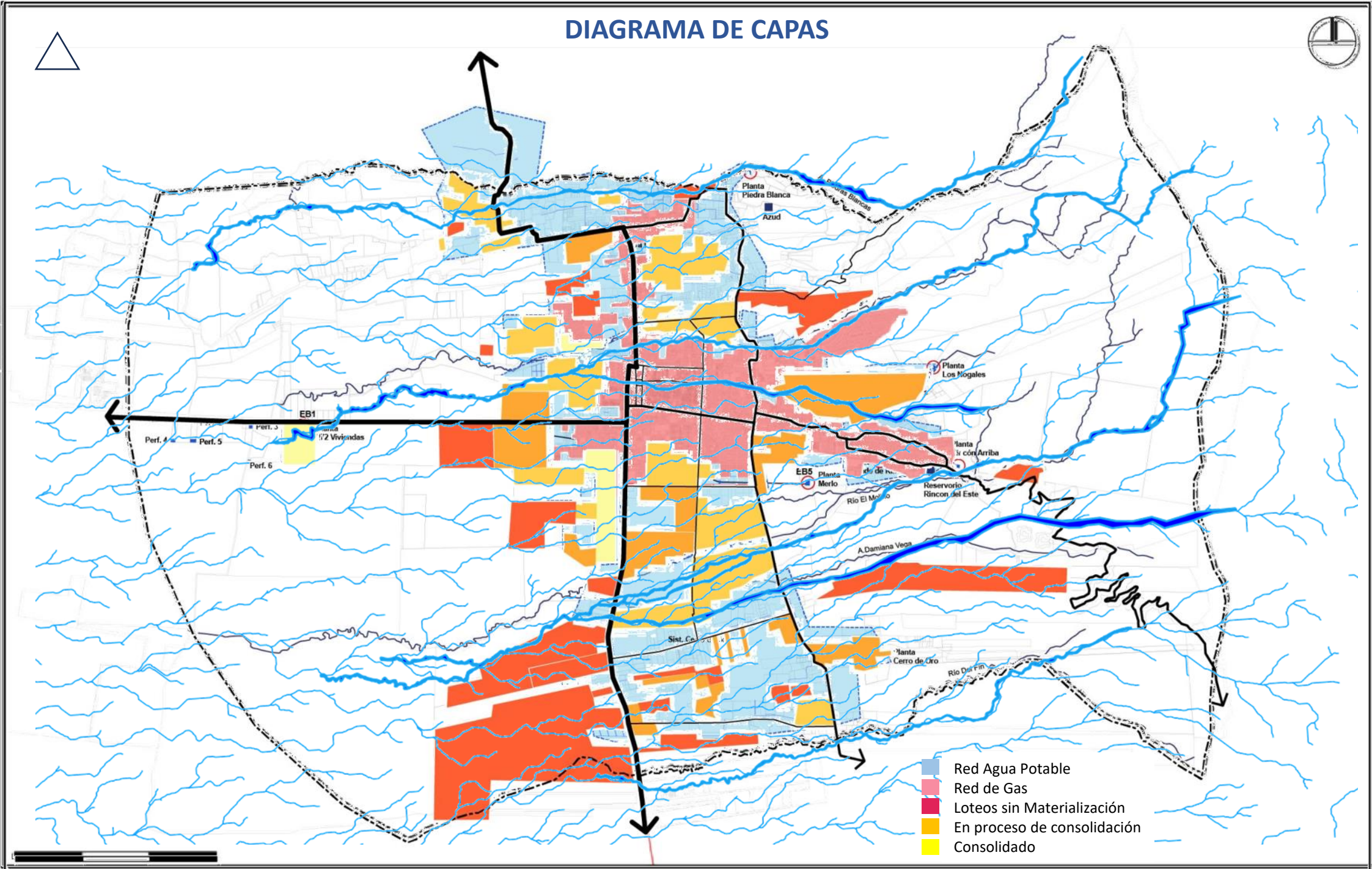
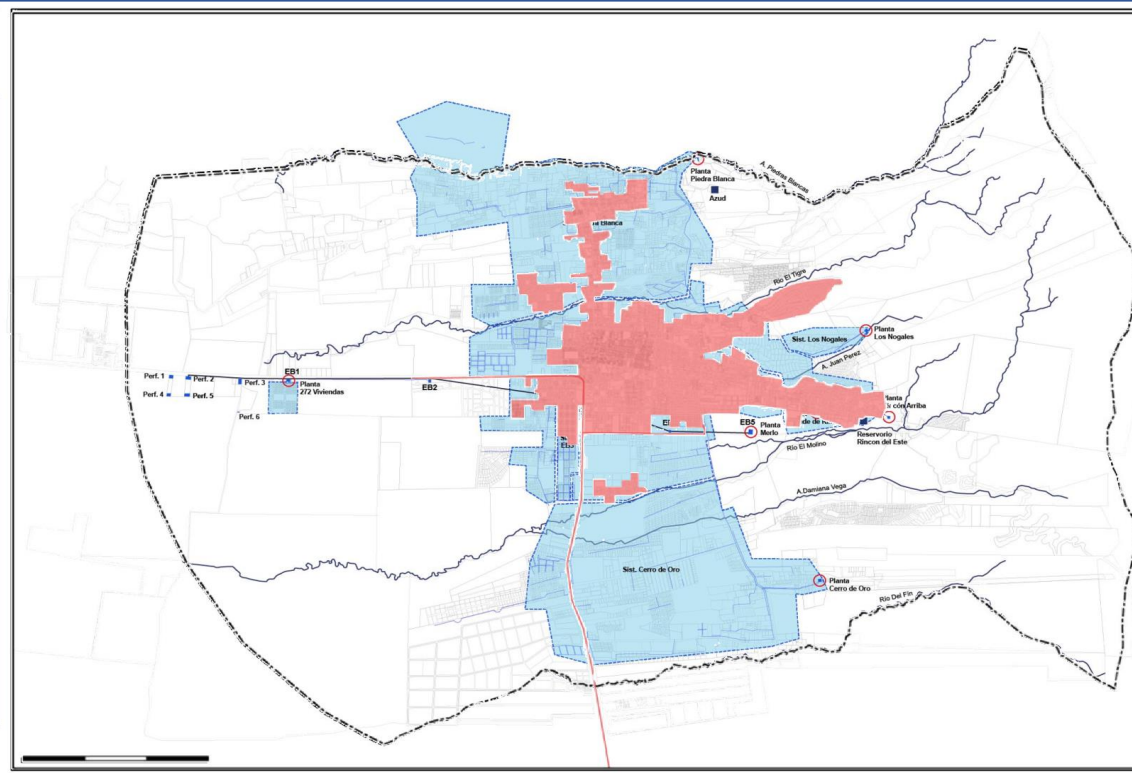


DIAGRAMA DE CAPAS



LOS SERVICIOS



ESTADO DE CONSOLIDACIÓN

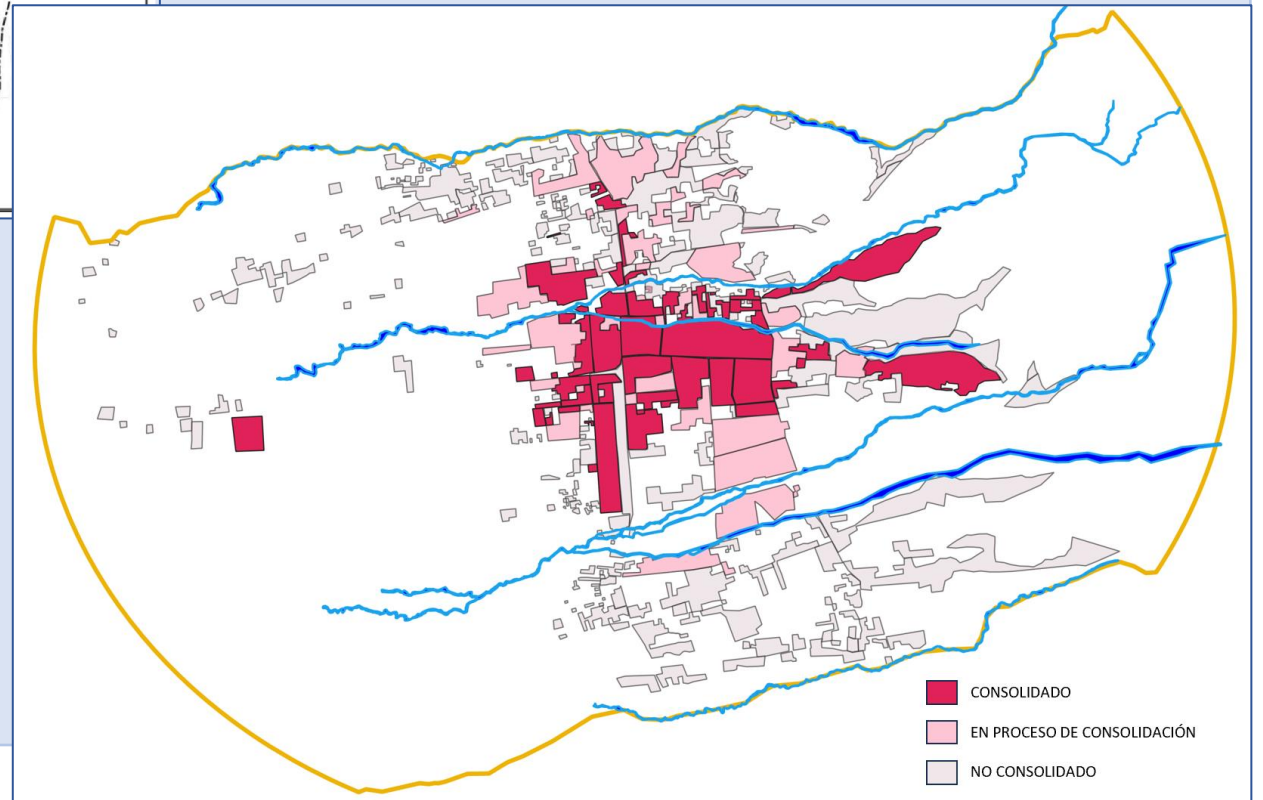
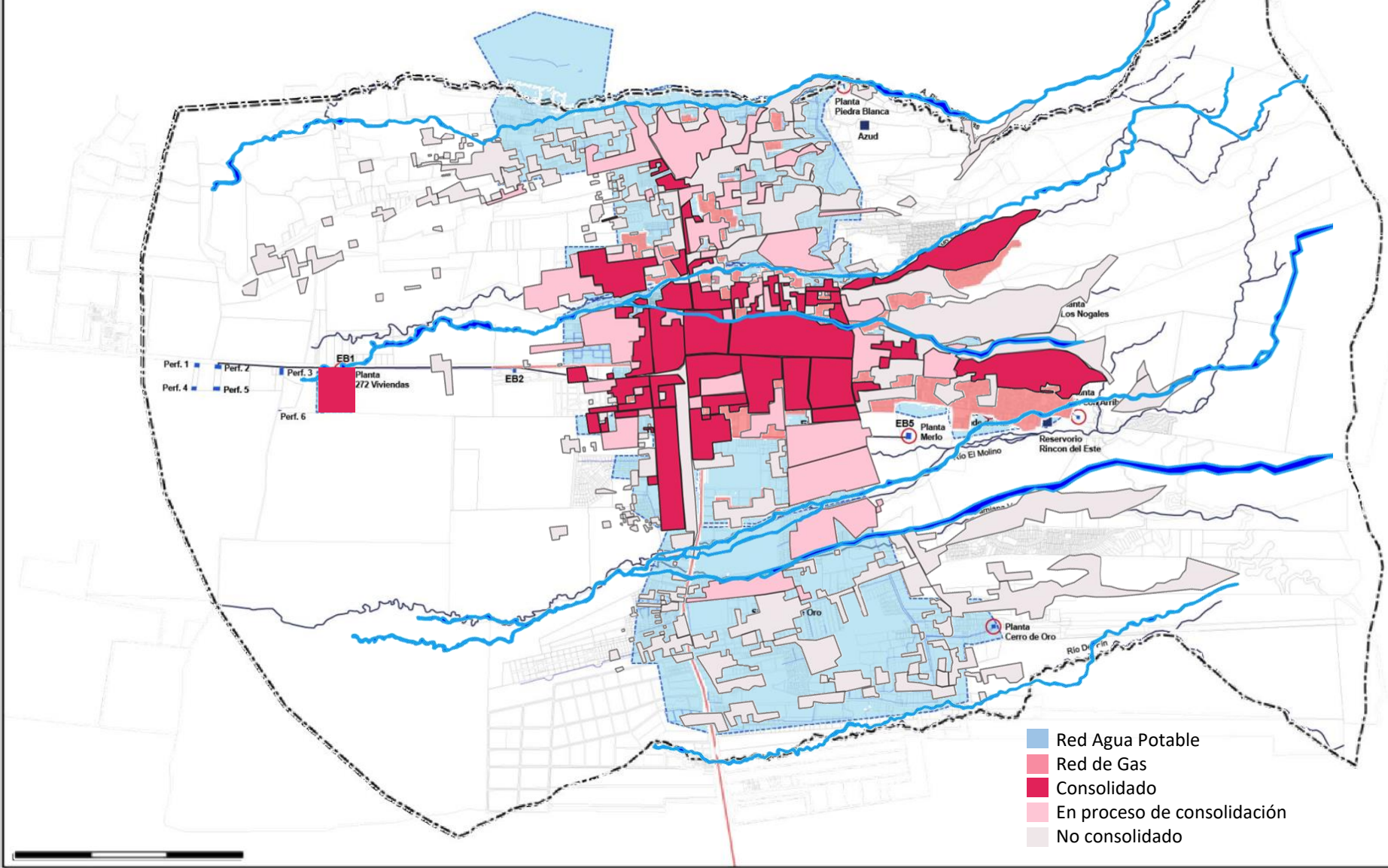


DIAGRAMA DE CAPAS

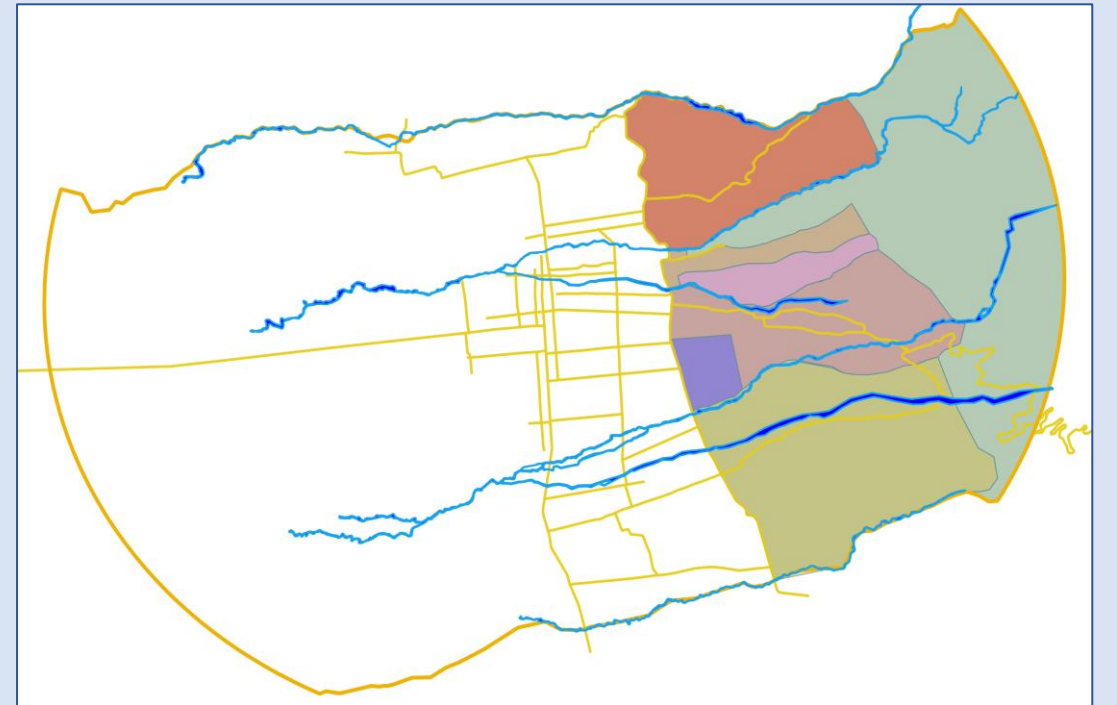
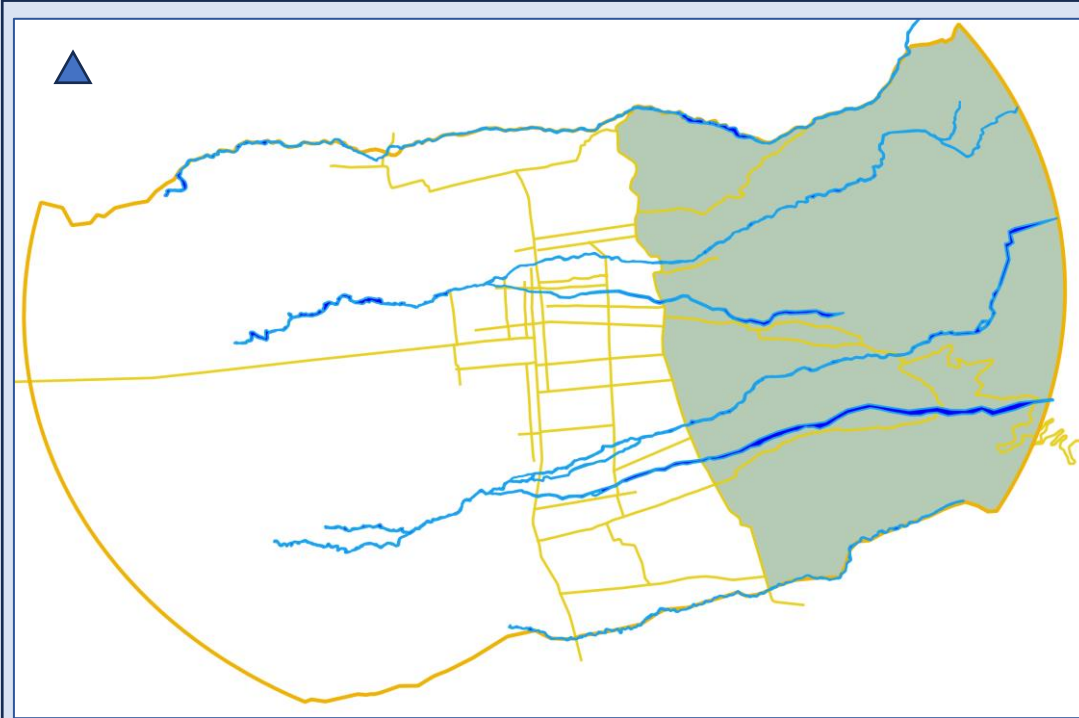


Perf. 1
Perf. 2
Perf. 3
Perf. 4
Perf. 5
Perf. 6

- Red Agua Potable
- Red de Gas
- Consolidado
- En proceso de consolidación
- No consolidado



LEY PROVINCIAL N°2396/1953 - LEY N°IX-0322/2004 - **PARQUE PROVINCIAL PRESIDENTE PERÓN**



Establecer criterios para un desarrollo y ordenamiento territorial para promover el **desarrollo sostenible** en un marco de equidad guiado por los principios de la política ambiental de prevención, precautorio, sustentabilidad, solidaridad y de equidad, **sin impedir el desarrollo y el progreso.**

PARQUE PROVINCIAL PRESIDENTE PERÓN – DECRETO REGLAMENTARIO N°3220 – MMA - 2011

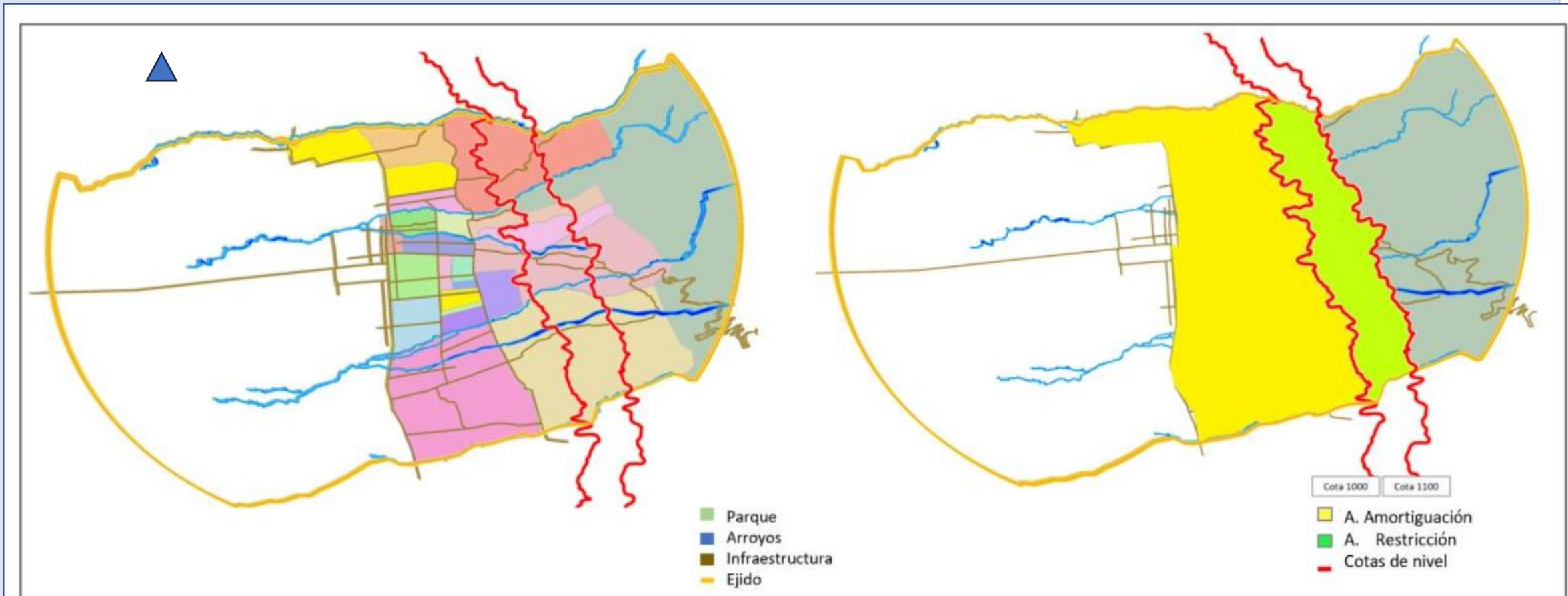


Figura 135 –Barrios y Zonas del Decreto Reglamentario N°3220-MMA-2011. Fuente: Elaboración propia en QGIS en base a datos del municipio, 2026

PARQUE

PROVINCIAL

PRESIDENTE PERÓN

PLAN DE MANEJO

AMBIENTAL - 2014

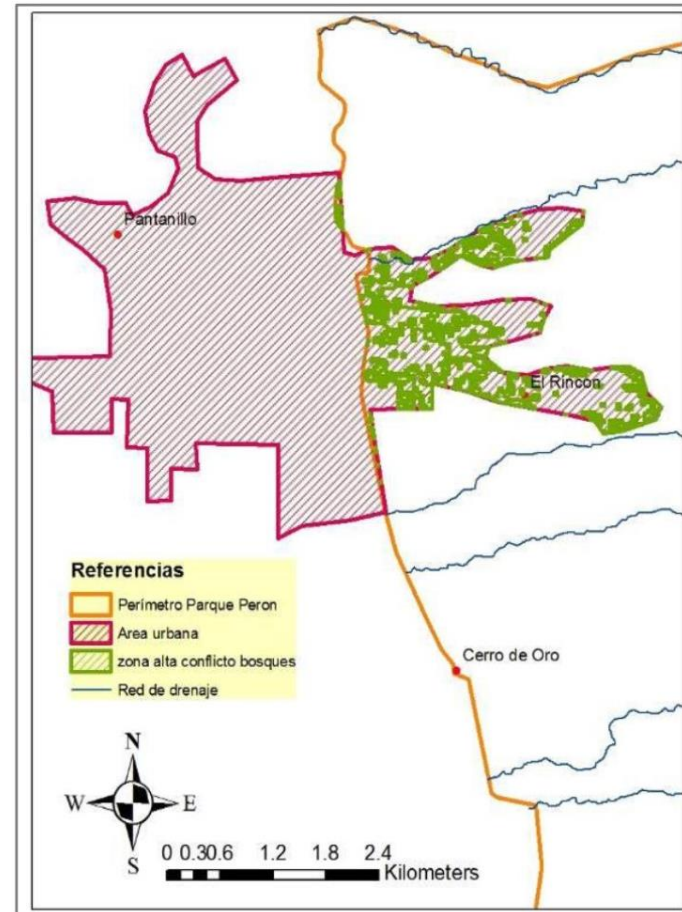


Figura 136 – Mapa temático de distribución de áreas de conflicto biológico por uso urbano, en cercanías del municipio de Merlo. Fuente: Plan de Manejo Ambiental, 2014

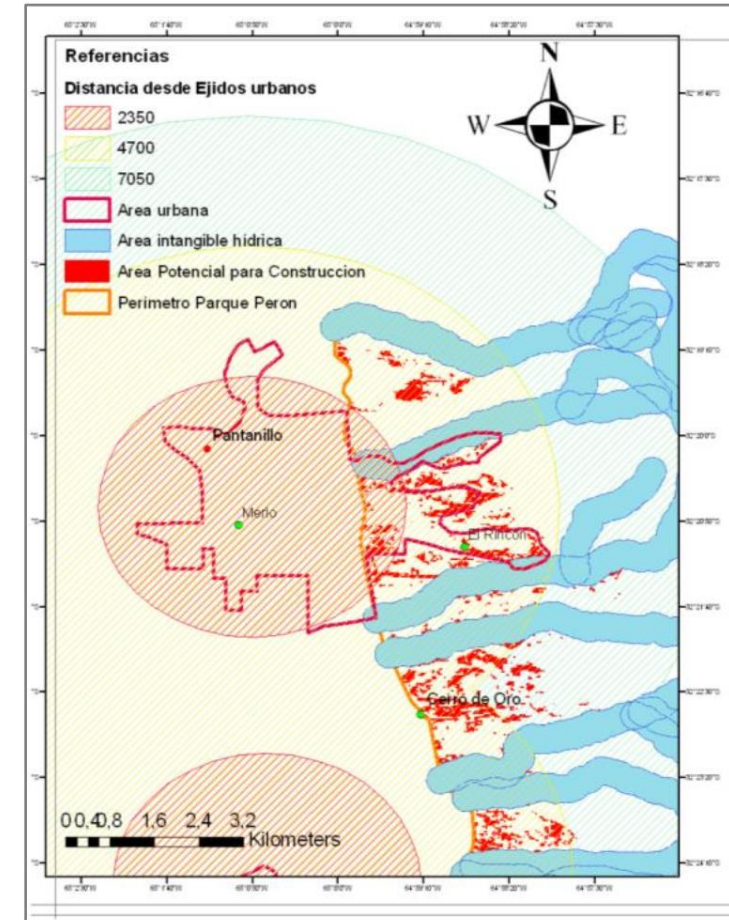


Figura 137 – Mapa final del área potencial para la construcción de bajo impacto. Fuente: Plan de Manejo

CATEGORIZACIÓN ÁREA NATURAL – INSTRUMENTOS LEGALES

ORDENANZA

N°744/2000

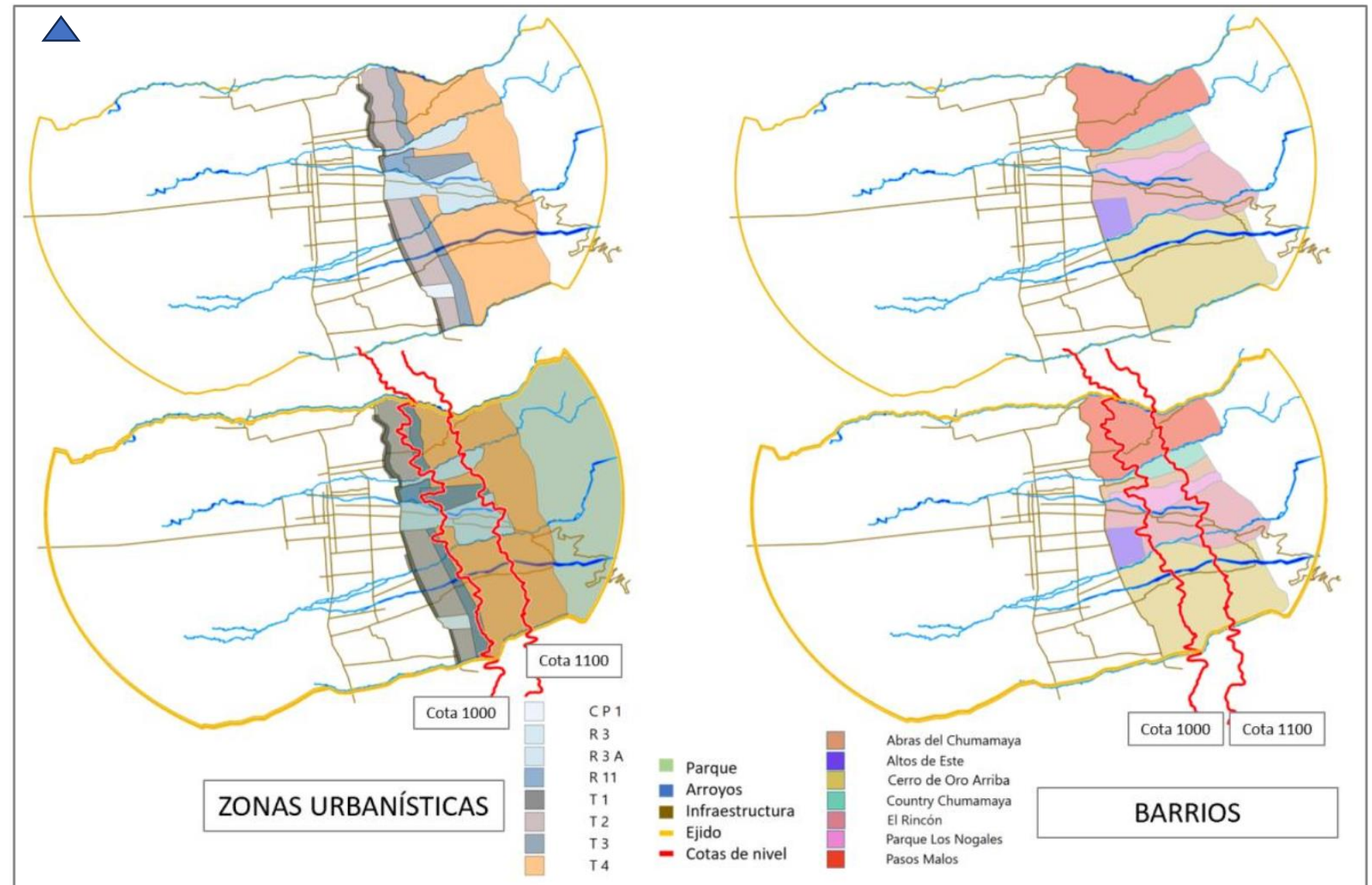


Figura 138 – Barrios y Zonas Urbanísticas, Ord. N°744/200. Fuente: Elaboración propia en QGIS en base a datos del municipio, 2026

TABLA COMPARATIVA

	Decreto Reglamentario N°3220-MMA-2011	R	Plan de Manejo Ambiental 2014	R	Ordenanza 744/2000	R
Zonas	1. De Amortiguación	M	1. De Pedimento	M	T1 – T2 – T3	M
	2. De restricción	T	2. De Ladera	T	T4	T
LO	Ruta N°1 (1) y cota 1000 (2)		Camino del turismo		Av. Dos venados	
LO: límite Oeste R: Restricciones a la ocupación y construcción M: Media T: total						

Fuente: Elaboración propia, 2026.

NINGÚN INSTRUMENTO LEGAL MENCIONA A LA COTA 1100 MSNM

FALLO MERCAU (2024)

La **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA ARGENTINA** determinó que la **creación de un Parque**, como reserva natural, que **impida el uso económico de una propiedad privada es indemnizable**, basándose en que **las restricciones ambientales no pueden desnaturalizar el derecho de propiedad**.

Este fallo **equilibra el derecho urbanístico ambiental con el derecho de propiedad**, limitando la potestad municipal **para restringir el uso del suelo sin compensación alguna**.

Esta situación crea **PRECEDENTES JURÍDICOS** importantes, ya que hay otros propietarios en la zona serrana en iguales condiciones.

El Estado **debe acordar con los propietarios de las tierras que están por encima de la cota 1000 msnm**.

Propuestas alternativas, que por un lado **no priven de manera abusiva al derecho a la propiedad**, pero que a su vez **protejan al paisaje**.

CATEGORIZACIÓN ÁREA NATURAL

ZONIFICACIÓN

TIPO 1: SERRANO NATURAL

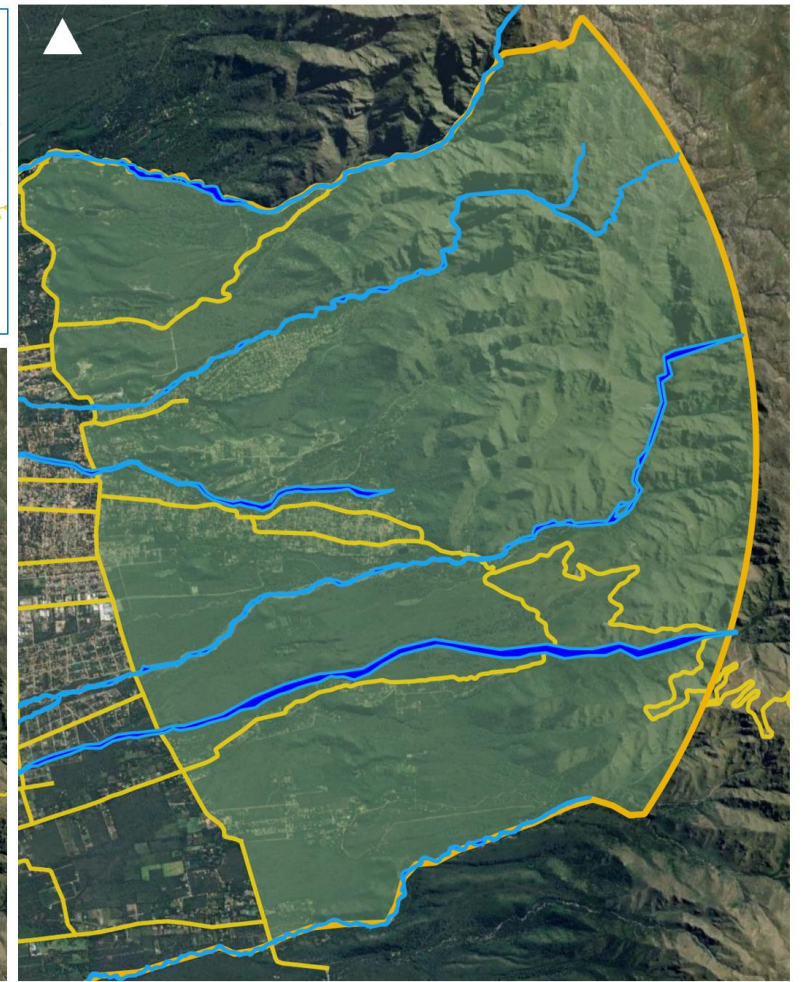
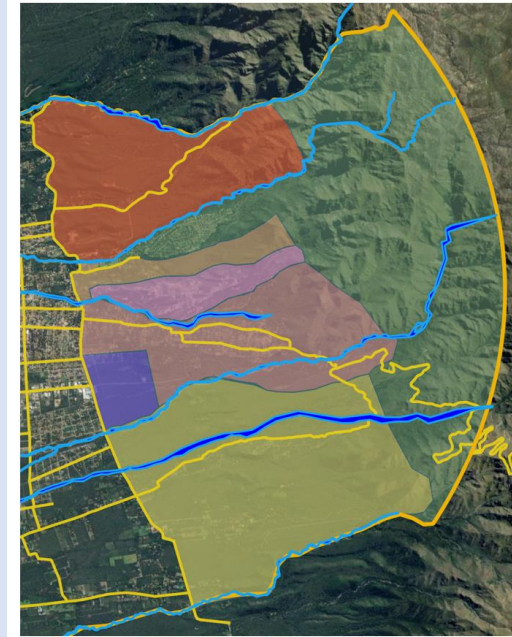
RESERVA PÚBLICA

PRIVADO

TIPO 2: SERRANO URBANO

CONSOLIDADO

EN PROCESO



INSTRUMENTOS LEGALES

CATEGORIZACIÓN ÁREA URBANA

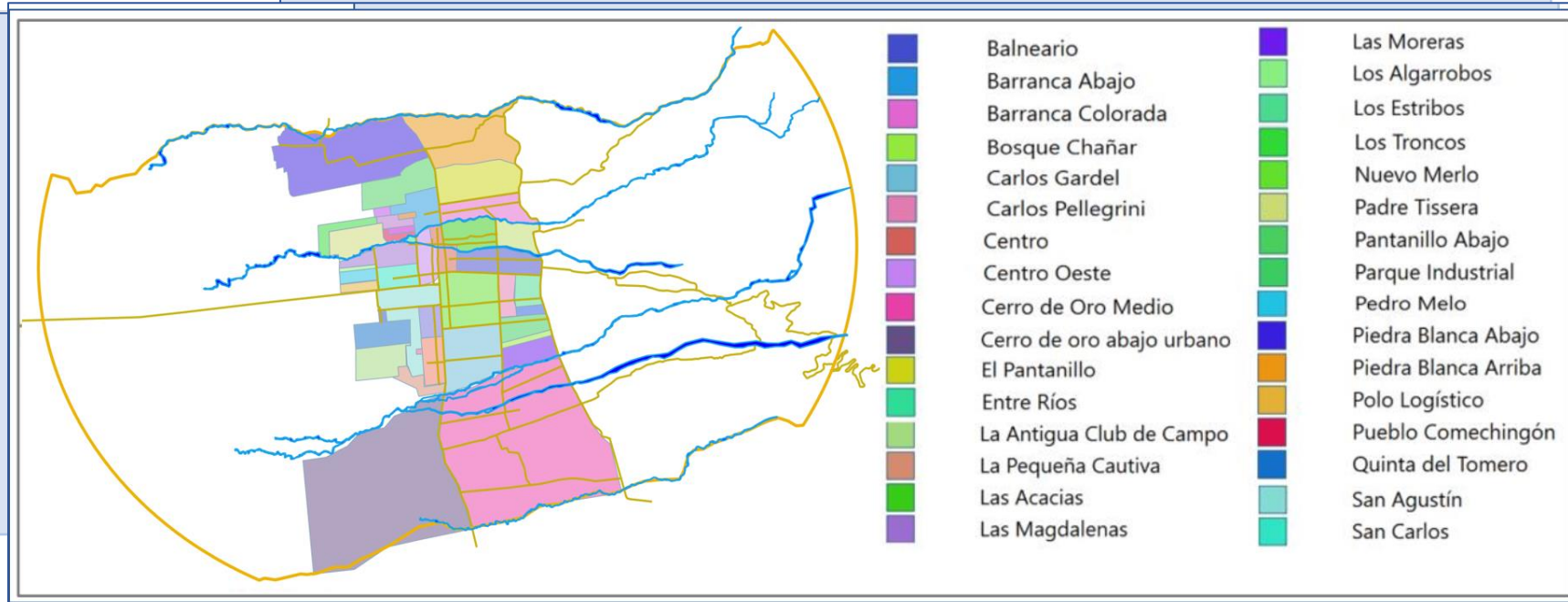
ZONIFICACIÓN



1. GRADO DE CONSOLIDACIÓN

2. GRADO DE DENSIFICACIÓN

3. LA COMPACIDAD (Barrios sociales)



CATEGORIZACIÓN ÁREA URBANA

ZONIFICACIÓN

INSTRUMENTOS LEGALES

TIPO 1: URBANO CONSOLIDADO

TIPO 2: URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN

TIPO 3: URBANO SIN CONSOLIDAR

1. ALIENTEN
2. DESALIENTEN

EXPANSIÓN URBANA
DENSIFICACIÓN
CONSOLIDACIÓN

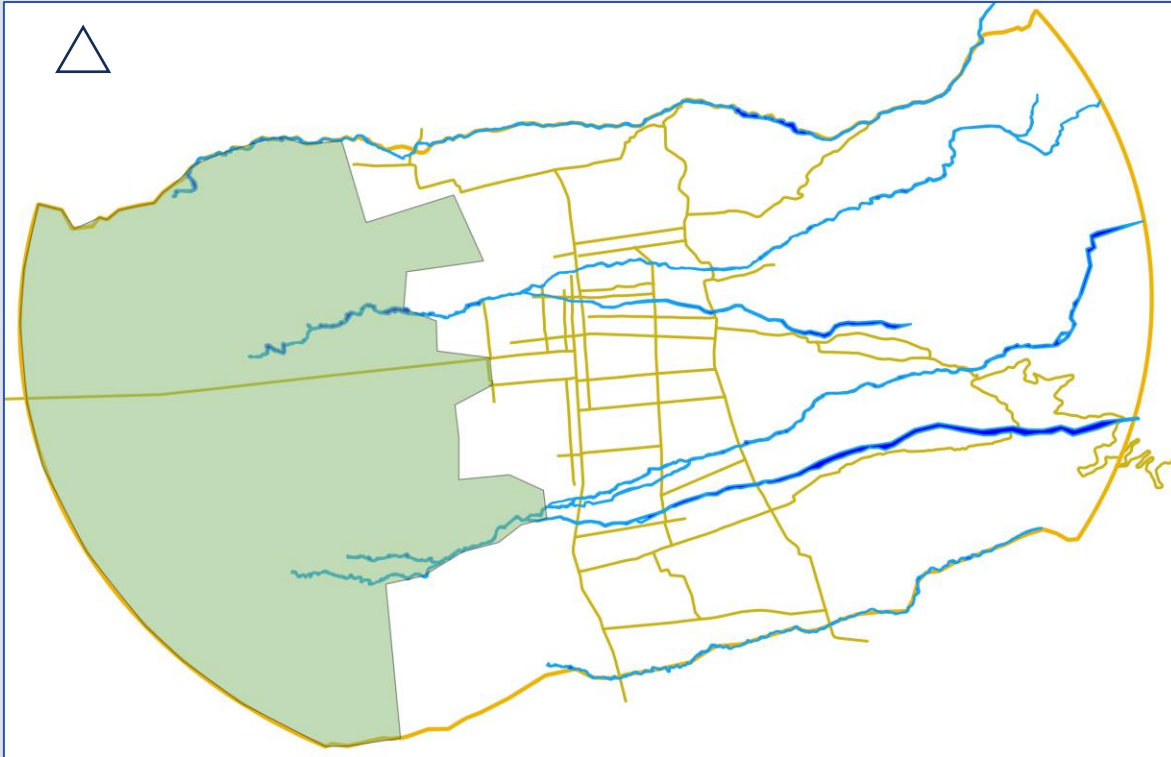
ZONAS URBANÍSTICAS

CENTRAL
RESIDENCIAL
COMERCIAL
SUBURBANO – RURURBANO
ZONA DE PRESERVACIÓN URBANA
ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL
INDUSTRIAL

Se DEBE reconocer y fortalecer el **PERFIL** y el manejo paisajístico particularizado de los ámbitos urbanos singulares del Casco Central, Piedra Blanca, Rincón y Cerro de Oro.

CATEGORIZACIÓN ÁREA RURAL

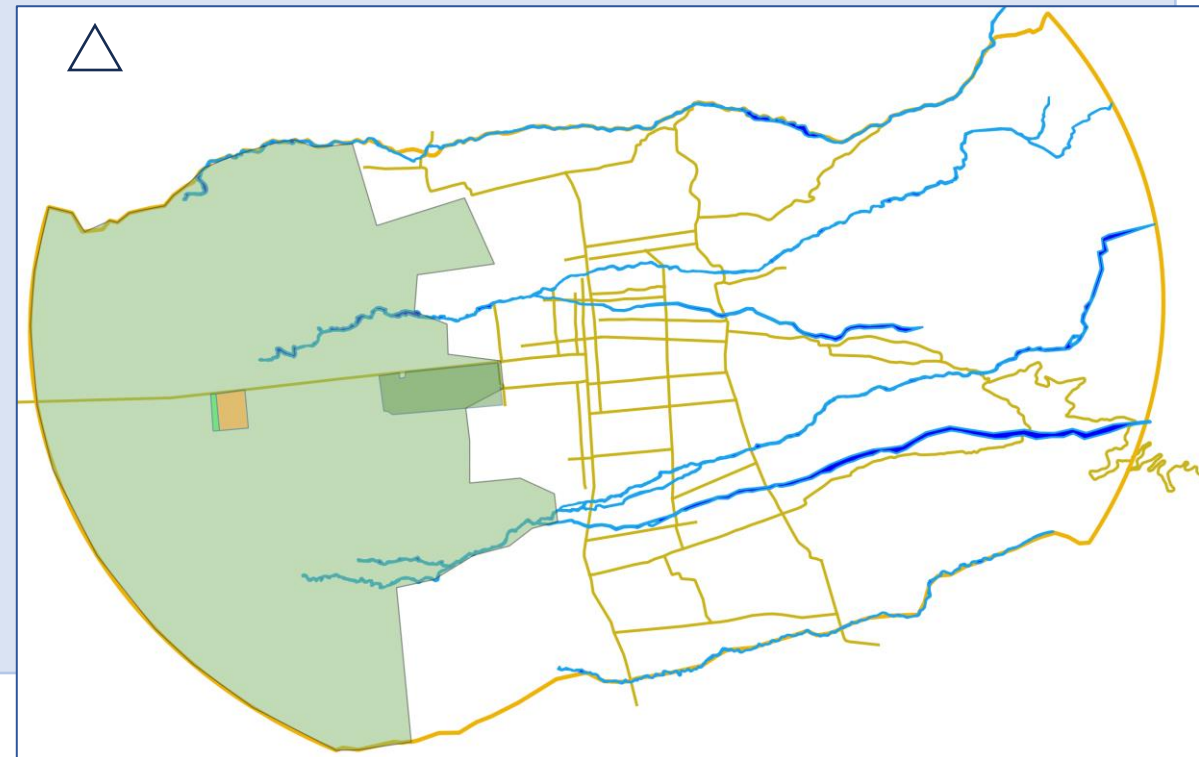
ZONIFICACIÓN



1. GRADO DE CONSOLIDACIÓN URBANA

2. GRADO DE RURALIDAD

3. TIPO DE PRODUCCIÓN



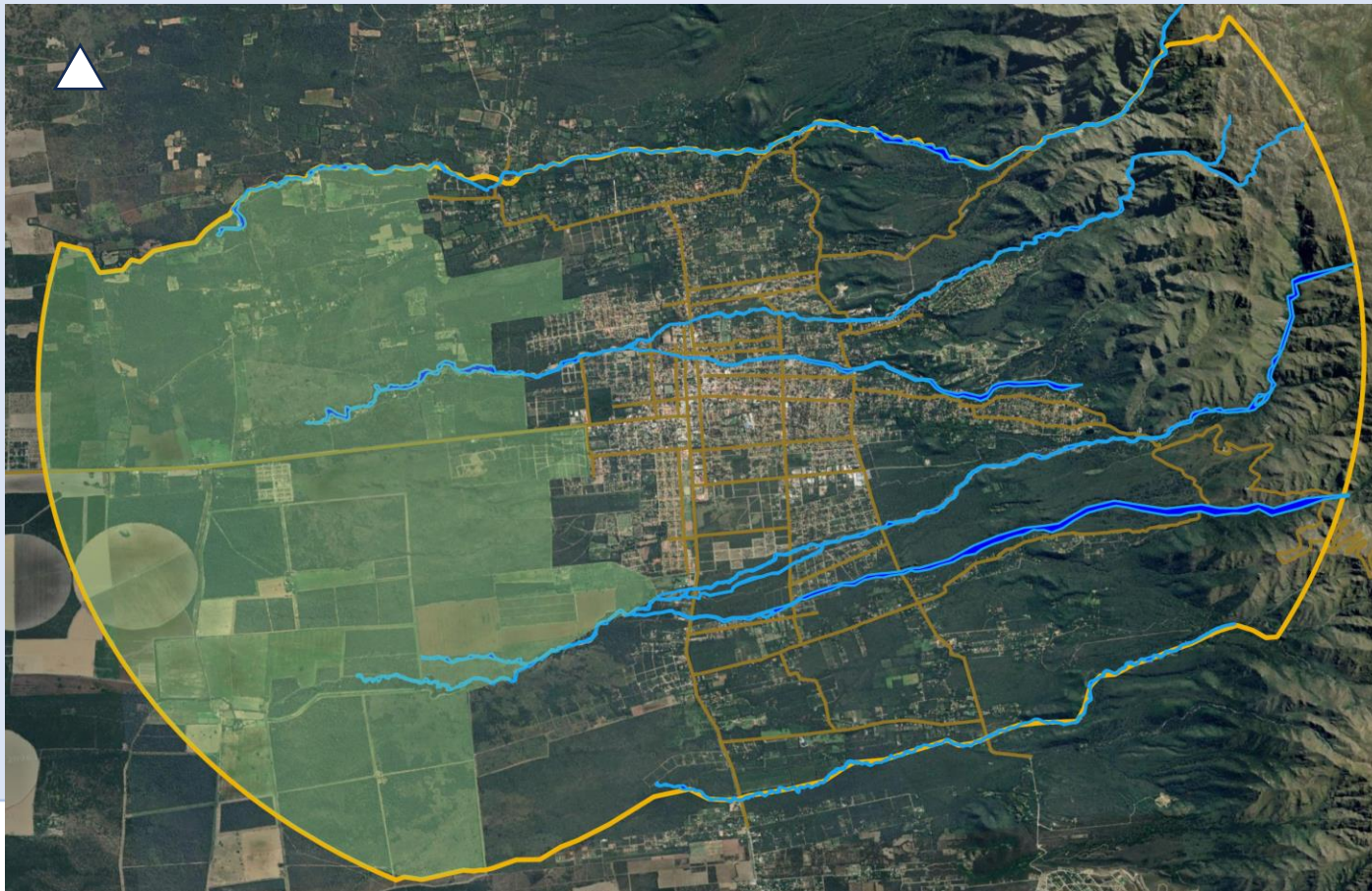
CATEGORIZACIÓN ÁREA RURAL

ZONIFICACIÓN

TIPO 1: RURAL EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN (EJE RUTA 5)

TIPO 2: RURAL HABITADO – AGRICULTURA FAMILIAR

TIPO 3: RURAL PRODUCCIÓN INTENSIVA - EXTENSIVA



INSTRUMENTOS LEGALES

1. ALIENTEN

2. DESALIENTEN

3. REGULEN

URBANIZACIÓN

USO DEL SUELO

PRODUCCIÓN



Figura 128 – Los PV con riesgo hídrico medio y alto. Fuente: Elaboración propia en QGIS en base a datos del municipio, 2026

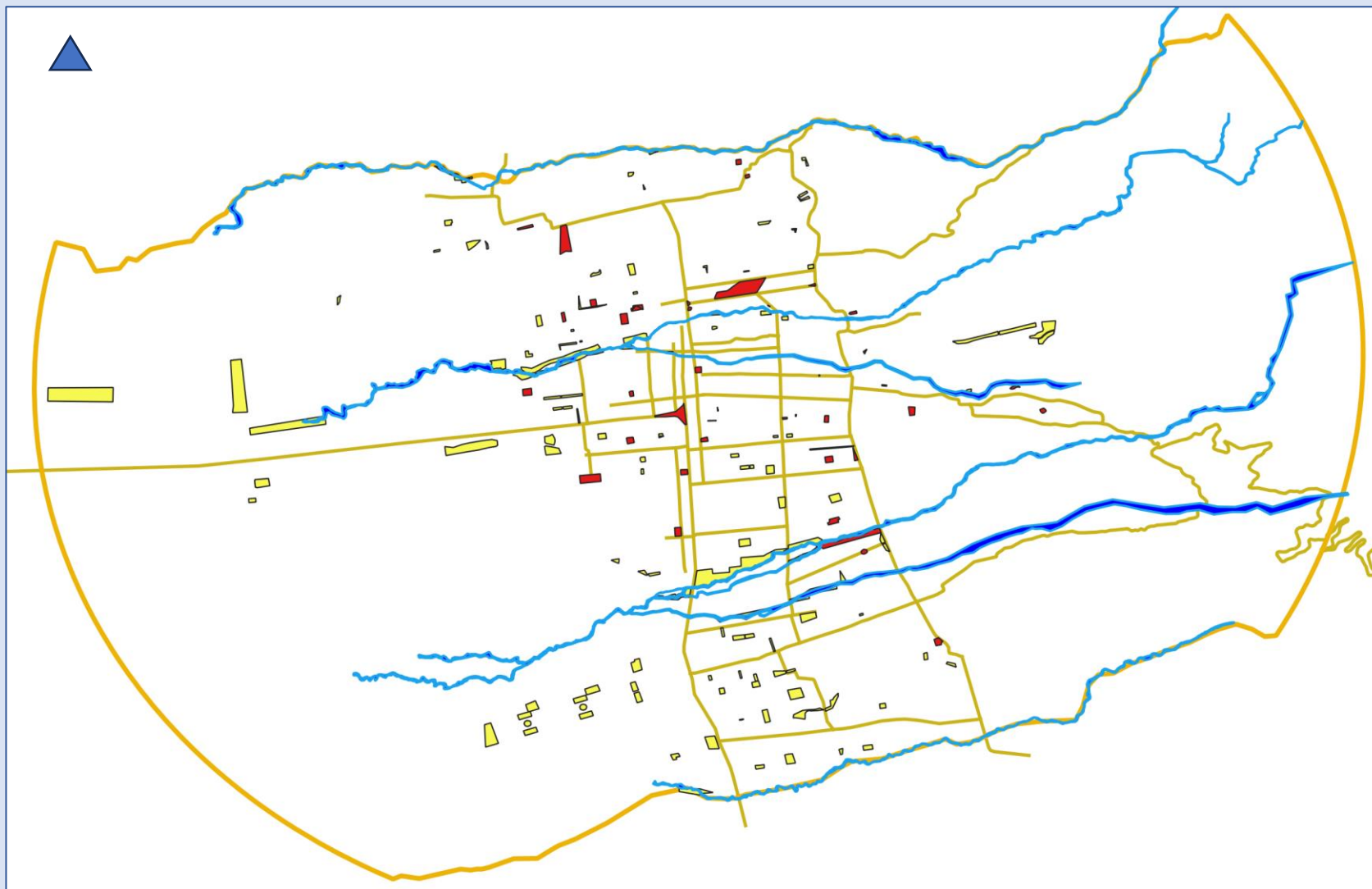
INSTRUMENTOS LEGALES

1. DESALIENTEN
2. REGULEN

USOS DEL SUELO
CONSTRUCCIÓN
CONSOLIDACIÓN



Figura 129 – Los paisajes con riesgo hídrico medio y alto Sector Urbano Este. Fuente: Elaboración propia en QGIS en base a datos del municipio, 2026



INSTRUMENTOS LEGALES

1. REGULACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA
2. CATÁLOGO DE EVP
3. SISTEMA DE EVP
4. INSTRUMENTOS DE MONITOREO Y GESTIÓN
5. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO

Hay **174 EVP cedidos** (181,16 hectáreas), dentro de los cuales hay **43 EVP activos**, que suman 34,60 hectáreas, hay 33 plazas, 1 Parque y 9 EVP que sirven como reguladores del tránsito (rotondas, plazoletas, triángulos).

Hay **131 EVP sin propuesta de uso**, con una superficie de **146,56 hectáreas** (el 81%).

CÓDIGO Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SINTONÍA

- ✓ El territorio municipal debe ser considerado como un **TAPIZ DE ÁMBITOS URBANOS, NATURALES Y RURALES**.
- ✓ Con **INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES, RECURSOS NATURALES Y DE MEMORIAS ANTRÓPICAS Y DE DIVERSAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SOCIALES**, que deben desarrollarse lo más **SOSTENIBLEMENTE** posible.
- ✓ El **CÓDIGO** debe **ACTIVARLAS, COMPLEMENTARLAS Y COMPATIBILIZARLAS**.
- ✓ Debe poner en valor las **MATRICES PAISAJÍSTICAS, LAS VOCACIONES Y LOS ROLES COMPATIBLES** de los grandes ámbitos territoriales del municipio, **POTENCIANDO SUS VENTAJAS, DIFERENCIAS Y COMPLEMENTACIONES**.
- ✓ El ordenamiento territorial debe **SINTONIZAR** con las **ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, PARQUE PROVINCIAL PRESIDENTE PERÓN**, en concordancia con sus objetivos de **CONSERVACIÓN, INVOLUCRANDO A LOS PROPIETARIOS**.